TWISSIJA TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tas-27 ta’ Ġunju 2019

dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali ta’ Franza

(BERS/2019/12)

(2019/C 366/09)

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, 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’ impjieg, 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 ikomplu jiddejnu aktar. 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 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 fi Franza, 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 ta' Franza:

a. Id-dejn tal-unitajiet domestiċi fi Franza huwa relattivament għoli meta mqabbel mad-dħul disponibbli. Dan żdied b'mod sinifikanti matul dawn l-aħħar 10 snin u d-dinamiċi reċenti fuq żmien medju jindikaw li din it-tendenza tista' tkompli. Ir-riskji ewlenin assoċjati ma' dak il-livell ta' dejn tal-unitajiet domestiċi huma l-possibbiltà li jonqos il-konsum u effetti indiretti għall-istabbiltà finanzjarja f'każ ta' skoss makroekonomiku. Madankollu, hemm ukoll xi fatturi mitiganti fl-ekonomija Franċiża. L-ewwel nett, l-unitajiet domestiċi għandhom rata għolja ta' tfaddil meta mqabbla fuq livell internazzjonali. It-tieni nett, jeżistu xbieki ta' sigurtà soċjali importanti li huma mmirati biex itaffu l-impatt ta' tnaqqis f'daqqa fid-dħul ta' min jissellef f'każ ta' qgħad, biex b'hekk jitnaqqsu l-effetti indiretti potenzjali ta' skoss makroekonomiku. It-tielet nett, perċentwal għoli ta' dawk li jisssellfu mhumiex esposti għal riskju tar-rata tal-imgħax minħabba l-proporzjon għoli ta' self għax-xiri ta' djar b'rati fissi.

b. It-tkabbir fis-self għax-xiri ta' dar kien relattivament b'saħħtu, kemm fuq żmien qasir kif ukoll medju. Iż-żieda f'selfiet ġodda għax-xiri ta' dar hija notevoli u din tista' twassal għal żieda ulterjuri fid-dejn tal-unitajiet domestiċi ġenerali. Barra minn hekk, xi indikaturi jissuġġerixxu li ċerti unitajiet domestiċi b'self għax-xiri ta' dar fi Franza jistgħu jkunu vulnerabbli għal skossi ekonomiċi u finanzjarji, b'mod partikolari unitajiet domestiċi żgħażagħ u bi dħul baxx bi proporzjonijiet ogħla bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul (debt-service-to-income — DSTI). Barra minn hekk, kważi terz tas-selfiet ġodda għax-xiri ta' dar għandhom proporzjon bejn is-self u l-valur (loan-to-value — LTV) ta' aktar minn 95 % u l-proporzjon medju bejn is-self u d-dħul għal selfiet ġodda laħaq quċċata storika fl-2017. Il-maturità medja tas-self għax-xiri ta' dar żdiedet ukoll, filwaqt li d-distribuzzjoni ta' proporzjonijiet DSTI ddeterjorat. Mikrodejta preliminari użata mil-awtoritajiet Franċiżi biex jimmonitorjaw dawn l-iżviluppi tissuġġerixxi li sehem kbir ta' dawk li jissellfu b'LTV għoli jew DSTI għoli huma unitajiet domestiċi għonja li s-selfiet tagħhom huma ggarantiti b'kollateral u garanziji.

([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 in 2018" (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.

c. Għalkemm m'hemmx evidenza soda ta' sopravalutazzjoni mifruxa fil-prezzijiet tad-djar fi Franza, il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali żdiedu b'mod sinifikanti f'xi bliet kbar ([12]) – iż-żona ta' Pariġi b'mod partikolari — u dan seta' nawwar l-affordabbiltà tad-djar f'xi postijiet. Fuq livell lokali, hemm xi indikazzjoni li l-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali huma elevati, meta mqabbla mad-dħul u l-kirjiet. Peress li terz tas-selfiet kollha mogħtija għandhom proporzjon LTV għoli u peress li fil-futur il-prezzijiet tad-djar jistgħu jaġġustaw, xi unitajiet domestiċi jistgħu jesperjenzaw effett ta' ġid negattiv. Madankollu, telf dirett ta' kreditu minn tnaqqis potenzjali fil-valuri kollaterali tas-selfiet ipotekarji huma mistennija li jkunu baxxi minħabba bosta fatturi speċifiċi għall-pajjiż. L-ewwel nett, l-użu tal-iskema ta' garanzija biex jiġu kkollateralizzati selfiet ipotekarji ([13]) jtaffi r-riskju dirett ta' kreditu għall-istituzzjonijiet ta' kreditu f'każ ta' tnaqqis fil-prezzijiet tad-djar. It-tieni nett, l-effetti potenzjali fuq il-ġid għall-unitajiet domestiċi huma stmati li huma aktar dgħajfa milli f'ekonomiji avvanzati oħrajn peress li m'hemmx il-possibbiltà ta' ġbid ta' flus jew ekwità mir-rivalutazzjonijiet tad-djar.

