TWISSIJA TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tas-27 ta' Ġunju 2019

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

(BERS/2019/14)

(2019/C 366/11)

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' 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, 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 in-Norveġja, 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 tan-Norveġja:

a. Id-dejn tal-unitajiet domestiċi huwa għoli ħafna meta mqabbel ma' pajjiżi oħrajn u ma' snin preċedenti, u ilu jiżdied bis-sod matul dawn l-aħħar għaxar snin. Barra minn hekk, sehem kbir ta' selfiet huma b'rati tal-imgħax varjabbli, li jagħmel ukoll lill-unitajiet domestiċi vulnerabbli għal żidiet fir-rati tal-imgħax. Madankollu, l-ittestjar għall-istress għal żidiet fir-rati tal-imgħax wera li l-applikanti għal self ipotekarju ġeneralment ikunu kapaċi jlaħħqu mal-ispejjeż tal-għajxien normali f'każ ta' skoss fir-rati tal-imgħax. Għalhekk, ir-riskju ta' inadempjenzi potenzjali minħabba żidiet fir-rati tal-imgħax jista' jkun kontenut.

b. It-tislif ipotekarju ilu jiżdied fuq żmien medju, u jikkostitwixxi l-kontributur ewlieni għaż-żieda fit-tislif lill-unitajiet domestiċi. Barra minn hekk, il-kreditu fuq it-tislif ipotekarju huwa sistemikament importanti għas-settur bankarju, peress li jirrappreżenta sehem kbir mis-selfiet totali mill-istituzzjonijiet ta' kreditu. Is-settur bankarju jista' jkun espost ukoll għal riskji li jinbtu mill-ambjent internazzjonali, minħabba s-sehem kbir ta' investituri barranin li jipparteċipaw fis-suq tal-bonds koperti u l-interkonnettività tas-sistema finanzjarja tan-Norveġja mal-pajjiżi Nordiċi l-oħrajn.

c. Hemm sinjali ta' sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar, wara perijodu twil ta' żieda elevata u persistenti fil-prezzijiet tad-djar. Barra minn hekk, fi trimestri reċenti l-prezzijiet tad-djar immoderaw, iżda l-volumi tat-tranżazzjonijiet ma naqsux. Ir-rata ta' sjieda ta' djar permezz ta' self ipotekarju hija għolja, li potenzjalment tista' tagħmel lill-unitajiet domestiċi vulnerabbli għal kundizzjonijiet ekonomiċi u finanzjarji avversi jew żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali.

d. Skoss ekonomiku jew finanzjarju jista' jwassal biex iseħħu riskji diretti u indiretti għall-istabbiltà finanzjarja, minħabba l-vulnerabbiltajiet imsemmija hawn fuq. Riskji diretti potenzjali għas-sistema bankarja fin-Norveġja huma relatati ma' telf potenzjali ta' kreditu minn selfiet ipotekarji ġodda, peress li dawn is-selfiet ingħataw f'ambjent ta' prezzijiet ta' djar li kienu potenzjalment sopravalutati. Barra minn hekk, l-unitajiet domestiċi jistgħu jesperjenzaw effett negattiv mil-lat ta' ġid jew jistgħu jaqgħu f'ekwità negattiva jekk tnaqqis fil-prezzijiet tad-djar ikun sinifikanti. Barra minn hekk, jekk pereżempju, il-qgħad jiżdied u/jew iż-żieda fid-dħul tal-unitajiet domestiċi tonqos, 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' djar. Dan jista' jwassal għal effetti indiretti u żieda fir-riskji għall-istituzzjonijiet ta' kreditu u għas-sistema finanzjarja.

([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.

