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-Iżlanda

(BERS/2019/13)

(2019/C 366/10)

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-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 jagħmel 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 l-Iżlanda, 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-Iżlanda:

a. Id-dejn tal-unitajiet domestiċi fir-rigward tad-dħul disponibbli tal-unitajiet domestiċi huwa għoli meta mqabbel ma' pajjiżi oħrajn, minkejja t-tnaqqis sostanzjali f'dan il-proporzjon minn livelli fis-snin ta' qabel. Unitajiet domestiċi b'livell għoli ta' ingranaġġ huma tipikament aktar sensittivi għal kundizzjonijiet ekonomiċi u finanzjarji avversi jew żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali, li jistgħu jaffettwaw il-kapaċità tagħhom li jisservisjaw id-dejn u jwassal għal tnaqqis fil-konsum tagħhom. L-unitajiet domestiċi midjunin huma, madankollu, inqas vulnerabbli għal żidiet fir-rati tal-imgħax, minħabba l-prevalenza ta' selfiet b'rati tal-imgħax fissi.

b. F'termini tal-istruttura tad-dejn tal-unitajiet domestiċi, is-selfiet indiċjati mal-indiċi tal-prezzijiet għall-konsumatur (iktar 'il quddiem "selfiet indiċjati mas-CPI") ([12]) kienu storikament komuni fl-Iżlanda, u jistgħu joħolqu xi riskji għal unitajiet domestiċi b'livell għoli ta' ingranaġġ. Għalkemm is-sehem ta' selfiet indiċjati mas-CPI bħala proporzjon ta' selfiet ġodda qiegħed jonqos, is-sehem ta' dawn is-selfiet bħala proporzjon tal-istokk eżistenti ta' selfiet huwa għoli. Madankollu, selfiet indiċjati mas-CPI tipikament ikollhom skedi ta' amortizzazzjoni negattivi kmieni fil-perijodu tal-ħlas lura, skont il-livell ta' inflazzjoni, li jista' jkompli jżid l-akkumulazzjoni tad-dejn. Selfiet ta' dan it-tip jista' jkollhom effetti kemm mitiganti kif ukoll amplifikanti fuq il-vulnerabbiltà tal-unitajiet domestiċi għar-riskju. F'każ ta' inflazzjoni għolja, l-unitajiet domestiċi jesperjenzaw impatt inqas fuq l-abbiltà — peress li s-selfiet indiċjati mas-CPI jillixxaw l-isservisjar tad-dejn — filwaqt li l-ħlasijiet lura fix-xahar ta' selfiet mhux indiċjati mas-CPI jiżdiedu aktar bil-qawwi fuq żmien qasir. Madankollu, fuq żmien twil, unitajiet domestiċi b'selfiet indiċjati mas-CPI jista' jkollhom bżonn ikomplu jrażżnu aktar il-konsum tagħhom, peress li f'każ ta' taqlib ekonomiku flimkien ma' żieda fl-inflazzjoni d-dejn tagħhom ma jitnawwarx mill-inflazzjoni. Id-dejn għoli huwa parzjalment spjegat mill-indiċjar ta' selfiet ipotekarji b'annwalità b'maturitajiet ta' 40 sena, li jippermettu lil dawk li jissellfu bi dħul baxx biex jissellfu ammonti ogħla b'livelli affordabbli ta' sservisjar tad-dejn. Madankollu, matul l-aħħar deċennju l-inflazzjoni kienet qrib il-mira tal-Banek Ċentrali tal-Iżlanda u konsegwentement is-sehem ta' selfiet mhux indiċjati kienet qiegħda tiżdied.

c. Il-kreditu fuq l-abitazzjonijiet ilu jiżdied b'mod moderat matul dawn l-aħħar snin, u bħala medja l-istandards tat-tislif jidhru li kienu prudenti. Madankollu, fir-rigward tad-distribuzzjoni tal-proporzjonijiet bejn id-dejn u d-dħul (debt-to-income — DTI) ta' unitajiet domestiċi li ħadu self ta' dan it-tip, sehem sinifikanti ta' unitajiet domestiċi jistgħu jkunu vulnerabbli għal kundizzjonijiet ekonomiċi u finanzjarji avversi jew żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali. Minkejja vulnerabbiltajiet li qegħdin jikbru fis-settur RRE tal-Iżlanda, l-istituzzjonijiet ta' kreditu Iżlandiżi jidhru li huma reżiljenti. L-awtoritajiet nazzjonali mexxew għadd ta' testijiet

([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.

