TWISSIJA TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tas-27 ta' Ġunju 2019

dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tal-Ġermanja

(BERS/2019/11)

(2019/C 366/08)

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-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' self ipotekarju 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-relevanza 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-vulnerabilitajiet 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' abitazzjoni - 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, 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 fuq żmien medju 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 fil-Ġermanja, ċerti vulnerabbiltajiet fuq żmien medju bħala sorsi ta' riskju sistemiku għall-istabbiltà finanzjarja li ma ġewx indirizzati biżżejjed.

(8) Il-valutazzjoni tal-BERS tal-vulnerabbiltajiet tenfasizza dan li ġej fir-rigward tal-Ġermanja:

a. Il-biċċa l-kbira tal-indikaturi tal-prezzijiet disponibbli tal-proprjetà immobbli residenzjali jindikaw li l-prezzijiet tad-djar huma sopravalutati fil-Ġermanja. Simili għal stimi preċedenti li saru għall-2016 u l-2017, l-istimi eżistenti għall-2018 jindikaw sopravalutazzjoni sinifikanti tal-prezzijiet tad-djar f'żoni urbani. Wara perjodu ta' żidiet gradwali mill-2010 'l hawn, iż-żieda nominali fil-prezzijiet tad-djar aċċellerat f'dawn l-aħħar snin, u b'hekk żdiedet ftit aktar miż-żieda fid-dħul tal-unitajiet domestiċi. Barra minn hekk, dan it-tkabbir sar aktar mifrux kemm fiż-żoni urbani kif ukoll f'dawk rurali. Iż-żidiet fil-prezzijiet tad-djar fl-ibliet il-kbar u fiż-żoni urbani jirriflettu nuqqas ta' provvista ta' abitazzjoni meta mqabbla mad-domanda, u l-Gvern Federali Ġermaniż daħħal għadd ta' miżuri mmirati biex itaffu dan in-nuqqas. Għaldaqstant, ċaqliq futur fil-prezzijiet tad-djar aktarx li ser jiddependi fuq l-effetti ta' dawn il-miżuri.

b. Minkejja li dan l-aħħar it-tislif ġdid reġa' qabad, it-tkabbir annwali fil-kreditu għad-djar kien moderat matul dawn l-aħħar tliet snin. Analiżi komprensiva tal-istandards tat-tislif attwalment hija mxekkla min-nuqqas ta' dejta dettaljata dwar proporzjonijiet bejn self u valur (loan-to-value – LTV) u dwar proporzjonijiet oħra ta' kreditu għal selfiet ġodda mogħtija. Madankollu, hemm xi evidenza li tindika li d-domanda għal selfiet bi ([12]) proporzjonijiet ta' LTV sostenibbli għoljin żdiedet. Barra minn hekk, l-istħarriġ tal-BĊE dwar it-tislif bankarju fiż-żona tal-euro jissuġġerixxi wkoll li fl-2018, il-banek mistħarrġa naqqsu l-marġini tagħhom fuq selfiet għal xiri ta' djar.

c. Id-dejn tal-unitajiet domestiċi jista' jitqies bħala moderat meta mqabbel ma' dak fi Stati Membri oħrajn. Madankollu, għalkemm ir-rata ta' persuni li huma s-sidien ta' darhom fil-Ġermanja hija l-aktar baxxa fl-Unjoni Ewropea, is-sehem ta' sidien ta' djar b'self ipotekarju jirrappreżenta madwar kwart tal-popolazzjoni totali, li huwa qrib il-medja tal-UE. Għalkemm iż-żieda fis-selfiet għax-xiri ta' dar kienet relattivament moderata fil-passat, iż-żieda fil-prezzijiet tad-djar hija waħda notevoli u f'xi punt tista' tkun akkumpanjata minn żieda qawwija f'selfiet ġodda għax-xiri ta' djar. Dan jista' jwassal għal żieda ulterjuri fil-livell ta' dejn ġenerali tal-unitajiet domestiċi fuq żmien medju.

([2]) Ara "Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector" (Vulnerabbiltajiet fis-Settur tal-UE tal-Proprjetà Immobbli Residenzjali), 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.

