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-Ungerija

(BERS/2021/15)

(2022/C 122/06)

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(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 ([2]), 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-ġid domestiku u t-tislif 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’ impjiegi, investiment u tkabbir.

(2) Kriżijiet finanzjarji fl-imgħoddi u l-esperjenza f’ħafna pajjiżi wrew li żvilupp mhux sostenibbli fis-swieq tal-proprjetà immobbli jista’ jkollu riperkussjonijiet serji għall-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 minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi u finanzjarji avversi u żviluppi negattivi simultanji fis-suq RRE. L-effetti indiretti huma relatati ma’ aġġustamenti fil-konsum tal-unitajiet domestiċi, 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 serji kemm għall-istabbiltà finanzjarja kif ukoll għall-ekonomija reali. Minħabba 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-tisħiħ tal-vulnerabbiltajiet identifikati fis-swieq RRE fil-pajjiżi taż-Żona Ekonomika Ewropea (ŻEE), 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’ 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 RRE f’ pajjiżi individwali b’mod effiċjenti u effettiv, mingħajr ma jiġu ġġenerati spejjeż eċċessivi għall-ekonomija reali u għas-sistema finanzjarja.

(5) It-tifqigħa 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-imgħax baxxa, it-tkabbir fil-prezz reali tad-djar u tas-self kompla jaċċellera iktar f’diversi pajjiżi, u dan fil-biċċa l-kbira jisboq it-tkabbir fid-dħul 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

([1]) ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.

([2]) ĠU C 58, 24.2.2011, p. 4.

skedati preċedentement ġew illaxkati temporanjament jew l-attivazzjoni tagħhom ittardjat f'xi pajjiżi. It-titjib osservat bħalissa fis-sitwazzjoni ekonomika jippermetti aġġustament tal-politika makroprudenzjali f'dawk il-pajjiżi fejn il-vulnerabbiltajiet relatati mal-RRE komplew jikbru.

(6) Il-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (BERS) reċentement ikkonkluda valutazzjoni sistematika u li tħares 'il quddiem madwar iż-ŻEE kollha tal-vulnerabbiltajiet relatati mal-RRE.

(7) Fir-rigward tal-Ungerija, din il-valutazzjoni reċenti żvelat li:

a. It-tkabbir annwali fil-prezzijiet reali tad-djar kien qrib jew jaqbeż l-10 % bejn l-2015 u l-2019 u kien partikolarment evidenti f'Budapest. Skont l-istimi prodotti mill-Magyar Nemzeti Bank (MNB), tali dinamiżmu wassal għal sopravalutazzjoni sinifikanti, li laħqet il-quċċata ta' 18 % f'Budapest u 3 % fil-pajjiż kollu fl-aħħar trimestru tal-2019. Id-*data* tal-MNB tindika li l-iżviluppi fil-prezzijiet varjaw b'mod sinifikanti f'partijiet differenti tal-pajjiż. Minn naħa waħda, f'termini reali l-prezzijiet tad-djar f'Budapest bdew jonqsu fl-aħħar tal-2019, stagnaw jew naqsu bi ftit fl-2020 u baqgħu moderati fl-ewwel nofs tal-2021. Min-naħa l-oħra, il-prezzijiet aċċelleraw għal tkabbir b'żewġ ċifri f'żoni oħra, speċjalment f'muniċipalitajiet iżgħar u żoni rurali, li fihom l-unitajiet domestiċi kienu eliġibbli għas-sussidju tax-xiri tad-djar tal-gvern. Minn perspettiva li tħares 'il quddiem, ir-ritorn tat-turiżmu internazzjonali se jkun fattur determinanti importanti tal-iżviluppi fil-prezzijiet tad-djar f'Budapest. Fil-pajjiż kollu kemm hu, aktar użu ta' diversi programmi ta' sussidju tal-gvern ([3]) jista' jikkontribwixxi għall-pressjonijiet tad-domanda fuq il-prezzijiet tad-djar, filwaqt li t-taxxa preferenzjali fuq il-valur miżjud għal kostruzzjoni ġdida ([4]) tista' ttaffi l-limitazzjonijiet tal-provvista fiż-żmien medju.