([12]) Self indiċjat mas-CPI huwa kuntratt fejn l-ammont tas-self ikun marbut mal-indiċi tal-prezzijiet għall-konsumatur u r-rata tal-imgħax tinżamm fissa (għal aktar dettalji ara Elíasson, L., 'Indexation 101', *Economic Affairs*, Vol. 6, Il-Bank Ċentrali tal-Iżlanda, Reykjavik, l-Iżlanda, 2014).

għall-istress fir-rigward tal-akbar tliet istituzzjonijiet ta' kreditu tal-Iżlanda; dawk it-testijiet tal-istress inkludew xenarji li jinkorporaw tnaqqis qawwi tal-prezzijiet fis-suq tal-abitazzjoni flimkien ma' skossi negattivi kbar fl-ekonomija ġenerali u r-riżultati indikaw li dawk il-banek għandhom ikunu kapaċi jifilhu għal dawn l-iskossi.

d. Barra minn hekk, hemm xi tħassib relatat ma' sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar. L-apprezzament fil-prezzijiet tad-djar naqqas ir-ritmu f'dawn l-aħħar trimestri, wara żieda soda matul dawn l-aħħar tmien snin. Iż-żieda fil-prezzijiet tad-djar fuq żmien medju kienet għolja meta mqabbla fuq livell internazzjonali. Minħabba r-rata għolja ta' sjieda ta' djar fl-Iżlanda, tnaqqis fil-prezzijiet tad-djar jista' jwassal lill-unitajiet domestiċi għal ekwità negattiva. Madankollu, telf dirett potenzjali ta' kreditu minn selfiet ipotekarji huwa mistenni li jkun kontenut, peress li l-proporzjonijiet bejn is-self u l-valur tas-selfiet ipotekarji miżmuma mill-unitajiet domestiċi huma relattivament baxxi.

e. 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 fl-Iżlanda huma relatati kemm mat-telf potenzjali ġġenerat minn inadempjenzi fuq selfiet mogħtija f'ambjent ta' prezzijiet ta' djar li jkunu possibbilment sopravalutati, u għal pressjonijiet kompetittivi li jistgħu jwasslu għall-illaxkar tal-istandards tat-tislif. Barra minn hekk, l-unitajiet domestiċi jistgħu jesperjenzaw effett negattiv mil-lat ta' ġid jew jistgħu jaqgħu f'ekwità negattiva jekk it-tnaqqis fil-prezzijiet tad-djar ikun sinifikanti. Minħabba l-livell baxx ta' telf potenzjali dirett ta' kreditu li huwa antiċipat minn selfiet ipotekarji u l-prevalenza ta' selfiet b'rati tal-imgħax fissi b'indiċjar mas-CPI, l-unitajiet domestiċi mhumiex mistennija li jesperjenzaw restrizzjonijiet fuq il-kapaċità tagħhom li jisservisjaw id-djun li huma kbar biżżejjed biex iwasslu għal inadempjenzi. 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 fuq żmien twil. 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-infiq sabiex iħallsu d-djun tagħhom għax-xiri ta' djar. Dan jista' jwassal għal effetti indiretti u għal żieda fir-riskji għall-istituzzjonijiet ta' kreditu u għas-sistema finanzjarja.

