

TWISSIJA TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU**tat-22 ta' Settembru 2016****dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tal-Lussemburgu****(BERS/2016/09)**

(2017/C 31/06)

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-Artikolu 3 u 16 tiegħu,

Billi:

- (1) L-esperjenza fil-passat f'hafna pajjiżi wriet li l-manifestazzjoni ta' vulnerabbiltajiet fil-proprjetà immobbli residenzjali tista' twassal għal riskji sinjifikanti għall-istabbiltà finanzjarja domestika u għal konsegwenzi negattivi serji għall-ekonomija reali, kif ukoll twassal potenzjalment għal tixrid negattiv f'pajjiżi oħra.
- (2) Il-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (BERS) dan l-aħhar ikkonkluda valutazzjoni sistematika u li thares 'il quddiem tal-vulnerabbiltajiet dwar il-proprjetà immobbli residenzjali. F'dan il-kuntest, il-BERS identifika fi tmien pajjiżi ċerti vulnerabbiltajiet fuq żmien medju bħala sors ta' riskju sistemiku għall-istabbiltà finanzjarja, li jista' jkollu l-potenzjal għall-konsegwenzi negattivi serji għall-ekonomija reali.
- (3) Il-valutazzjoni tal-BERS tal-vulnerabbiltà tenfasizza dan li ġej għal-Lussemburgu:
 - a. Il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-Lussemburgu ilhom għal xi żmien jizdiedu b'mod kostanti. Il-prezzijiet bħalissa qeghdin fl-livell għoli lil hinn minn kull precedent, u qed jizdiedu kemm fir-rigward tad-dhul kif ukoll tal-kiri. Dawn l-iżviluppi fil-prezzijiet ġew sostnuti minn żbilanċ strutturali bejn domanda għad-djar b'sahhitha xprunata, *inter alia*, kemm minn fatturi demografici kif ukoll inċentivi ta' politika flimkien ma' limitazzjonijiet min-naħa ta' forniment fuq id-disponibbiltà tad-djar.
 - b. Il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali li qed jizdiedu jistgħu jinteraġixxu mal-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn tal-unitajiet domestiċi u jwasslu għal żieda ulterjuri fid-djun kumplessivi u fil-proporzjon tal-unitajiet domestiċi vulnerabbli. Il-kreditu ipotekarju qed jizdied b'mod mghaġġel f'dawn l-aħhar snin u l-livell ta' dejn ipotekarju huwa għoli fir-rigward tad-dhul disponibbli tal-unitajiet domestiċi tal-Lussemburgu. Barra minn hekk, l-unitajiet domestiċi għandhom f'tit skopertura għar-riskju tar-rata ta' imghax billi self ipotekarju għandu t-tendenza li jkollu rati ta' mghax varjabbli. Bħala medja, proporzjonijiet ta' self mal-valur u hlas tad-dejn mad-dhul fil-Lussemburgu huma moderati u jistgħu jaġixxu bħala fattur mitiganti kontra t-telf fis-sistema finanzjarja jekk jikkristallizzaw il-vulnerabbiltajiet. Madankollu, id-distribuzzjoni ta' dawn il-proporzjonijiet kemm għal ipoteki ġodda kif ukoll dawk eżistenti tissuggerixxi li hemm sehem konsiderevoli ta' mutwatarji b'dejn għoli u spejjeż ta' hlas tad-dejn għoli fir-rigward tad-dhul.
 - c. Il-vulnerabbiltajiet fis-settur tal-unitajiet domestiċi flimkien mal-prezzijiet tal-proprjetà immobbli li qed jizdiedu b'mod robust, jesponu l-ekonomija reali fil-Lussemburgu għar-riskji ta' stabbiltà finanzjarja. Fil-każ ta' skoss ekonomiku jew finanzjarju - bħal żieda fil-qgħad u/jew waqgħa fit-tkabbir tad-dhul jew prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali - dawn l-unitajiet domestiċi midjunin hafna jistgħu jsibuha partikolarment diffiċli biex ihallu djunhom u n-numru ta' inadempjenzi ipotekarji jista' jizdied li jwassal għal telf ta' kreditu dirett għall-banek, speċjalment jekk akkumpanjat b'waqgħa fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali. Barra minn hekk, jekk fil-fatt jimmaterializza xenarju negattiv għall-ekonomija, l-effetti assoċjati negattivi tad-dhul u l-ġid tal-unitajiet domestiċi jistgħu jsahhu l-iskoss inizjali, u jzidu iktar l-effetti negattivi diretti u indiretti fuq l-istabbiltà finanzjarja (eż. jekk l-unitajiet domestiċi jkollomx inaqqsu l-konsum sabiex ihallu s-self ipotekarju). Din il-problema tista' issir iktar akuta jekk ix-xejra ta' dejn tal-unitajiet domestiċi li qed jikber fil-Lussemburgu tkompli tikber. Għandu jiġi nnutat li l-unitajiet domestiċi Lussemburgiżi għandhom ukoll livelli għolja ta' assi finanzjarji, għalkemm qed jonqsu fir-rigward tad-dejn, li jista' jahdem bħala fattur mitiganti f'każ ta' skoss jekk l-unitajiet domestiċi jridu u jistgħu jaqgħu fuq dawn is-sorsi ta' ġid.

