

TWISSIJA TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU**tat-2 ta' Diċembru 2021****dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tal-Liechtenstein****(BERS/2021/14)**

(2022/C 122/05)

IL-BORD ĠENERALI TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU,

Wara li kkunsidra t-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea,

Wara li kkunsidra l-Ftehim dwar iż-Żona Ekonomika Ewropea ⁽¹⁾, u b'mod partikolari l-Anness IX tiegħu,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 ⁽²⁾, u b'mod partikolari l-Artikolu 3(2)(c) u l-Artikoli 16 u 18 tiegħu,Wara li kkunsidra d-Deċiżjoni BERS/2011/1 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tal-20 ta' Jannar 2011 li tadotta r-Regoli tal-Proċedura tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ⁽³⁾, u b'mod partikolari l-Artikolu 18 tagħha,

Billi:

- (1) Is-settur tal-abitazzjoni huwa settur ewlieni tal-ekonomija reali u jirrappreżenta parti kbira mill-gid domestiku u t-tisliġ bankarju. Il-proprjetajiet immobbli residenzjali (RRE) jikkostitwixxu komponent kbir tal-assi miżmuma minn unitajiet domestiċi u s-selfiet għall-abitazzjoni sikwit huma parti kbira mill-karti tal-bilanċ tal-banek. Barra minn hekk, il-bini ta' abitazzjonijiet huwa tipikament komponent importanti tal-ekonomija reali, bħala sors ta' impjegi, investment u tkabbir.
- (2) Krizijiet finanzjarji fl-imġhoddi u l-esperjenza f'hafna 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'kwalunkwe 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 tas-self ipotekarju minhabba kundizzjonijiet ekonomiċi u finanzjarji avversi u żviluppi negattivi simultani fis-suq RRE. 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 incentivi allinjati hażin matul it-titjib taċ-ċiklu tal-proprjetà immobbli jistgħu jwasslu għal implikazzjonijiet negattivi serji kemm għall-istabbiltà finanzjarja kif ukoll għall-ekonomija reali. Minhabba r-rilevanza tal-RRE għall-istabbiltà finanzjarja u makroekonomika, l-użu tal-politika makroprudenzjali bil-għan li tiġi evitata l-akkumulazzjoni ta' vulnerabbiltajiet fis-swieq RRE huwa partikolarment importanti, minbarra l-użu tagħha bħala mezz biex jittaffa r-riskju sistemiku.
- (4) Filwaqt li l-fatturi ċikliċi għandhom rwol importanti fit-tisliġ tal-vulnerabbiltajiet identifikati fis-swieq RRE fil-pajjiżi taż-Żona Ekonomika Ewropea (ZEE), fatturi strutturali kkawżaw ukoll dawn il-vulnerabbiltajiet. Dawn il-fatturi strutturali jistgħu jinkludu nuqqas ta' provvista ta' abitazzjoni, li għamlet pressjoni dejjem akbar fuq il-prezzijiet tad-djar u d-dejn għall-unitajiet domestiċi li jixtru l-proprjetà tagħhom stess, u politiki pubbliċi oħrajn li jistgħu jservu ta' incentivi għall-unitajiet domestiċi biex jissellfu żżejjed. Minhabba li dawn il-fatturi jmorru lil hinn mill-politika makroprudenzjali, il-miżuri li joriginaw minn oqsma ta' politika oħrajn jistgħu jikkumplimentaw u jappoġġaw il-miżuri makroprudenzjali attwali biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet preżenti fis-swieq RRE f'pajjiżi individwali b'mod effiċjenti u effettiv, mingħajr ma jiġu ġġenerati spejjeż eċċessivi għall-ekonomija reali u għas-sistema finanzjarja.

⁽¹⁾ ĠU L 1, 3.1.1994, p. 3.⁽²⁾ ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.⁽³⁾ ĠU C 58, 24.2.2011, p. 4.

