TWISSIJA TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tas-27 ta' Ġunju 2019

dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tar-Repubblika Ċeka

(BERS/2019/10)

(2019/C 366/07)

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, 16 u 18 tiegħu,

Billi:

(1) Is-settur tal-abitazzjoni huwa settur ewlieni tal-ekonomija reali u jirrappreżenta parti kbira mill-ġid domestiku u t-tislif bankarju. Il-proprjetajiet immobbli residenzjali jikkostitwixxu komponent kbir tal-assi miżmuma minn unitajiet domestiċi u s-selfiet għall-abitazzjoni sikwit huma parti kbira mill-karti tal-bilanċ tal-istituzzjonijiet ta' kreditu. Barra minn hekk, il-bini ta' abitazzjonijiet huwa tipikament element importanti tal-ekonomija reali, peress li huwa sors ta' impjiegi, investiment u tkabbir.

(2) Kriżijiet finanzjarji fl-imgħoddi u l-esperjenza f'ħafna pajjiżi wrew li żviluppi mhux sostenibbli fis-swieq tal-proprjetà immobbli jista' jkollhom riperkussjonijiet serji fuq l-istabbiltà tas-sistema finanzjarja u tal-ekonomija fit-totalità tagħha f'pajjiż partikolari, li jistgħu jwasslu wkoll għal riperkussjonijiet transkonfinali negattivi. L-effetti fuq l-istabbiltà finanzjarja jistgħu jkunu kemm diretti kif ukoll indiretti. L-effetti diretti jikkonsistu fit-telf ta' kreditu minn portafolji ta' ipoteki minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi u finanzjarji avversi u żviluppi negattivi simultanji fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali. L-effetti indiretti huma relatati ma' aġġustamenti fil-konsum domestiku, b'konsegwenzi ulterjuri għall-ekonomija reali u għall-istabbiltà finanzjarja.

(3) Is-swieq tal-proprjetà immobbli huma suxxettibbli għal żviluppi ċikliċi. It-teħid ta' riskji eċċessivi, ingranaġġ eċċessiv u inċentivi allinjati ħażin matul it-titjib taċ-ċiklu tal-proprjetà immobbli jistgħu jwasslu għal implikazzjonijiet negattivi severi kemm għall-istabbiltà finanzjarja kif ukoll għall-ekonomija reali. Minħabba r-rilevanza tal-proprjetà immobbli residenzjali (RRE — residential real estate) għall-istabbiltà finanzjarja u makroekonomika, l-użu tal-politika makroprudenzjali bil-għan li tiġi evitata l-akkumulazzjoni ta' vulnerabbiltajiet fis-swieq tal-proprjetà immobbli residenzjali huwa partikolarment importanti, minbarra l-użu tagħha bħala mezz biex jittaffa r-riskju sistemiku.

(4) Filwaqt li l-fatturi ċikliċi għandhom rwol importanti fit-tisħiħ tal-vulnerabbiltajiet identifikati fis-swieq tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-pajjiżi taż-Żona Ekonomika Ewropea (ŻEE), hemm ukoll fatturi strutturali li kkawżaw dawn il-vulnerabbiltajiet. Dawn il-fatturi jistgħu jinkludu nuqqas ta' provvista ta' abitazzjonijiet — li qed tagħmel pressjoni dejjem akbar fuq il-prezzijiet tad-djar u d-dejn għall-unitajiet domestiċi li jixtru l-proprjetà tagħhom stess — jew politiki pubbliċi oħrajn li jistgħu jservu ta' inċentiv għall-unitajiet domestiċi biex jissellfu żżejjed. Minħabba li dawn il-fatturi jmorru lil hinn mill-politika makroprudenzjali, il-miżuri li joriġinaw minn oqsma ta' politika oħrajn jistgħu jikkumplimentaw u jappoġġaw il-miżuri makroprudenzjali attwali biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet preżenti fis-swieq tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-pajjiżi individwali b'mod effiċjenti u effettiv, mingħajr ma jiġu ġġenerati spejjeż eċċessivi għall-ekonomija reali u għas-sistema finanzjarja.