⁽¹⁾ ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.

- d. Il-BERS jinnota l-miżuri implimentati mill-awtoritajiet fil-Lussemburgu fir-rigward tal-proprjetà ta' beni immobbli residenzjali. Sa issal-miżuri implimentati kienu ffukati fuq iż-żieda tar-reżiljenza tas-settur bankarju, biż-żieda tal-piżijiet ta' riskju tal-ipoteki bi proporzjonijiet għolja ta' self mal-valur, u bl-applikazzjoni ta' riżervi ta' kapital kemm għas-settur bankarju shih kif ukoll għal istituzzjonijiet sistemikament importanti. Bħala medja, il-banek fil-Lussemburgu huma kkapitalizzati tajjeb u għandhom skoperturi relativament baxxi għall-proprjetà immobbli residenzjali. Fid-dawl ta' dawn il-miżuri ta' politika, ir-riskji diretti għas-sistema bankarja relatati mal-vulnerabbiltajiet tal-proprjetà immobbli residenzjali bħalissa jidhru limitati.
- e. Apparti mill-implimentazzjoni ta' miżuri makroprudenzjali li jehtiegu li l-banek ikollhom governanza interna u politiki xierqa fir-rigward tas-suq ipotekarju, l-ebda miżura makroprudenzjali ma giet implimentata biex jtnaqqsu l-vulnerabbiltajiet marbutin mal-interazzjoni negattiva potenzjali bejn id-dejn tal-unitajiet domestiċi u d-dinamika tal-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali. Għal din ir-raġuni l-politiki implimentati mill-awtoritajiet Lussemburgiżi jistgħu ma jkunux xierqa biex jindirizzaw għalkollox il-vulnerabbiltajiet identifikati,

ADOTTA DIN IT-TWISSIJA;

Il-BERS identifika vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tal-Lussemburgu bħala sors ta' riskju sistemiku għall-istabbiltà finanzjarja, li jista' jkollhom il-potenzjalità għal konsegwenzi negattivi serji għall-ekonomija reali. Minn perspettiva makroprudenzjali, il-BERS jikkunsidra l-vulnerabbiltajiet ewlenin bħala li huma l-kombinazzjoni ta' prezzijiet għolja tal-proprjetà immobbli residenzjali u d-dejn li qed jiżded tal-unitajiet domestiċi.

Magħmul fi Frankfurt am Main, it-22 ta' Settembru 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Kap tas-Segretarjat tal-BERS

F'isem il-Bord Ġenerali tal-BERS