- (5) It-tifqigha tal-pandemija tal-COVID-19 fl-2020 u l-kriżi relatata ma wasslux għal tnaqqis ċikliku fis-swieq tad-djar. Minflok, wara perjodu ta' tkabbir gradwali, u fost l-ambjent b'rata tal-imghax baxxa, it-tkabbir fil-prezz reali tad-djar u tas-self kompli jaċċellera iktar f'diversi pajjiżi, u dan fil-biċċa l-kbira jisboq it-tkabbir fid-dhul tal-unitajiet domestiċi. Sabiex jittaffa l-impatt tal-pandemija u l-inċertezza ekonomika li tirriżulta, ġew implimentati diversi miżuri u politiki, bħal moratorji u garanziji pubbliċi. F'dan il-kuntest ta' politika wiesa', il-miżuri makroprudenzjali skedati preċedement ġew illaxkati temporanjament jew l-attivazzjoni tagħhom ittardjat fxi pajjiżi. It-titjib osservat bħalissa fis-sitwazzjoni ekonomika jippermetti agġustament tal-politika makroprudenzjali f'dawk il-pajjiżi fejn il-vulnerabbiltajiet relatati mal-RRE komplew jikbru.
- (6) Il-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (BERS) recentement ikkonkluda valutazzjoni sistematika u li thares 'il quddiem madwar iż-ŻEE kollha tal-vulnerabbiltajiet relatati mal-RRE.
- (7) Fir-rigward tal-Liechtenstein, din il-valutazzjoni reċenti żvelat li:
- Id-dejn tal-unitajiet domestiċi fil-Liechtenstein kien ekwivalenti għal 226 % ⁽⁴⁾ u 120 % tal-introjtu disponibbli u l-prodott domestiku gross (PDG) rispettivament fl-2020 skont l-istimi tal-Awtorità tas-Suq Finanzjarju (FMA), li jikklassifikaw lil-Liechtenstein fost il-pajjiżi bl-ogħla dejn tal-unitajiet domestiċi fiż-ŻEE. Barra minn hekk, id-dejn tal-unitajiet domestiċi dan l-aħħar kien qed jieħu xejra 'l fuq. Minbarra l-ispejjeż favorevoli tal-finanzjament tad-dejn, il-perċezzjoni ta' incentivi tat-taxxa setgħet ikkontribwixxiet għall-akkumulazzjoni tad-dejn tal-unitajiet domestiċi ⁽⁵⁾. Analizi mwettqa mill-FMA turi li d-dejn mhuwiex imqassam b'mod uniformi fost l-unitajiet domestiċi, b' 14 % tal-unitajiet domestiċi jirrapportaw dejn bejn CHF 500 000 u CHF 1 miljun, u 9 % tal-unitajiet domestiċi jirrapportaw dejn li jaqbeż is-CHF 1 miljun, skont l-istatistika tat-taxxa. Barra minn hekk, is-sehem tal-unitajiet domestiċi bi proporzjon tad-dejn mad-dhul (DTI) oghla minn hamsa huwa relattivament għoli, li jissuggerixxi li d-dejn għoli tal-unitajiet domestiċi mhux dejjem ikun akkumpanjat minn introjtu akbar tal-unitajiet domestiċi. Fuq nota aktar pożittiva, is-sehem għoli ta' ipoteki b'rata tal-imghax fissa huwa mitigant importanti għar-riskji relatati mad-dejn tal-unitajiet domestiċi.