([12]) Il-proporzjon tal-LTV sostenibbli huwa l-proporzjon bejn l-ammont ta' self ta' proprjetà immobbli u l-valur tas-self ipotekarju attribwit għall-proprjetà inkwistjoni. Dan tal-aħħar huwa l-valur tal-proprjetà kif prodott minn valutazzjoni prudenti, filwaqt li jitqiesu l-fatturi determinanti fundamentali tal-valur tal-proprjetà. Ara l-Artikolu 16(2) tal-Liġi dwar bonds koperti (*Pfandbriefgesetz*).

d. L-iżviluppi ekonomiċi u finanzjarji avversi jistgħu jistkattaw jew ikunu skattati minn aġġustamenti f'daqqa fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali li jistgħu, fil-kuntest ta' vulnerabbiltajiet ċikliċi, iwasslu għall-materjalizzazzjoni ta' riskji diretti u indiretti għall-istabbiltà finanzjarja, fid-dawl tal-vulnerabbiltajiet msemmija hawn fuq. Riskji diretti potenzjali għas-sistema bankarja fil-Ġermanja jirrigwardaw kemm inadempjenzi possibbli fuq selfiet mogħtija f'ambjent ta' titjib ekonomiku fit-tul u ta' prezzijiet tad-djar sopravalutati u li jogħlew bis-saħħa, kif ukoll pressjonijiet kompetittivi li jistgħu jwasslu għall-illaxkar tal-istandards tal-kreditu u tnaqqis fil-marġini għal selfiet ġodda. Barra minn hekk, xi unitajiet domestiċi jistgħu jesperjenzaw effett negattiv mil-lat ta' ġid jew jistgħu jaqgħu f'ekwità negattiva jekk it-tnaqqis fil-prezzijiet tad-djar ikun wieħed sinifikanti. Jekk, pereżempju, il-qgħad jiżdied u/jew ikun hemm tnaqqis fiż-żieda tad-dħul tal-unitajiet domestiċi, xi unitajiet domestiċi jistgħu jsibuha aktar diffiċli biex iħallsu d-djun tagħhom. L-effetti negattivi assoċjati mad-dħul u l-ġid tal-unitajiet domestiċi jistgħu jsaħħu x-xokk inizjali jekk l-unitajiet domestiċi jkunu meħtieġa jnaqqsu l-konsum sabiex iħallsu d-dejn tagħhom. Dan jista' jwassal għal effetti indiretti u għal żieda fir-riskji għall-istituzzjonijiet ta' kreditu u għas-sistema finanzjarja.

e. Madankollu, ta' min jinnota li l-perjodi twal li matulhom ir-rati tal-imgħax ta' self ipotekarju huma fissi jservu biex itaffu r-riskju kkawżat miż-żieda fir-rati tal-imgħax għal min jissellef. Minħabba l-prospetti pożittivi ta' dħul għall-unitajiet domestiċi privati u l-kundizzjonijiet favorevoli persistenti fis-suq tax-xogħol, ir-riskji potenzjali li l-unitajiet domestiċi jkollhom jiġġebbdu finanzjarjament jidhru li huma pjuttost baxxi. Madankollu, għandu jiġi nnotat li r-riskju tar-rata tal-imgħax mill-perijodi twal ta' fissazzjoni tar-rata qiegħed fuq l-istituzzjonijiet ta' kreditu u din hija waħda mill-vulnerabbiltajiet ċikliċi tas-sistema bankarja.

f. Il-BERS jieħu nota tal-fatt li l-*Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht* (l-Awtorità Federali għas-Sorveljanza Finanzjarja - BaFin) ħabbret li l-*Ausschuss für Finanzstabilität* (il-Kumitat għall-Istabbiltà Finanzjarja) irrakkomanda l-attivazzjoni ta' rata ta' riżerva tal-kapital kontroċiklika ta' 0.25 % sabiex tinbena r-reżiljenza tal-istituzzjonijiet b'mod preventiv. Il-BaFin bihsiebu jattiva r-riżerva ta' kapital kontroċiklika kif irrakkomandat. Il-kalibrazzjoni rrakkomandata qieset id-dinamiċi tal-kreditu fil-Ġermanja, li huma akkumpanjati minn dinamiċi b'saħħithom tal-prezz tal-proprjetà residenzjali. Madankollu, mhuwiex mistenni li trażżan iż-żieda fil-kreditu għad-djar jew li twaqqaf deterjorament potenzjali fl-istandards tat-tislif. L-awtoritajiet nazzjonali ilhom jimmonitorjaw il-kundizzjonijiet tal-kreditu, iżda ma kien hemm l-ebda gwida formali minnhom dwar x'għandhom jinkludu standards prudenti.