f. Il-BERS jieħu nota tal-fatt li l-Iżlanda għandha fis-seħħ diversi mekkaniżmi — limiti għall-proporzjonijiet bejn is-self u l-valur (loan-to-value — LTV); valutazzjonijiet tal-affidabbiltà kreditizja relatati mad-dħul ta' minn jissellef; u riżervi ta' kapital — li huma kollha mmirati biex jiżguraw ir-reżiljenza kemm tal-istituzzjonijiet ta' kreditu kif ukoll ta' min jissellef. Ir-riżerva ta' kapital kontroċiklika u r-riżerva tar-riskju sistemiku huma mistennija li jsaħħu r-reżiljenza tal-istituzzjonijiet ta' kreditu kontra s-seħħ ta' vulnerabbiltajiet li jinbtu mil-livell ta' dejn tas-settur privat. Madankollu, għandha tingħata attenzjoni partikolari lil dawk li jsellfu li mhumiex banek (eż. fondi tal-pensjonijiet u l-Fond ta' Finanzjament għall-Abitazzjoni li huwa l-proprjetà tal-gvern), li huma aktar preżenti fis-settur tal-abitazzjoni fl-Iżlanda milli fil-biċċa l-kbira tal-pajjiżi l-oħrajn. Il-proporzjonijiet LTV kienu applikati fil-fażi ta' espansjoni taċ-ċiklu finanzjarju sabiex tissaħħaħ ir-reżiljenza ta' min jissellef, jiġi evitat id-deterjorament tal-istandards ta' tislif u tittaffa ż-żieda eċċessiva fil-kreditu u fil-prezzijiet tad-djar. Hekk kif il-proporzjonijiet LTV jiġu applikati għal dawk kollha li jsellfu, jiġu evitati tnixxijiet potenzjali bejn is-setturi. Barra minn hekk, rekwiżiti mikroprudenzjali attwalment fis-seħħ jeħtieġu l-evalwazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja ta' dawk li jieħdu self ġdid. Għalhekk, kwalunkwe miżuri futuri potenzjali bbażati fuq min jissellef għandhom japplikaw ukoll għal kull min isellef, sabiex jiġu evitati tnixxijiet.

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 fl-Iżlanda. B'mod partikolari, il-livell għoli ta' djun tal-unitajiet domestiċi jistgħu ma jkunux indirizzati b'mod suffiċjenti mill-miżuri makroprudenzjali attwali. Għalkemm fuq livell aggregat, id-dejn seta' naqas, għad fadal każijiet ta' riskju assoċjati ma' unitajiet domestiċi b'livell ta' ingranaġġ għoli. Filwaqt li l-BERS jirrikonoxxi l-inizjattivi meħuda fir-rigward tal-monitoraġġ tal-proprjetà immobbli residenzjali, jistgħu jkunu meħtieġa miżuri ulterjuri fir-rigward tat-tislif lill-unitajiet domestiċi bi proporzjonijiet ta' DTI għoljin. L-iżlanda tista' tikkunsidra implimentazzjoni preventiva ta' linji gwida espliċiti fuq miżuri bbażati fuq id-dħul, jew fil-forma ta' rakkomandazzjoni jew ta' miżuri bbażati fuq min jissellef li jkunu legalment vinkolanti. Miżuri bbażati fuq id-dħul jistgħu jgħinu sabiex jiġi evitat li l-unitajiet domestiċi jiddejnu żżejjed, f'każ li ż-żieda qawwija fil-prezzijiet tad-djar tippersisti. Dawn il-miżuri jistgħu jkunu partikolarment relevanti, peress li ż-żieda fil-prezzijiet tad-djar setgħet naqqset l-effettività tal-limitu fuq il-proporzjonijiet LTV.

(9) Meta jiġu attivati kwalunkwe miżuri biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tagħhom għandhom iqisu l-pożizzjoni tal-Iżlanda 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 tal-Iżlanda 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 l-vulnerabbiltà ewlenija bħala l-livelli ta' djun għoljin tal-unitajiet domestiċi li huma assoċjati maż-żieda qawwija fuq żmien medju tal-prezzijiet tad-djar u s-sopravalutazzjoni potenzjali tal-prezzijiet tad-djar.

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

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