 - Id-dinamika tas-suq tad-djar baqgħet moderata f'dawn l-aħħar snin. Minhabba r-restrizzjonijiet legali fuq ix-xiri ta' proprjetà immobbli ⁽⁶⁾, l-attività ta' tranzazzjoni hija tipikament baxxa fil-Liechtenstein. L-ebda indici tal-prezzijiet ma jiġi ppubblikat mill-awtoritajiet pubbliċi. Madankollu, skont l-FMA, id-*data* tal-prezzijiet mill-valutazzjonijiet tal-esperti tindika biss żidiet moderati fil-prezzijiet kemm tal-art kif ukoll tal-appartamenti. Bl-istess mod, l-attività tal-bini u l-attività ta' tranzazzjoni wkoll baqgħu relattivament stabbli f'dawn l-aħħar snin.
 - Skont l-FMA, it-tkabbir ipotekarju (inklużi RRE u self iehor fuq proprjetà immobbli ta' banek domestiċi fiż-żona tal-munita tal-frank Żvizzeru) dan l-aħħar kien fuq xejra ta' tnaqqis u nominalment kien ta' 0.7 % fl-2019 (tnaqqis minn 8.8 % fl-2010), b'żieda żgħira għal 2.5 % fl-2020. It-tkabbir annwali fis-self RRE domestiku kien saħansitra aktar dgħajef, li ammonta għal 1.1 % fl-2020.
 - Skont l-FMA, ittiehed approċċ relattivament prudenti għall-ghoti ta' self ipotekarju f'termini ta' proporzjonijiet bejn is-self u l-valur (LTV), b'sehem negligibbli biss tal-ipoteki eżistenti u dawk godda li għandhom proporzjon LTV oghla minn 80 % fl-2019 u l-2020. Il-banek huma meħtieġa wkoll li jirrapportaw is-self bħala "eċċezzjonijiet għall-politika" kull meta jannullaw il-linji gwida interni tagħhom fir-rigward tal-affordabbiltà ipotekarja. Fil-prattika, il-banek jivverifikaw jekk zieda fir-rata tal-imghax għal 4.5 % jew 5 % tkunx timplika piż tas-servizz tad-dejn li jaqbeż terz tad-dhul tal-unitajiet domestiċi. Fid-dawl tal-ambjent attwali ta' rata tal-imghax baxxa u l-istorja ta' rati tal-imghax baxxi fiż-żona tal-munita tal-frank Żvizzeru, il-piż tal-konformità ma' dawn ir-rekwiziti huwa pjuttost sever. Madankollu, madwar 23 % tas-self RRE totali fil-Liechtenstein kien jagħmel parti minn din il-kategorija ta' "eċċezzjonijiet għall-politika" sa tmim l-2020.
 - Il-volum totali ta' self RRE domestiku ammonta għal madwar 85 % tal-PDG fl-2020, li huwa wiehed mill-ogħla proporzjonijiet fiż-ŻEE. Madankollu, id-daqs tas-settur bankarju tal-Liechtenstein jikkorrispondi għal madwar 15-il darba l-PDG tal-pajjiż, li jfisser li filwaqt li s-self ipotekarju huwa sors ta' dhul għal xi banek tal-Liechtenstein, is-self domestiku mhuwiex ta' importanza kbira għall-profittabbiltà u s-solvenza tal-banek li joperaw fil-Liechtenstein peress li jiffoka prinċipalment fuq is-servizzi bankarji privati. Fl-istess hin, is-settur bankarju tal-Liechtenstein huwa kapitalizzat tajjeb, bil-proporzjon tal-kapital tal-Grad 1 ta' Ekwità Komuni