([1]) ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.

(5) Fl-2016, il-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (BERS) wettaq valutazzjoni madwar l-Unjoni kollha tal-vulnerabbiltajiet fir-rigward tal-proprjetà immobbli residenzjali ([2]). Din il-valutazzjoni ppermettiet li l-BERS jidentifika għadd ta' vulnerabbiltajiet fuq żmien medju f'diversi pajjiżi bħala sorsi ta' riskju sistemiku għall-istabbiltà finanzjarja, li wasslet għall-ħruġ ta' twissijiet lil tmien pajjiżi. il-Belġju ([3]), id-Danimarka ([4]), il-Lussemburgu ([5]), in-Netherlands ([6]), l-Awstrija ([7]), il-Finlandja ([8]), l-Iżvezja ([9]) u r-Renju Unit ([10]).

(6) Dan l-aħħar, il-BERS ikkonkluda valutazzjoni sistematika u li tħares 'il quddiem mifruxa madwar iż-ŻEE tal-vulnerabbiltajiet relatati mal-proprjetà immobbli residenzjali ([11]).

(7) F'dan il-kuntest, il-BERS identifika fi ħdax-il pajjiż, fosthom fir-Repubblika Ċeka, ċerti vulnerabbiltajiet fuq żmien medju bħala sorsi ta' riskju sistemiku għall-istabbiltà finanzjarja li ma ġewx indirizzati biżżejjed.

(8) Il-BERS jieħu nota tal-azzjoni makroprudenzjali meħuda mir-Repubblika Ċeka sabiex ittaffi r-riskju sistemiku mis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali u jissuġġerixxi li l-awtoritajiet Ċeki relevanti għandhom ikunu lesti li jieħdu azzjoni ulterjuri f'każ li l-pożizzjoni attwali tal-politika makroprudenzjali tirriżulta li hija insuffiċjenti.

(9) Il-valutazzjoni tal-BERS tal-vulnerabbiltajiet tenfasizza dan li ġej fir-rigward tar-Repubblika Ċeka:

a. Iż-żjieda fil-prezzijiet tad-djar qabżet ir-ritmu taż-żjieda fid-dħul tal-unitajiet domestiċi fuq żmien medju, u ma tistax tiġi ġġustifikata għal kollox mill-iżviluppi fil-kapaċità tal-isservisjar tad-dejn tal-unitajiet domestiċi. Česká národní banka (CNB) jistma li sa mit-tieni nofs tal-2018, il-prezzijiet tad-djar fir-Repubblika Ċeka kienu sopravalutati bejn 10 % u 15 %. Minbarra l-kontribut minn fatturi ċikliċi, hemm fatturi strutturali importanti li setgħu jikkontribwixxu għal din is-sopravalutazzjoni. B'mod partikolari, ir-ritmu kajman tal-ħidma fuq il-Pjan Metropolitan futur fi Praga u d-dewmien fil-ħruġ ta' permessi tal-bini setgħu kkontribwew ukoll għall-iskarsezza fil-provvista ta' abitazzjonijiet, b'mod speċjali fil-belt kapitali.

b. Is-sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar, li tkompli tiżdied, flimkien ma' żjieda għolja fis-self għax-xiri ta' dar u l-illaxkar tal-istandards tat-tislif f'dawn l-aħħar snin żiedu l-possibbiltà ta' telf ta' kreditu minn selfiet ipotekarji f'każ ta' kundizzjonijiet ekonomiċi u finanzjarji avversi jew żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali, b'effetti diretti fuq l-istabbiltà finanzjarja. B'mod simili, id-dejn tal-unitajiet domestiċi li qiegħed jiżdied, flimkien mas-sehem li qiegħed jikber ta' unitajiet domestiċi li huma potenzjalment vulnerabbli għal kundizzjonijiet ekonomiċi u finanzjarji avversi jew żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali jistgħu jwasslu lill-unitajiet domestiċi biex inaqqsu l-konsum tagħhom f'każ ta' skoss ekonomiku jew finanzjarju, li jista' jwassal għal effetti indiretti li jaffettaw l-istabbiltà ekonomika indirettament.

