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-Kroazja

(BERS/2021/13)

(2022/C 122/04)

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 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 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

([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 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-Kroazja, din il-valutazzjoni reċenti żvelat li:

a. Wara perjodu mtawwal ta' korrezzjoni u tkabbir imrażżan, it-tkabbir fil-prezzijiet reali tad-djar aċċellera għal 8 % sena wara sena fil-bidu tal-2019. Minn mindu faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19, id-dinamika tal-prezzijiet tad-djar baqgħet robusta. Skont l-istimi ta' Hrvatska narodna banka, il-prezzijiet tad-djar qed jitbiegħdu dejjem aktar mill-prinċipji fundamentali fit-tul tagħhom.

b. Għadd ta' fatturi kemm min-naħa tad-domanda kif ukoll min-naħa tal-provvista jistgħu jaffettwaw l-evoluzzjoni tal-prezzijiet tad-djar fi gradi differenti madwar ir-reġjuni Kroati. L-ewwel nett, f'xi reġjuni, parti sinifikanti mid-domanda għall-akkomodazzjoni saret minn xerrejja barranin (madwar 10 % b'kollox skont Hrvatska narodna banka). Filwaqt li l-attività kumplessiva tat-tranżazzjoni kienet aktar baxxa wara t-tifqigħa tal-pandemija tal-COVID-19, is-sehem tax-xerrejja barranin baqa' fil-livelli ta' qabel il-kriżi skont Hrvatska narodna banka. It-tieni, il-Kroazja sofriet żewġ terremoti fl-2020, li t-tnejn li huma laqtu r-reġjun ta' Żagreb u għamlu ħsara lill-abitazzjonijiet. Dawn l-avvenimenti żvelaw xi nuqqasijiet fl-istandards tal-kwalità tad-djar li nbnew qabel is-snin 1960, jiġifieri qabel ma ddaħħlu standards antisismiċi fil-Kroazja. B'riżultat ta' dan, il-livell relattivament aktar baxx ta' likwidità ta' wħud minn dawn l-abitazzjonijiet jista' jnaqqas l-istokk ta' djar li jridu jiġu nnegozjati, u dan potenzjalment iwassal għal livell ġenerali ogħla tal-prezz tad-djar. Fl-istess ħin, ir-riparazzjoni gradwali tal-abitazzjonijiet danneġġati, li l-ispiża tagħhom kienet stmata għal 23 % tal-prodott domestiku gross (PDG) fl-2020, tista' tgħolli l-prezzijiet tad-djar permezz ta' attività ta' kostruzzjoni ogħla u l-impatt pożittiv tagħha fuq l-ekonomija. Fl-aħħar nett, fl-2020, il-Gvern tal-Kroazja estenda l-iskema ta' sussidju għall-akkomodazzjoni, li ilha fis-seħħ mill-aħħar tal-2017 u tipprovdi rati ta' sussidju ogħla f'reġjuni inqas żviluppati, lil dawk li jixtru għall-ewwel darba.

c. Għalkemm madwar nofs it-tranżazzjonijiet tad-djar biss huma ffinanzjati permezz ta' kreditu bankarju skont Hrvatska narodna banka, it-tkabbir reali tal-kreditu ipotekarju aċċellera fit-tieni nofs tal-2019 u speċjalment matul l-2020. Din kienet medja ta' madwar 7.5 % bejn Jannar u Awwissu 2021. Sa ċertu punt, din id-dinamika kienet xprunata mill-iskema tal-gvern ta' sussidju għall-akkomodazzjoni, bis-sehem ta' self issussidjat jiżdied minn 18 % fl-2019 għal 35 % fl-2020.

d. Il-ġbir ġdid ta' *data* dwar l-istandards tas-self ipotekarju, imwettaq minn Hrvatska narodna banka, jissuġġerixxi li sehem sostanzjali ta' self ġdid kellu proporzjon bejn is-self u l-valur (LTV) ogħla minn 90 % fl-ewwel nofs tal-2021. Ħafna minn dan is-self kien self issussidjat mill-gvern, li l-proporzjonijiet tal-LTV tiegħu tipikament kienu jvarjaw bejn 90 % u 100 %. Madwar 10 % tas-self ġdid kellu LTV ta' aktar minn 100 %. Madwar kwart tas-self ġdid ingħata wkoll bi proporzjon bejn is-servizz tad-dejn u d-dħul (LSTI) ta' aktar minn 40 %. Barra minn hekk, xi wħud minn dawn is-selfiet ġodda kellhom ukoll LTV ta' aktar minn 90 %. Minbarra dan, fl-ewwel nofs tal-2021, fil-każ ta' xi self ġdid, il-maturità qabżet it-30 sena.