e. Il-BERS jieħu nota tal-fatt li n-Norveġja implimentat ġabra komprensiva ta' miżuri bbażati fuq min jissellef u fuq il-kapital, li huma mmirati biex jiżguraw ir-reżiljenza kemm tal-istituzzjonijiet ta' kreditu kif ukoll ta' dawk li jissellfu. Il-minimu tat-telf fil-każ ta' inadempjenza (loss-given-default — LGD) u r-rekwiżiti għall-mudelli ta' probabbiltà ta' inadempjenza (probability of default — PD) ([12]), flimkien mar-riżerva tal-kapital kontroċiklika huma kollha miżuri importanti bbażati fuq il-kapital li huma mistennija jiżguraw li l-istituzzjonijiet ta' kreditu jkunu kapaċi jassorbu telf wara skoss ekonomiku jew finanzjarju potenzjali. Barra minn hekk, l-awtoritajiet Norveġiżi attivaw firxa wiesgħa ta' miżuri bbażati fuq min jissellef: taħlita ta' limiti għall-proporzjonijiet bejn is-self u l-valur (loan-to-value — LTV) u l-proporzjonijiet bejn id-dejn u d-dħul (debt-to-income — DTI), kif ukoll testijiet tal-affordabbiltà. L-effetti tal-miżuri bbażati fuq min jissellef ġew iddokumentati u kien hemm tnaqqis fis-sehem ta' selfiet ipotekarji b'valuri għoljin b'rabta mal-proporzjonijiet li għalihom japplikaw il-limiti. Minkejja l-isforzi sostanzjali li saru fil-qasam tal-politika makroprudenzjali, ir-riskji sistemiċi relatati mas-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali jibqgħu għoljin fin-Norveġja.

f. Il-miżuri tal-politika makroprudenzjali attwali huma evalwati bħala xierqa biex itaffu r-riskji sistemiċi identifikati relatati ma' vulnerabbiltajiet fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fin-Norveġja. Madankollu, għad hemm riskju sistemiku konsiderevoli relatat mas-suq Norveġiż tal-proprjetà immobbli residenzjali, u fuq din il-bażi l-politika makroprudenzjali hija evalwata bħala parzjalment suffiċjenti. Fil-qasam tal-politika makroprudenzjali, il-mitigazzjoni tal-vulnerabbiltajiet identifikati kienet tħassib ewlieni, li tirriżulta f'ġabra komprensiva ta' miżuri ta' politika. Madankollu, il-politiki makroprudenzjali jistgħu jkunu kkumplimentati b'azzjoni ta' politika usa' mmirata lejn il-mitigazzjoni jew l-eliminazzjoni tal-fatturi li jiffaċilitaw jew jippromwovu żieda fil-livelli ta' djun tal-unitajiet domestiċi. Dawn il-politiki għandhom jappoġġjaw il-miżuri makroprudenzjali attwali biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet li jifdal li ġew identifikati fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali fin-Norveġja b'mod effiċjenti u effettiv, mingħajr ma jinħolqu spejjeż eċċessivi għall-ekonomija reali Norveġiża u s-sistema finanzjarja. Politiki ulterjuri jistgħu jinkludu t-tneħħija ta' inċentivi għal livelli ta' djun ogħla għall-unitajiet domestiċi, billi tiżdied l-effiċjenza fis-suq tal-abitazzjoni għall-kiri u l-iżvilupp ta' djar okkupati mis-sidien, u billi tiġi żgurata provvista adegwata ta' djar. Jekk ma tittieħed ebda azzjoni oħra ta' politika u jekk il-vulnerabbiltajiet ma jonqsux, jew jekk jiżdiedu minħabba żviluppi ekonomiċi u finanzjarji, miżuri makroprudenzjali eżistenti jistgħu jiġu ssikkati jew miżuri makroprudenzjali ġodda jistgħu jiġu attivati.

(9) Meta jiġu attivati kwalunkwe miżuri biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tagħhom għandhom iqisu l-pożizzjoni tan-Norveġja 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 tan-Norveġja 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 d-djun għoljin tal-unitajiet domestiċi li huma assoċjati maż-żieda fuq żmien twil tal-prezzijiet tad-djar u s-sopravalutazzjoni potenzjali tagħhom.

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

Kap tas-Segretarjat tal-BERS,

f'isem il-Bord Ġenerali tal-BERS

Francesco MAZZAFERRO

([12]) In-Norveġja għandha rekwiżiti aktar stretti għall-approċċ fis-seħħ ibbażat fuq klassifikazzjonijiet interni għas-self ipotekarju residenzjali, inkluż minimu LGD ta' 20 % u rekwiżiti speċifiċi għall-kalkolu tal-PD għas-selfiet ipotekarji. L-awtoritajiet nazzjonali jirrapportaw li l-minimu tal-LGD u r-rekwiżiti tal-PD jaħdmu biex iżidu l-piż tar-riskju medju fuq selfiet ipotekarji residenzjali għal banek Norveġiżi li jużaw mudelli bbażati fuq klassifikazzjonijiet interni.