c. Iż-żjieda annwali fis-self għax-xiri ta' dar kienet għolja fuq żmien medju. Qabel l-introduzzjoni ta' limiti rakkomandati għall-proporzjon bejn is-self u l-valur (loan-to-value — LTV), il-proporzjon bejn id-dejn u d-dħul (debt-to-income — DTI) u l-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul (debt-service-to-income — DSTI), iż-żjieda fil-kreditu fuq l-abitazzjoni kienet akkumpanjata b'illaxkar fl-istandards tat-tislif kif muri mill-perċentwal li qiegħed jiżdied ta' selfiet bi proporzjon LTV għoli (ta' aktar minn 80 % u 90 %) u l-perċentwal li qiegħed jiżdied ta' selfiet bi proporzjonijiet DTI u DSTI għoljin (ta' aktar minn 8 % u 40 %, rispettivament). Dawn is-selfiet ingħataw lil unitajiet domestiċi li jistgħu jkunu vulnerabbli għal kundizzjonijiet ekonomiċi u finanzjarji avversi. Barra minn hekk, ingħataw perċentwal li qiegħed jiżdied ta' selfiet li kkombinaw proporzjonijiet LTV għoljin ma' proporzjon DTI jew proporzjon DSTI għoli, biex b'hekk kompla jiżdied il-potenzjal ta' telf tal-kreditu relatat ma' dawn is-selfiet ipotekarji ġodda. Filwaqt li l-ippeżar medju tar-riskju għall-portafolji ta' ipoteki miżmuma minn istituzzjonijiet ta' kreditu fir-Repubblika Ċeka li jużaw l-approċċ bbażat fuq klassifikazzjonijiet interni jistgħu jitqiesu bħala relattivament għoljin meta mqabbla ma' pajjiżi oħrajn taż-ŻEE, dawn il-piżijiet tar-riskju kienu qegħdin jonqsu.

([2]) Ara "Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector"(Vulnerabbiltajiet fis-Settur tal-Proprjetà Immobbli Residenzjali tal-UE), BERS, Novembru 2016, disponibbli fuq is-sit elettroniku tal-BERS fuq www.esrb.europa.eu.
([3]) Twissija BERS/2016/06 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Settembru 2016 dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-Belġju (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 45).
([4]) Twissija BERS/2016/07 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Settembru 2016 dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fid-Danimarka (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 47).
([5]) Twissija BERS/2016/09 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Settembru 2016 dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-Lussemburgu (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 51).
([6]) Twissija BERS/2016/10 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Settembru 2016 dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fin-Netherlands (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 53).
([7]) Twissija BERS/2016/05 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Settembru 2016 dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fl-Awstrija (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 43).
([8]) Twissija BERS/2016/08 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Settembru 2016 dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-Finlandja (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 49).
([9]) Twissija BERS/2016/11 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Settembru 2016 dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fl-Iżvezja (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 55).
([10]) Twissija BERS/2016/12 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Settembru 2016 dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fir-Renju Unit (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 57).
([11]) Ara "Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries"(Vulnerabbiltajiet fis-setturi tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-pajjiżi taż-ŻEE), BERS, 2019, disponibbli fuq is-sit elettroniku tal-BERS fuq www.esrb.europa.eu.

d. Għalkemm id-dejn tal-unitajiet domestiċi fir-Repubblika Ċeka jista' jitqies moderat meta mqabbel ma' pajjiżi oħrajn taż-ŻEE, dan kien qiegħed jiżdied b'mod konformi maż-żjieda fis-self għax-xiri ta' dar. Minkejja l-fatt li riċentement kien hemm perijodi itwal li matulhom r-rati tal-imgħax kienu fissi, sehem sinifikanti tas-selfiet ipotekarji ġodda kienu ingħataw qabel b'perijodi ta' ffissar tar-rata tal-imgħax ta' inqas minn ħames snin. Konsegwentement, perċentwal sinifikanti tal-unitajiet domestiċi li ħadu selfiet ipotekarji ġodda jistgħu jsibuha diffiċli biex jisservisjaw id-dejn tagħhom f'każ ta' żjieda fir-rata tal-imgħax.