b. Il-kreditu ipotekarju ilu jiżdied b'mod robust minn nofs l-2018, b'rati reali ta' tkabbir annwali ogħla minn jew qrib il-5 %. Minkejja li, skont l-istimi tal-MNB, madwar nofs it-tranżazzjonijiet tad-djar biss twettqu permezz ta' kreditu bankarju fl-2020, it-tkabbir annwali reali tal-kreditu ipotekarju aċċellera għal medja ta' 6.8 % bejn Jannar u Awwissu 2021. Sadanittant, it-tkabbir reali tal-kreditu tal-unitajiet domestiċi ammonta għal medja ta' 10 % sena wara sena. Filwaqt li dan it-tkabbir qabeż it-tkabbir reali tal-ipoteki, dan kien xprunat mit-tkabbir fis-self ta' appoġġ għat-trabi qabel it-twelid, kif ukoll is-sehem tas-self tal-unitajiet domestiċi f'moratorju (31 % tas-self RRE totali u 42 % tas-self RRE eliġibbli kienu għadhom f'dak il-moratorju, u għalhekk ma ġewx amortizzati, f'Ġunju 2021). Mingħajr l-effett tal-moratorju, it-tkabbir annwali reali tal-kreditu ipotekarju u tal-unitajiet domestiċi fl-ewwel nofs tal-2021 laħaq 0.7 % u 2.7 %, rispettivament, skont l-istimi tal-MNB. Il-firxa wiesgħa ta' programmi ta' sussidju tal-gvern, inkluż il-programm ta' sussidju addizzjonali tal-gvern introdott fil-bidu tal-2021, ikkontribwixxiet ukoll għat-tkabbir fil-kreditu tal-unitajiet domestiċi ([5]).

c. Għalkemm is-self ipotekarju ġie pprovdut bi proporzjonijiet għoljin ħafna bejn is-self u l-valur (LTV) qabel l-2008, 90 % tal-istokk tas-self kellu proporzjonijiet LTV ta' inqas minn 80 % fl-ewwel nofs tal-2021. Dan kien ir-riżultat, sa ċertu punt, ta' tkabbir mgħaġġel fil-prezzijiet tad-djar u ta' self antik li ġie amortizzat. Barra minn hekk, il-proporzjonijiet LTV ta' self ġdid ġew limitati għal 80 % mill-2015. Madankollu, fir-rigward tal-proporzjonijiet bejn is-servizz tad-dejn u l-introjtu (DSTI), madwar 22 % tas-self ipotekarju eżistenti u kważi 25 % tas-self ipotekarju ġdid (espress f'termini ta' volum) fl-ewwel nofs tal-2021 kellhom proporzjonijiet DSTI bejn 40 % u 60 %. Dan kien parzjalment ir-riżultat ta' limiti ogħla fuq il-proporzjon DSTI għal dawk li jissellfu bi dħul għoli, li s-sehem tagħhom ta' self ġdid kien qed jikber: fl-ewwel nofs tal-2021, madwar 60 % ta' dawk li jissellfu tas-self għad-djar kienu eliġibbli għal-limiti ogħla ta' 60 % għal-limitu tal-proporzjon DSTI (bi dħul nett fix-xahar ogħla mil-limitu regolatorju ta' HUF 500 000), u 5 % tas-self għal djar ġodda kellu proporzjon DSTI ogħla minn 50 %. Minkejja li l-maturitajiet tas-self il-ġdid kienu qed jitwalu xi ftit, skont l-MNB, l-evidenza ma tissuġġerixxix li qed jintużaw dejjem aktar maturitajiet itwal biex jiġu evitati l-limiti eżistenti fuq il-proporzjonijiet DSTI.

d. Ir-rati tal-imgħax fissi ntużaw b'mod aktar frekwenti fir-rigward tal-kreditu tal-unitajiet domestiċi wara li l-MNB introduċa trademark ta' ċertifikazzjoni fl-2017. Dan huwa disponibbli biss għal self għal djar b'perjodu ta' fissazzjoni tar-rata tal-imgħax ta' mill-inqas ħames snin. L-espansjoni tas-self għal djar b'perjodi itwal ta' fissazzjoni tar-rata tal-imgħax kompliet tiġi amplifikata bil-limiti aktar baxxi għall-proporzjonijiet DSTI, applikabbli minn Ottubru 2018, għal self ipotekarju b'perjodu ta' fissazzjoni tar-rata tal-imgħax iqsar minn 10

([3]) Is-sussidju għax-xiri tad-djar u s-self ta' appoġġ għat-trabi qabel it-twelid, li huwa self mingħajr imgħax mingħajr limiti fuq l-iskop.

([4]) It-taxxa fuq il-valur miżjud preferenzjali għal kostruzzjoni ġdida ġiet introdotta mill-ġdid f'Jannar 2021 u tipprovdi benefiċċji għall-abitazzjonijiet li jitlestew sal-2026 (b'permessi tal-bini maħruġa sal-2022).

