

TWISSIJA TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU**tat-2 ta' Diċembru 2021****dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tas-Slovakkja****(BERS/2021/16)**

(2022/C 122/07)

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 ⁽¹⁾, u b'mod partikolari l-Artikolu 3(2)(c) u l-Artikoli 16 u 18 tiegħu,

Wara li kkunsidra d-Deciżjoni 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-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) Kriżijiet finanzjarji fl-imgħoddi u l-esperjenza f'hafna 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 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-Zona 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' incentivi għall-unitajiet domestiċi biex jissellfu żżejjed. Minhabba 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 prezenti 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-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-imġax 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-incertezza ekonomika li tirriżulta, ġew implimentati diversi

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

miżuri u politiki, bħal moratorji u garanziji pubbliċi. F'dan il-kuntest ta' politika wiesa', il-miżuri makroprudenzjali skedati preċedementem 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) recentement ikkonkluda valutazzjoni sistematika u li thares 'il quddiem madwar iż-ŻEE kollha tal-vulnerabbiltajiet relatati mal-RRE.
- (7) Fir-rigward tas-Slovakkja, din il-valutazzjoni reċenti żvelat li:
- Il-prezzijiet tad-djar żdiedu kontinwament f'termini reali fis-Slovakkja matul l-aħħar hames snin. Minkejja l-issikkar tal-limitu bejn is-self u l-valur legalment vinkolanti, ir-rata ta' tkabbir tal-prezzijiet tad-djar aċċellerat mill-bidu tal-2019. Matul il-pandemija tal-COVID-19, iż-żidiet fil-prezzijiet komplew jaċċelleraw u ż-żieda reali annwali fil-prezzijiet tad-djar laħqet kważi 16 % fit-tieni trimestru tal-2021, it-tieni l-oghla livell fl-Unjoni. Barra minn hekk, l-affordabbiltà tad-djar naqset maż-żmien minhabba li l-prezzijiet tad-djar żdiedu b'rata aktar mgħaġġla mid-dhul tal-unitajiet domestiċi. Skont il-metriċi ta' sopravvalutazzjoni, hemm riskju dejjem jikber ta' sopravvalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar. Id-dinamika tal-prezzijiet giet sostnuta minn ekonomija f'fażi ta' espansjoni, rati tal-imghax baxxi, żieda fit-tfaddil tal-unitajiet domestiċi u domanda qawwija tal-unitajiet domestiċi għal akkomodazzjoni ġdida kontra nuqqas ta' provvista.
 - It-tkabbir tal-kreditu ipotekarju fis-Slovakkja kien fost l-oghla fl-Unjoni matul dawn l-aħħar tliet snin, minkejja l-miżuri ta' politika, u rreżista wkoll ix-xokk tal-COVID-19. Is-suq ipotekarju Slovakk huwa kkaratterizzat minn rati tal-imghax baxxi, domanda qawwija għal ipoteki, amplifikat minn livelli li qed jiżdiedu tal-prezzijiet tad-djar, kif ukoll kompetizzjoni intensa fost min isellef. Barra minn hekk, is-settur bankarju Slovakk huwa wiehed mill-aktar esposti għal attivitajiet ta' proprjetà immobbli madwar il-pajjiżi taż-ŻEE.
 - Id-dejn tal-unitajiet domestiċi fis-Slovakkja żdied matul l-aħħar snin minhabba attività ta' self intensa. Wara snin ta' żidiet b'zewġ cifri fl-istokk tad-dejn reali tal-unitajiet domestiċi, il-pass tat-tkabbir tad-dejn tal-unitajiet domestiċi naqas, u stabbilizza għal madwar 4 % fl-2020. Minkejja dan in-nuqqas, li seħh ukoll bis-saħħa ta' miżuri ta' politika makroprudenzjali (l-introduzzjoni tal-limitu tad-dejn għad-dhul u l-issikkar tal-limitu tas-servizz tad-dejn għad-dhul), it-tkabbir fid-dejn tal-unitajiet domestiċi għadu fost l-oghla fl-Unjoni