

**TWISSIJA TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU****tat-22 ta' Settembru 2016****dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tan-Netherlands****(BERS/2016/10)**

(2017/C 31/07)

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 <sup>(1)</sup>, 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 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-aħħar 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 bhala 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-Netherlands:
  - a. L-unitajiet domestiċi ġewwa n-Netherlands huma midjunin hafna u hemm proporzjon ta' dejn ta' unitajiet domestiċi mad-dhul li huwa fost l-ogħla fl-Unjoni, minkejja xi ftit tnaqqis f'dawn l-aħħar snin.
  - b. Barra minn hekk, l-ipoteki Olandiżi huma fost l-ogħla fl-Europa fir-rigward tal-valur tal-kollateral sottostanti tagħhom. Madwar kwart tas-sidien ipotekarji u nofs il-mutwatarji taht l-40 sena għandhom dejn totali li jaqbeż il-valur ta' darhom. Il-vulnerabbiltà x'aktarx se tibqa' għolja, l-ewwel nett għaliex self ipotekarju ġdid għandu tendenza li jkun għoli fir-rigward tal-valur tal-proprjetà mixtrija u t-tieni nett minhabba r-rati ta' amortizzament baxxi medji. Għal self ipotekarju ġdid, madankollu, ir-rati ta' amortizzament huma oghla, għaliex l-ipoteki amortizzati biss jistgħu jnaqqsu l-imġax għall-finijiet tat-taxxa, li jahdem bhala inċentiv għall-unitajiet domestiċi biex jamortizzaw is-self tagħhom.
  - c. Bhalissa, m'hemmx sinjali kumplessivi ta' valutazzjoni żejda fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali fin-Netherlands u l-prezzijiet jidhru li huma baxxi pparagunati mad-dhul minn perspettiva storika. Dan huwa minkejja l-fatt li prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali qed joghlew b'mod robust fi snin riċenti, wara tnaqqis ekonomiku sinjifikanti wara l-kriżi finanzjarja dinjija. Fil-bliet ewlenin, għalkemm mhux mal-pajjiż kollu, il-prezzijiet qed imorru lura għal livelli ta' qabel il-kriżi.
  - d. Dejn għoli tal-unitajiet domestiċi flimkien mal-kollateralizzazzjoni ipotekarja relattivament baxxa jistgħu jwasslu għal effetti diretti u indiretti negattivi konsiderevoli fuq l-istabbiltà makroekonomika u finanzjarja. Pereżempju, fil-każ ta' skoss ekonomiku jew finanzjarju negattiv bhal zieda fil-qgħad u/jew tnaqqis fit-tkabbir tad-dhul, l-unitajiet domestiċi b'hafna dejn jistgħu jsibuha partikolarment diffiċli biex ihallu djunhom u n-numru ta' inadempjenzi ipotekarji jista' jżied li jwassal għal telf ta' kreditu dirett għall-banek, speċjalment jekk akkumpanjat bi tnaqqis fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali. Barra minn hekk, jekk fil-fatt jim-materjalizza xenarju negattiv għall-ekonomija, l-effetti assoċjati negattivi tad-dhul u l-ġid tal-unitajiet domestiċi jistgħu jsaħhu l-iskoss inizjali, u jzidu l-effetti negattivi diretti u indiretti fuq l-istabbiltà finanzjarja (eż. jekk l-unitajiet domestiċi jkollomx inaqqsu l-konsum sabiex ihallu s-self ipotekarju).

<sup>(1)</sup> ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.

- e. Kumplessivament, is-sistema bankarja tan-Netherlands hija kkapitalizzata tajjeb, u l-awtoritajiet tan-Netherlands introduċew numru ta' riżervi kapitali li qed jiġu introdotti gradwalment matul is-snin li ġejjin. Barra dan, it-testijiet tal-istress jindikaw li l-banek għandhom kapital suffiċjenti biex ikunu jifilhu xenarji negattivi relatati mal-proprjetà immobbli residenzjali. Għal dawn ir-raġunijiet, is-sistema bankarja hija kkunsidrata li hija reżiljenti kontra skossi diretti fuq il-proprjetà immobbli residenzjali. Huwa importanti wkoll li tiġi nnutata l-importanza li qed tikber tas-settur mhux bankarju għas-self ta' proprjetà immobbli residenzjali. Bhalissa madwar nofs l-ipoteki godda kollha huma pprovduti minn entitajiet mhux bankarji, bhal istituzzjonijiet tal-assigurazzjoni. Miżuri makroprudenzjali magħżula adottati għal self (bhal-limitu fuq il-proporzjon self mal-valur) japplikaw ukoll għal self ipprovdut mis-settur mhux bankarju. Madankollu, hemm analiżi limitata disponibbli fuq ir-riskji potenzjali għall-istabbiltà finanzjarja tal-mutwanti ipotekarji mhux bankarji.
- f. B'mitigazzjoni tal-vulnerabbiltajiet imsemmijin iktar 'il fuq, hemm xi fatturi strutturali li jillimitaw ir-riskju ta' kreditu dirett minn self ipotekarju, bhal faċilitajiet b'sahhithom għal min jissellef u regoli stretti dwar il-falliment personali.
- g. Il-BERS jinnota l-miżuri li ġew implimentati fin-Netherlands dwar is-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali. Dawn jinkludu limiti fuq il-proporzjonijiet hlas ta' dejn mad-dhul u self mal-valur għal self ġdid li gradwalment qed jiġi ristrett matul iż-żmien u tnaqqis fit-tnaqqis tat-taxxa ta' hlasijiet ta' imghaxijiet tal-ipoteki. Filwaqt li dawn il-miżuri ta' politika huma xierqa minhabba n-natura tal-vulnerabbiltajiet tal-proprjetà immobbli residenzjali fin-Netherlands, jistgħu ma jkunux biżżejjed biex jindirizzawhom għalkollox billi hafna mill-miżuri qed jiġu introdotti gradwalment biss u l-kalibrazzjoni tagħhom mhux se tohloq hafna restrizzjoni, anki wara implimentazzjoni shiha,

ADOTTA DIN IT-TWISSIJA;

Il-BERS identifika vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tan-Netherlands bhala 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-vulnerabbiltajiet ewlenin bhala li huma l-livelli ta' dejn persistentement għolja tal-unitajiet domestiċi flimkien ma' kollateralizzazzjoni ipotekarja baxxa. B'mod partikolari, hemm grupp kbir ta' unitajiet domestiċi, speċjalment mutwatarji iżgħar fl-età li għandhom livelli ta' dejn li jaqbeż il-valur ta' darhom.

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

Francesco MAZZAFERRO

*Kap tas-Segretarjat tal-BERS*

*F'isem il-Bord Ġenerali tal-BERS*