e. F'dan l-isfond, meta mqabbla mal-banek li joperaw fil-bqija tal-Unjoni, il-banek li joperaw fil-Kroazja għandhom livelli relattivament għoljin ta' fondi proprji. Il-proporzjon medju tal-kapital tal-Grad 1 laħaq il-25 % f'Diċembru 2020. Il-ponderazzjonijiet medji tar-riskju għal self ipotekarju skont l-approċċ Ibbażat fuq Klassifikazzjonijiet Interni (IRB) għall-kalkolu tar-rekwiżiti ta' fondi proprji, ammontaw għal 38 % f'Ġunju 2021. Is-sehem ta' dan is-self kien jirrappreżenta madwar 12 % tas-suq fil-Kroazja. Il-maġġoranza tal-istituzzjonijiet ta' kreditu jsegwu l-Approċċ Standardizzat, u, biex jassenjaw piżijiet tar-riskju preferenzjali għall-iskoperturi RRE kif awtorizzat mir-Regolament (UE) Nru 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([3]), iridu jissodisfaw il-kriterji aktar stretti stabbiliti fl-Artikolu 124 ta' dak ir-Regolament. F'Ġunju 2021, il-piżijiet medji tar-riskju għall-istituzzjonijiet ta' kreditu skont l-Approċċ Standardizzat ammontaw għal 42 %.

([3]) 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).

f. Fl-istess ħin, id-dejn tal-unitajiet domestiċi fil-Kroazja huwa relattivament baxx meta mqabbel ma' pajjiżi oħra tal-Unjoni. Matul l-2020, is-self tal-unitajiet domestiċi żdied f'termini reali, iżda b'rati aktar baxxi mis-self għad-djar. Dan kien ir-riżultat ta' tnaqqis fil-fiduċja ġenerali tal-konsumatur, li naqqas id-dħul ta' kreditu ġenerali għall-konsumatur, filwaqt li l-iskemi ta' sussidju tal-gvern għal self ipotekarju żammew id-domanda għal self immobiljari ogħla. Fattur ieħor li jixpruna jista' jkun it-tnaqqis fir-rati tal-imgħax fuq is-self lill-unitajiet domestiċi. Skont l-Awtorità Bankarja Ewropea (ABE), fit-tieni nofs tal-2020, ġiet osservata żieda żgħira fil-proporzjon ta' self improduttiv għal self tal-unitajiet domestiċi u self ipotekarju b'mod partikolari. Fl-ewwel trimestru tal-2021, il-proporzjon tas-self improduttiv baqa' ma nbidilx għas-self tal-unitajiet domestiċi b'mod ġenerali (fil-livell ta' 5.9 %) u naqas bi ftit għas-self ipotekarju (għal 3.6 %).

g. Meta mqabbla ma' Stati Membri oħra, filwaqt li s-sehem tas-self ipotekarju fil-portafolli tal-banek fil-Kroazja huwa limitat, id-dejn tal-unitajiet domestiċi huwa relattivament baxx, il-livell ta' kapitalizzazzjoni tas-settur bankarju huwa relattivament għoli u parti sinifikanti tad-domanda għall-akkomodazzjoni mhijiex iffinanzjata minn self bankarju, kundizzjonijiet favorevoli u possibbilment standards rilassati ta' self għas-self ipotekarju jistgħu joħolqu riskju ta' spiral, li jista' jevolvi bejn il-prezzijiet tad-djar u l-kreditu ipotekarju fuq żmien medju. Minn naħa waħda, minħabba ż-żieda fil-prezzijiet tad-djar, il-valur tal-kollateral għas-self immobiljari kien qed jiżdied, u b'hekk min jissellef seta' jieħu ingranaġġ ogħla. Min-naħa l-oħra, it-tkabbir fil-prezzijiet tad-djar normalment ikun akkumpanjat minn żviluppi makroekonomiċi pożittivi, li min-naħa tagħhom jistgħu jwasslu għal laxkar tal-istandards tas-self mill-fornituri tal-kreditu minħabba ottimiżmu ġenerali fis-suq. Fl-istess ħin, il-provvista dejjem tikber ta' self fuq proprjetà immobbli tista' teżerċita pressjoni addizzjonali 'l fuq fuq il-prezzijiet tad-djar. Mill-perspettiva taż-żmien medju, tali spiral jista' jwassal għal bużżieqa tal-prezzijiet tad-djar xprunata mill-kreditu minkejja l-fatt li parti sinifikanti tad-domanda għall-akkomodazzjoni bħalissa hija ffinanzjata minn sorsi oħra minbarra l-kreditu bankarju domestiku. B'mod partikolari, id-dinamika tal-kreditu tista' tkompli tiġi xprunata minn sussidji ta' kreditu ipotekarju promossi mill-Gvern tal-Kroazja.