⁽⁴⁾ Il-proporzjonijiet tad-dejn mad-dhul u tad-dejn għall-PDG għal-Liechtenstein huma biss bejn wiehed u iehor komparabbli ma' pajjiżi oħra taż-ŻEE. L-introjtu disponibbli fil-Liechtenstein huwa kkalkulat bħala d-differenza bejn l-introjtu taxxabli totali u t-taxxa fuq il-ġid u fuq id-dhul. Barra minn hekk, iċ-ċifra tad-dejn totali tal-unitajiet domestiċi hija bbażata fuq l-istatistika tat-taxxa u d-dejn mhuwiex definit fuq bażi konsolidata (jiġifieri kreditu fi hdan is-settur tal-unitajiet domestiċi jew anke fi hdan il-familja huwa inkluż ukoll). Din il-kwistjoni ta' definizzjoni tgholli n-numru nominali meta mqabbel ma' pajjiżi oħra taż-ŻEE.

⁽⁵⁾ B'mod partikolari, il-baži għat-taxxa għall-unitajiet domestiċi tinkludi wkoll rendiment ipotetiku fuq il-ġid nett (attwalment stabbilit għal 4 %) li jiżdied mad-dhul gwadanjat annwali. Sabiex jitnaqqas il-ġid nett tagħhom, l-unitajiet domestiċi jistgħu jżommu l-ipoteka tagħhom fis-seħh minflok ma jhallsuha lura. Fil-prattika, madankollu, l-inċentiv fiskali biex isir dan huwa pjuttost żgħir, b'mod partikolari meta wiehed iqis ir-rata tal-imghax fuq id-dejn mhux amortizzat li għad irid jithallas.

⁽⁶⁾ Hemm restrizzjonijiet fuq ix-xiri ta' djar fil-Liechtenstein fejn hemm nuqqas ta' interess legittimu, eż. fir-rigward ta' proprjetà eżistenti. Madwar nofs it-tranzazzjonijiet ta' proprjetà immobbli fil-Liechtenstein mhumiex xirjiet, iżda minflok trasferimenti bi tpartit, donazzjoni jew wirt.

(CET1) ikun ta' 22.3 % f'Ġunju 2021. Barra minn hekk, is-settur bankarju tal-Liechtenstein huwa kkaratterizzat minn indikaturi ta' likwidità b'sahhithom hafna, bi proporzjon baxx hafna bejn is-self u d-depożitu ta' 65 % li jimplika riskju baxx ta' finanzjament.