d. Kundizzjonijiet ekonomiċi u finanzjarji avversi jew żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali jistgħu jwasslu għall-materjalizzazzjoni ta' riskji diretti u indiretti għall-istabbiltà finanzjarja minħabba l-vulnerabbiltajiet imsemmija hawn fuq. Riskji diretti potenzjali għas-sistema bankarja fi Franza huma relatati kemm mal-inadempjenzi potenzjali tas-selfiet mogħtija f'ambjent ta' prezzijiet ta' djar li qegħdin jiżdiedu bis-saħħa u rati tal-imgħax baxxi, kif ukoll mal-unitajiet domestiċi midjunin u l-pressjonijiet kompetittivi li jwasslu għal xi llaxkar tal-istandards tat-tislif u t-tidjiq tal-marġni. Fi Franza, għadd ta' fatturi, bħall-kanal kollaterali li huwa mistenni li jkun relattivament dgħajjef, xbieki ta' sigurtà soċjali importanti u l-prevalenza ta' selfiet b'rati fissi huma mistennija li jtaffu r-riskji diretti tal-kreditu marbuta ma' skossi fis-suq tal-abitazzjoni. Madankollu, 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 jisservisjaw id-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-djun tagħhom għax-xiri ta' dar. Dan jista' jwassal għal effetti indiretti u għal żieda fir-riskji għall-istituzzjonijiet ta' kreditu u għas-sistema finanzjarja.

e. Il-BERS jieħu nota tal-fatt li Franza ħabbret rata ta' riżerva ta' kapital kontroċiklika ta' 0,5 % sabiex tibni r-reżiljenza tal-istituzzjonijiet b'mod preventiv. L-ikkalibrar ta' din il-miżura makruprodenzjali qies id-dejn tas-settur mhux finanzjarju fi Franza b'mod aktar wiesa' u dak tas-settur tal-unitajiet domestiċi b'mod aktar speċifiku, peress li s-self lill-unitajiet domestiċi huwa appoġġat ukoll mill-irkupru tal-prezzijiet tal-proprjetà residenzjali. Għalhekk, il-miżura tal-kapital hija mistennija li ttejjeb ir-reżiljenza tas-settur bankarju għall-vulnerabbiltajiet akkumulati. Madankollu, mhijiex mistennija li trażżan la d-dinamiċi tad-dejn tal-unitajiet domestiċi u lanqas id-deterjorament fl-istandards tat-tislif. Għalkemm l-awtoritajiet nazzjonali fi Franza kienu qegħdin jimmonitorjaw il-kundizzjonijiet tal-kreditu, ma kien hemm ebda gwida formali dwar x'għandhom jitqiesu bħala kundizzjonijiet ta' kreditu prudenti.

f. 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 fi Franza. B'mod partikolari, il-miżuri makroprudenzjali bbażati fuq il-kapital li huma attwalment fis-seħħ jistgħu jiġu kkumplimentati b'miżuri oħrajn sabiex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet relatati maż-żieda fid-dejn tal-unitajiet domestiċi u mas-sinjali ta' deterjorament fl-istandards tat-tislif. Il-BERS jirrikonoxxi l-isforzi li saru mill-awtoritajiet Franċiżi biex jiġu mmonitorjati r-riskji fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali kif ukoll l-għan tagħhom li jkomplu jtejbu l-qafas ta' monitoraġġ skont ir-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ([14]). Minkejja dan, jistgħu jkunu meħtieġa azzjonijiet ulterjuri sabiex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati fi Franza. B'mod partikolari, minħabba ż-żieda fid-dejn tal-unitajiet domestiċi u s-sinjali ta' deterjorament fl-istandards tat-tislif, l-awtoritajiet nazzjonali fi Franza jistgħu jikkunsidraw il-ħtieġa għal azzjonijiet preventivi bħal linji gwida espliċiti għall-istandards tat-tislif, fil-forma jew ta' rakkomandazzjoni jew miżuri formali bbażati fuq min jissellef.

([12]) INSEE, (l-aħħar dejta Q4 2018) disponibbli fuq https://www.insee.fr/fr/statistiques/3733241, b'dejta għal Pariġi, Lyon u Marsilja b'mod partikolari.

([13]) Il-garanti huma istituzzjonijiet finanzjarji jew kumpaniji tal-assigurazzjoni li huma l-proprjetà ta' istituzzjoni jew istituzzjonijiet ta' kreditu; f'kull każ, huma korpi rregolati li jaqgħu taħt is-superviżjoni tal-*Autorité de contrôle prudentiel et de résolution* (l-Awtorità Franċiża tas-Superviżjoni Prudenzjali u r-Riżoluzzjoni).

([14]) Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tal-31 ta' Ottubru 2016 dwar l-għeluq ta' lakuni fid-dejta dwar il-proprjetà immobbli (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 1).

(9) Meta jiġu attivati kwalunkwe miżuri biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tagħhom għandhom iqisu l-pożizzjoni ta' Franza fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, u kwalunkwe implikazzjonijiet 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 fi Franza 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 d-dejn tal-unitajiet domestiċi għoli u li qed jiżdied assoċjat ma' deterjorament reċenti fl-istandards tat-tislif.

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

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