e. Kundizzjonijiet ekonomiċi u finanzjarji avversi jew żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali jistgħu jwasslu għal riskji li jimmaterjalizzaw bħala riżultat ta' wħud mill-vulnerabbiltajiet imsemmija hawn fuq. Pereżempju, jekk iż-żjieda fid-dħul tal-unitajiet domestiċi tonqos jew jekk ir-rati tal-imgħax jiżdiedu, l-unitajiet domestiċi b'livelli għoljin ta' dejn jistgħu jsibuha aktar diffiċli biex jisservisjaw is-selfiet tagħhom. Jekk dawn l-unitajiet domestiċi ma jlaħħqux mal-pagamenti fuq is-self tagħhom u l-prezzijiet tad-djar jonqsu fl-istess ħin, dan jista' jwassal għal telf tal-kreditu mis-selfiet ipotekarji. Meta titqies Rakkomandazzjoni preċedenti tas-CNB ([12]) li tirrigwarda l-istandards tat-tislif għal selfiet ipotekarji ġodda, ir-riski ta' inadempjenzi u telf dirett tal-kreditu għall-istituzzjonijiet tal-kreditu huma attwalment mistennija li jkunu limitati. Barra minn hekk, minħabba l-ippeżar medju tar-riskju relattivament għoli għall-portafolji ta' ipoteki tal-istituzzjonijiet tal-kreditu li jużaw l-approċċ ibbażat fuq klassifikazzjonijiet interni u l-kapitalizzazzjoni relattivament għolja tas-settur bankarju fir-Repubblika Ċeka, l-istituzzjonijiet tal-kreditu jistgħu jinsabu f'pożizzjoni tajba biex jassorbu skossi diretti tar-riskju tal-kreditu marbuta mas-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali. Madankollu, l-unitajiet domestiċi xorta waħda jistgħu jkunu meħtieġa jaġġustaw il-konsum tagħhom, hekk kif it-tnaqqis possibbli fid-dħul jew fil-ġid nett jista' jwassal għal effetti indiretti fuq l-istabbiltà finanzjarja.

f. Il-BERS jieħu nota tal-firxa wiesgħa ta' miżuri makroprudenzjali bbażati fuq min jissellef biex jittaffew ir-riskji relatati mas-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fir-Repubblika Ċeka. Il-limiti għall-proporzjon LTV huma mmirati biex jindirizzaw l-akkumulazzjoni ta' vulnerabbiltajiet relatati mal-għoti ta' selfiet ipotekarji ġodda f'suq fejn il-prezzijiet tad-djar huma sopravalutati, b'effetti diretti potenzjali fuq l-istabbiltà finanzjarja. Barra minn hekk, il-limiti għall-proporzjon DTI u l-proporzjon DSTI huma mmirati biex iżidu l-effettività tal-limiti għall-proporzjon LTV billi jillimitaw l-għoti ta' selfiet ġodda lill-unitajiet domestiċi li huma potenzjalment vulnerabbli għal kundizzjonijiet ekonomiċi u finanzjarji avversi u żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali fir-Repubblika Ċeka. Huwa rrakkomandat ukoll li l-fornituri ta' kreditu jagħmlu test tal-istress fir-rigward tal-abbiltà tad-debituri li jifilħu għal skossi marbuta ma' żjieda fir-rati tal-imgħax jew tnaqqis fid-dħul. Sabiex tiżdied ir-reżiljenza tal-istituzzjonijiet b'rabta ma' vulnerabbiltajiet ċikliċi, fl-2018 is-CNB kompla żied ir-rata ta' riżerva tal-kapital kontroċiklika għal 2 % (minn 1,5 %), b'effett mill-1 ta' Lulju 2020.