- f. Minhabba l-proporzjonijiet konservattivi tal-LTV tas-self ipotekarju domestiku, is-sehem limitat tagħhom fil-portafolli tal-banek, u l-kapitalizzazzjoni għolja tas-settur bankarju, ir-riskji diretti għall-istabbiltà finanzjarja li jirriżultaw mis-settur RRE bħalissa huma limitati fil-Liechtenstein. Madankollu, filwaqt li s-suq tax-xogħol fil-Liechtenstein wera li huwa reżiljenti matul zminijiet ta' reċessjoni matul l-aħħar deċennji, u l-ġid tal-unitajiet domestiċi għadu relattivament għoli, il-livell diġà għoli u li qed jiżdied tad-dejn tal-unitajiet domestiċi xorta waħda jagħmel is-settur tal-unitajiet domestiċi vulnerabbli għal xokkijiet makroekonomiċi mhux mistennija. Jekk il-livell tal-qgħad jiżdied u/jew l-introjtu tal-unitajiet domestiċi jonqos, xi unitajiet domestiċi jistgħu jsibuha aktar diffiċli biex jisservisjaw id-djun tagħhom milli jagħmlu bħalissa. L-effetti negattivi assoċjati fuq id-dhul u l-ġid tal-unitajiet domestiċi jistgħu jsaħħu x-xokkijiet makroekonomiċi inizjali jekk l-unitajiet domestiċi jkunu meħtieġa jnaqqsu l-konsum sabiex jisservisjaw id-dejn tagħhom. Dan jista' jwassal għal effetti indiretti u għal zieda fir-riskji għall-istituzzjonijiet ta' kreditu u għas-sistema finanzjarja ⁽⁷⁾.
- g. Il-BERS jirrikonxxi li hemm fis-seħħ diversi miżuri mmirati lejn il-mitigazzjoni tal-vulnerabbiltajiet RRE attwali fil-Liechtenstein, inkluż, b'mod partikolari, il-limitu LTV ta' 80 %, ir-rekwiżit li jiġu amortizzati l-ipoteki għal proporzjon LTV massimu ta' 66 % fl-ewwel 20 snin ta' hlas lura tas-self, u piżijiet tar-riskju miżjuda fuq ipoteki għall-banek li japplikaw l-Approċċ Standardizzat għall-kalkolu tar-rekwiżiti ta' fondi proprji ⁽⁸⁾. Fl-istess hin, l-FMA qed timplimenta r-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ⁽⁹⁾. Id-data l-ġdida, li se tkun disponibbli fit-tieni nofs tal-2022, hija mistennija li tkompli ttejjeb l-analiżi tal-vulnerabbiltajiet tal-RRE fil-Liechtenstein.
- h. Minn perspettiva li thares 'il quddiem u b'kont meħud tal-prospettiva tar-riskju fuq żmien medju, it-taħlita ta' politika makroprudenzjali attwali hija kkunsidrata parzjalment xierqa u parzjalment suffiċjenti. Minhabba l-livell diġà għoli u li qed jiżdied tad-dejn tal-unitajiet domestiċi, u s-sehem konsiderevoli tal-unitajiet domestiċi li huma vulnerabbli għal xokkijiet negattivi mhux mistennija, il-limitu eżistenti għall-proporzjonijiet LTV għandu jiġi kkomplementat minn miżuri bbażati fuq min jissellef relatati mad-dhul biex tiġi evitata akkumulazzjoni ulterjuri ta' vulnerabbiltajiet RRE. Għal dan il-għan, jista' jkun hemm il-ħtieġa li tinholoq bażi legali għal strumenti bbażati fuq min jissellef, u b'hekk tingħata biżżejjed flessibbiltà lill-awtoritajiet nazzjonali biex jindirizzaw il-vulnerabbiltajiet tal-RRE fil-Liechtenstein.
- (8) Meta jiġu attivati kwalunkwe miżuri biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tagħhom għandhom iqisu l-pożizzjoni tal-Liechtenstein fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, u kwalunkwe implikazzjoni potenzjali fir-rigward tal-ispejjeż u l-benefiċċji assoċjati,

ADOPTA DIN IT-TWISSIJA:

Il-BERS identifika vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tal-Liechtenstein 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 il-vulnerabbiltajiet ewlenin bħala d-dejn għoli u li dejjem jiżdied tal-unitajiet domestiċi kontra n-nuqqas ta' miżuri bbażati fuq min jissellef relatati mad-dhul biex tiġi mitigata akkumulazzjoni ulterjuri ta' riskji relatati mas-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali.

Magħmul fi Frankfurt am Main, it-2 ta' Diċembru 2021.

*Il-Kap tas-Segretarjat tal-BERS,
Fisem il-Bord Ġenerali tal-BERS
Francesco MAZZAFERRO*

⁽⁷⁾ Għandu jiġi nnutat, madankollu, li effetti proċikliki bhal dawn ta' tnaqqis fir-ritmu ekonomiku fiċ-ċiklu finanzjarju jkunu ferm aktar dgħajfa fil-Liechtenstein meta mqabbla ma' pajjiżi oħra taż-ZEE, peress li d-domanda domestika għandha rwol relattivament żgħir fl-ekonomija estremament żgħira u miftuha tal-Liechtenstein. Għalhekk, anki zieda sinifikanti fir-rata tat-tfaddil tal-unitajiet domestiċi jkollha effetti negligibbli tad-domanda, li jillimitaw l-impatt fuq l-ekonomija usa'.

⁽⁸⁾ Il-banek kollha fil-Liechtenstein japplikaw l-Approċċ Standardizzat għall-kalkolu tar-rekwiżiti ta' fondi proprji.

⁽⁹⁾ Rakkomandazzjoni tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tal-31 ta' Ottubru 2016 dwar l-għeluq ta' lakuni fid-dejta dwar il-proprjetà immobbli (BERS/2016/14) (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 1).