([5]) Il-programm ta' sussidju addizzjonali tal-gvern jipprovdi appoġġ fiskali lil unitajiet domestiċi diġà involuti fil-programm ta' sussidju għax-xiri tad-djar.

snin. Minn Frar 2021, madwar 75 % u 25 % tas-self ġdid ġew iffissati għal 10 u 5 snin, rispettivament. Madankollu, meta jitqies l-istokk tas-self, is-self b'perjodi ta' fissazzjoni iqsar minn sena xorta jirrappreżenta kważi 40 % tal-kreditu maħruġ, għalkemm dan is-sehem kien qed jonqos gradwalment.

e. Reċentement, il-moratorju fuq is-self relatat mal-pandemija COVID-19 ġie estiż sa Ġunju 2022. Madankollu, l-eliġibbiltà fir-rigward tal-moratorju tnaqqset, u l-istokk tas-self tal-unitajiet domestiċi li baqa' taħt il-moratorju jammonta għal madwar 5 % tal-portafoll tas-self tal-unitajiet domestiċi pendenti totali. Skont l-analiżi tal-MNB, is-self fil-moratorju preċedenti u usa' tal-unitajiet domestiċi li jissellfu li huma impjegati f'setturi vulnerabbli ammonta għal madwar 10 % tas-self pendenti kollu.

f. Il-BERS jirrikonoxxi l-miżuri makroprudenzjali li huma fis-seħħ fl-Ungerija li jtaffu l-vulnerabbiltajiet attwali tal-proprjetà immobbli, jiġifieri l-limiti fuq il-proporzjonijiet LTV u DSTI. Barra minn hekk, il-BERS jirrikonoxxi li l-banek irrikonoxxew debitament iż-żieda fir-riskju ta' kreditu minħabba l-moratorju estiż billi kklassifikaw xi self bħala self tal-Istadju 2.

g. Minn perspettiva li tħares '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. Jekk il-vulnerabbiltajiet tal-RRE jibqgħu jiżdiedu, l-issikkar tal-limitu fuq il-proporzjon DSTI, filwaqt li jikkomplementah b'limitu ta' maturità, u/jew l-introduzzjoni ta' riżerva għal riskju sistemiku jew ta' riżerva ta' kapital kontroċiklika, jikkontribwixxu biex itaffu dawk il-vulnerabbiltajiet. Madankollu, il-politiki makroprudenzjali għandhom 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 jew żbilanċ fl-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni. Dawn il-politiki għandhom jappoġġjaw il-miżuri makroprudenzjali attwali biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet li jifdal li ġew identifikati fis-suq RRE fl-Ungerija b'mod effiċjenti u effettiv, mingħajr ma jinħolqu spejjeż eċċessivi għall-ekonomija reali u s-sistema finanzjarja tal-Ungerija. Fl-Ungerija, is-sussidji tal-gvern u s-self ta' appoġġ jistgħu jikkontribwixxu biex iżidu d-domanda għal djar okkupati mis-sidien, li jwasslu għal sopravalutazzjoni ogħla tal-prezzijiet tad-djar kif ukoll għad-dejn tal-unitajiet domestiċi, f'kuntest ta' provvista insuffiċjenti ta' akkomodazzjoni. Għalhekk, politiki ulterjuri jistgħu jinkludu t-tneħħija ta' inċentivi għal dejn ogħla tal-unitajiet domestiċi, speċjalment sussidji tal-gvern u self ta' appoġġ, u l-iżgurar ta' provvista adegwata ta' akkomodazzjoni u suq tal-kiri effiċjenti. Ikun rakkomandabbli, fit-trimestri li ġejjin, li l-awtoritajiet nazzjonali jkomplu jimmonitorjaw il-kwalità kreditizja tad-dejn tal-unitajiet domestiċi taħt moratorju u jiżguraw proviżjonament adegwat għat-telf mistenni.

(8) Meta jiġu attivati kwalunkwe miżuri biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tagħhom għandhom iqisu l-pożizzjoni tal-Ungerija fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, u kwalunkwe implikazzjoni potenzjali fir-rigward tal-ispejjeż u l-benefiċċji assoċjati,

ADOTTA DIN IT-TWISSIJA;

Il-BERS identifika vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tal-Ungerija 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 r-riskju dejjem jikber ta' sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar flimkien mat-tkabbir rapidu fl-għoti ta' self ipotekarju u kreditu lill-unitajiet domestiċi flimkien ma' gruppi ta' vulnerabbiltajiet relatati ma' dawk li jissellfu b'servizz ta' dejn għoli.

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

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