g. Madankollu, il-miżuri attwali bbażati fuq min jissellef iddaħħlu fuq il-bażi ta' Rakkomandazzjoni mis-CNB li mhijiex legalment vinkolanti, u m'hemm ebda qafas legali fis-seħħ biex jattiva dawn il-miżuri permezz ta' atti legalment vinkolanti. Bħala tali, l-effettività tal-miżuri attwali ma tistax tiġi ggarantita fuq żmien medju, u matul dan il-perijodu kemm is-sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar kif ukoll iż-żjieda fil-kreditu tas-selfiet ipotekarji tista' tkompli tikber.

h. Il-politika makroprudenzjali attwali hija vvalutata bħala parzjalment xierqa u parzjalment suffiċjenti fir-rigward tal-iżvilupp potenzjali ta' vulnerabbiltajiet fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fir-Repubblika Ċeka fuq żmien medju. Huwa importanti li l-awtoritajiet nazzjonali jkollhom miżuri legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef għad-dispożizzjoni tagħhom sabiex jingħataw is-setgħat meħtieġa biex jindirizzaw vulnerabbiltajiet potenzjali għall-istabbiltà finanzjarja, inklużi, b'mod partikolari, setgħat biex jistabbilixxu limiti legalment vinkolanti għall-proporzjonijiet bejn is-self u l-valur — u jew għal proporzjonijiet bejn id-dejn u d-dħul, jew il-proporzjonijiet bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul, f'kombinazzjoni mal-limiti tal-maturità — fejn meħtieġ fir-rigward ta' selfiet ġodda għax-xiri ta' dar. Huwa biss permezz ta' miżuri legalment vinkolanti bbażati fuq minn jissellef li jista' jiġi żgurat li l-fornituri kollha tal-kreditu, irrispettivament mit-tip tagħhom jew jekk humiex domestiċi jew barranin, jikkonformaw bis-sħiħ mal-miżuri fis-seħħ.

([12]) Rakkomandazzjoni tat-12 ta' Ġunju 2018 dwar il-ġestjoni tar-riskji assoċjati mall-għoti ta' selfiet bl-imnut iggarantiti bi proprjetà immobbli, disponibbli fuq https://www.cnb.cz (*ÚS ČNB ze dne 12. června 2018 — Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí*).

(10) Meta jiġu attivati kwalunkwe miżuri biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tagħhom għandhom iqisu l-pożizzjoni tar-Repubblika Ċeka fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, u kwalunkwe implikazzjonijiet potenzjali fir-rigward tal-ispejjeż u l-benefiċċji assoċjati.

(11) It-twissijiet tal-BERS jiġu ppubblikati wara li l-Bord Ġenerali jkun informa lill-Kunsill tal-Unjoni Ewropea dwar l-intenzjoni tiegħu li jagħmel dan u wara li jkun ipprovda lill-Kunsill b'opportunità li jirreaġixxi, u wara li d-destinatarji jkunu ġew infurmati bl-intenzjoni li jippubblika,

ADOTTA DIN IT-TWISSIJA;

Il-BERS identifika vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tar-Repubblika Ċeka bħala sors ta' riskju sistemiku għall-istabbiltà finanzjarja, li jista' jkollhom il-potenzjal ta' konsegwenzi negattivi serji għall-ekonomija reali. Minn perspettiva makroprudenzjali, il-BERS jikkunsidra li l-vulnerabbiltajiet ewlenin huma s-sopravalutazzjoni għolja tal-prezzijiet tad-djar flimkien maż-żjieda għolja fil-kreditu fuq l-abitazzjoni u l-istandards ta' tislif laxki, kontra l-isfond tan-natura mhux legalment vinkolanti tal-miżuri bbażati fuq min jissellef li attwalment huma disponibbli u fis-seħħ.

Magħmul fi Frankfurt am Main, is-27 ta' Ġunju 2019.

Kap tas-Segretarjat tal-BERS,
f'isem il-Bord Ġenerali tal-BERS
Francesco MAZZAFERRO