u ssarraf fi proporzjon tad-dejn għall-PDG li qed jiżdied. Filwaqt li l-unitajiet domestiċi naqqsu l-konsum tagħhom matul il-pandemija tal-COVID-19, id-domanda tagħhom għal self għall-akkomodazzjoni baqgħet b'saħħitha. Fil-fatt, il-finanzjament mill-ġdid tas-self ipotekarju żdied dan l-aħħar u ta' spiss huwa assoċjat mat-tkattir tal-ammont tas-self nozzjonali oriġinali. Vulnerabbiltà oħra tirriżulta mill-fatt li l-maturità ta' proporzjon sinifikanti ta' self taqbeż l-età tal-irtirar ta' min jissellef. Kemm dawn l-iżviluppi kif ukoll iż-zoni ta' vulnerabbiltajiet jehtieg li jiġu mmonitorjati mill-qrib fil-futur.
 - L-akkumulazzjoni tal-vulnerabbiltajiet imsemija hawn fuq tista' tiġi attribwita wkoll għal għadd ta' fatturi strutturali bħar-reġim tat-taxxa favorevoli fir-rigward tas-suq tal-proprjetà kif ukoll limitazzjonijiet fil-funzjonament tas-suq tal-kiri.
 - Il-BERS jirrikonoxxi li fis-Slovakkja hemm fis-seħh diversi miżuri mmirati lejn il-mitigazzjoni tal-vulnerabbiltajiet RRE attwali, inkluż, b'mod partikolari, sett komprensiv ta' miżuri bbażati fuq min jissellef biex jindirizzaw b'mod xieraq ir-riskji sottostanti relatati mas-self ipotekarju u l-vulnerabbiltajiet ta' min jissellef. Barra minn hekk, ir-riżerva ta' kapital kontrociklika pożittiva (CCyB) hija għodda xierqa biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet relatati mat-tkabbir rapidu tal-kreditu, li kien mifrux fis-setturi kollha, u tiżdied ir-reżiljenza tas-settur bankarju.
 - Minn perspettiva li thares 'il quddiem u b'kont meħud tal-prospettiva tar-riskju fuq żmien medju, it-tahlita ta' politika makroprudenzjali attwali hija kkunsidrata parzjalment xierqa u parzjalment suffiċjenti. Minhabba l-akkumulazzjoni kontinwa ta' gruppi ta' vulnerabbiltajiet, l-irfinar tal-miżuri eżistenti bbażati fuq min jissellef ikun xieraq. Jekk tkompli l-akkumulazzjoni tar-riskji cikliċi jew jiġu intensifikati l-vulnerabbiltajiet strutturali, l-awtoritajiet Slovakki jistgħu jikkunsidraw il-bini mill-ġdid tas-CCyB jew l-introduzzjoni ta' riżerva tar-riskju sistemiku settorjali biex tkompli tiżdied ir-reżiljenza kontra r-riskji li jeżistu fis-settur RRE. Barra minn hekk, l-attivazzjoni tal-limitu minimu tal-piż tar-riskju għall-iskoperturi RRE bbażati fuq il-klassifikazzjonijiet interni permezz tal-Artikolu 458 tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill (*) tikkostitwixxi wkoll opzjoni li żżid ir-reżiljenza tas-settur bankarju. Lil hinn mill-miżuri makroprudenzjali, il-kunsiderazzjoni ta' aġġustamenti għar-reġim tat-taxxa favorevoli relatat ma' RRE, kif ukoll miżuri li jtejbu l-funzjonament tas-suq tal-kiri jistgħu jimmitigaw is-sorsi ta' riskji sistemici relatati mas-settur RRE Slovakk.

(*) Regolament (UE) 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tas-26 ta' Ġunju 2013 dwar ir-rekwiżiti prudenzjali għall-istituzzjonijiet ta' kreditu u li jemenda r-Regolament (UE) Nru 648/2012 (ĠU L 176, 27.6.2013, p. 1).

- (8) Meta jiġu attivati kwalunkwe miżuri biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tagħhom għandhom iqisu l-pożizzjoni tas-Slovakkja 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 tas-Slovakkja 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' sopravvalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar flimkien mar-rata għolja ta' tkabbir fil-prezzijiet tad-djar kif ukoll dejn tal-unitajiet domestiċi li qed jiżdied flimkien ma' żoni ta' riskju relatati ma' zieda fid-dejn tal-unitajiet domestiċi u l-għoti ta' self ipotekarju.

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

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