g. Il-miżuri ta' politika attwali huma evalwati bħala parzjalment xierqa u parzjalment suffiċjenti biex itaffu r-riskji sistemiċi identifikati relatati ma' vulnerabbiltajiet fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali. Il-Ġermanja tista' tattiva aktar miżuri bbażati fuq il-kapital li jirrikjedu lill-istituzzjonijiet ta' kreditu joħolqu riżervi addizzjonali għall-kapital biex tiżdied ir-reżiljenza tas-sistema bankarja għar-riskji ċikliċi u l-vulnerabbiltajiet (jiġifieri r-riskju tal-kreditu u r-riskju tar-rata tal-imgħax) li setgħu akkumulaw, minħabba t-titjib ekonomiku fit-tul u anke d-dinamika tal-prezzijiet tad-djar li tevolvi malajr. Minħabba s-sopravalutazzjoni sinifikanti tal-prezzijiet tad-djar fiż-żoni urbani tal-Ġermanja li ilha teżisti għal bosta snin, kif ukoll l-inċertezza fir-rigward tal-istandards tat-tislif, il-Ġermanja tista' tikkontribwixxi biex tiżgura standards ta' tislif sodi fir-rigward ta' selfiet ġodda b'mod xieraq (eż. permezz ta' rakkomandazzjoni jew attivazzjoni ta' limiti legalment vinkolanti għal proporzjonijiet ta' LTV, jekk il-kundizzjonijiet legali għal attivazzjoni jkunu sodisfatti), sabiex tiġi evitata l-akkumulazzjoni ta' vulnerabbiltajiet, sabiex b'hekk tiġi mrawma l-istabbiltà finanzjarja.

h. Kif diġà ġie propost mill-*Ausschuss für Finanzstabilität* fl-2015 ([13]), huwa importanti wkoll li l-awtoritajiet nazzjonali jkollhom l-istrumenti makroprudenzjali meħtieġa kollha għad-dispożizzjoni tagħhom biex jipprovduhom bis-setgħat meħtieġa biex jindirizzaw il-vulnerabbiltajiet tal-istabilità finanzjarja potenzjali, inklużi, b'mod partikolari, is-setgħat biex jiġu stabbiliti limiti legalment vinkolanti għal 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 ikun meħtieġ, fir-rigward ta' selfiet ġodda għax-xiri ta' dar. Madankollu, fil-preżent, l-istrumenti bbażati fuq id-dħul, mhumiex disponibbli fil-Ġermanja. Għalkemm l-awtoritajiet nazzjonali għandhom is-setgħa li jistabbilixxu limiti ta' self għal valur li huma legalment vinkolanti jekk jitqiesu li huma meħtieġa sabiex tiġi ggarantita stabbiltà finanzjarja, dan huwa kundizzjonali fuq l-identifikazzjoni ta' riskji għall-istabbiltà finanzjarja li jirriżultaw minn żieda qawwija fil-prezzijiet tad-djar u s-self ipotekarju flimkien ma' nuqqas sostanzjali ta' standards ta' tislif. Id-diskrepanzi attwali fid-dejta fir-rigward tal-istandards ta' tislif għal self ipotekarju ġdid għandhom għalhekk jitneħħew ukoll, sabiex tittejjeb il-kapaċità li jiġu identifikati dawk ir-riskji u li dawn jiġu indirizzati meta jkun meħtieġ - tali inizjattiva hija żieda meħtieġa għall-qafas ta' monitoraġġ makroprudenzjali Ġermaniż.

([13]) Ir-Rakkomandazzjoni AFS/2015/1 dwar strumenti ġodda li jirregolaw self għall-kostruzzjoni jew xiri ta' proprjetà immobbli residenzjali (*Empfehlung AFS/2015/1 vom 30. Juni 2015 zu neuen Instrumenten für die Regulierung der Darlehensvergabe zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien*).

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

(10) 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 tal-Ġermanja 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 iqis li l-vulnerabbiltajiet prinċipali huma s-sopravalutazzjoni sinifikanti tal-prezzijiet tad-djar f'żoni urbani, assoċjati mad-dinamika mifruxa u rapida tal-prezzijiet tad-djar u xi indikazzjoni ta' llaxkar tal-istandards tat-tislif, fil-kuntest tal-inċertezza ġenerali rigward standards tat-tislif għax-xiri ta' djar minħabba d-diskrepanzi sinifikanti fid-dejta.

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

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