h. Il-BERS jirrikonoxxi li fil-Kroazja hemm fis-seħħ diversi miżuri li jtaffu l-vulnerabbiltajiet RRE attwali, b'mod partikolari, il-miżura prevista fl-Artikolu 124 tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 kif ukoll miżuri oħra bbażati fuq il-kapital (eż. ir-riżerva għal riskju sistemiku) jikkontribwixxu għall-kapitalizzazzjoni relattivament għolja tas-settur bankarju meta mqabbla ma' Stati Membri oħra. Dan jipprovdi protezzjoni kontra l-materjalizzazzjoni potenzjali tar-riskji RRE. Il-limitu tas-servizz indirett tad-dejn għall-introjtu (DSTI), li ġie introdott f'konformità mal-Linji Gwida tal-ABE dwar il-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja u l-Linji Gwida tal-ABE dwar l-arretrati u l-preklużjoni, iservi wkoll bħala garanzija ta' kontinġenza kontra l-piż tas-servizz tad-dejn eċċessiv ta' min jissellef sa ċertu punt. Il-BERS jirrikonoxxi wkoll li l-qafas legali għall-miżuri bbażati fuq min jissellef stabbilit fl-2020 kabbar b'mod sinifikanti l-għodod tal-politika makroprudenzjali fil-Kroazja, u li l-ġbir dettaljat tad-*data* dwar l-istandards tas-self, li ġie introdott fi tmiem l-2020, jippermetti monitoraġġ effettiv tar-riskji li jirriżultaw mis-suq RRE.

i. 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. Minn perspettiva li tħares' il quddiem, minkejja l-kapitalizzazzjoni relattivament għolja tas-settur bankarju, l-introduzzjoni ta' miżuri espliċiti bbażati fuq min jissellef bħala azzjoni preventiva kontra t-tkabbir potenzjali ta' spiral bejn il-prezzijiet tad-djar u l-kreditu li tista' tiġi xprunata minn standards ta' self inqas stretti u sussidji ta' kreditu ipotekarju tal-gvern tista' tikkomplementa l-miżuri makroprudenzjali attwali relatati mas-self ipotekarju. Fl-istess ħin, il-politiki makroprudenzjali jistgħu jiġu kkomplementati minn azzjoni ta' politika usa' biex jiġu indirizzati fatturi li jiffaċilitaw jew jippromwovu ż-żieda fid-dejn tal-unitajiet domestiċi, jiġifieri s-sussidji ta' kreditu ipotekarju tal-gvern, sabiex jiġu appoġġati l-miżuri makroprudenzjali attwali biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet li fadal identifikati fis-suq RRE tal-Kroazja b'mod effiċjenti u effettiv, mingħajr ma jiġu prodotti spejjeż eċċessivi għall-ekonomija reali u s-sistema finanzjarja tal-Kroazja.

(8) Meta jiġu attivati kwalunkwe miżuri biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tagħhom għandhom iqisu l-pożizzjoni tal-Kroazja 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-Kroazja 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 t-tkabbir mgħaġġel fil-kreditu lill-unitajiet domestiċi, u s-sinjali possibbli ta' sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar minħabba n-nuqqas ta' miżuri espliċiti bbażati fuq min jissellef li jistgħu jimmitigaw l-akkumulazzjoni ta' riskji relatati mas-settur RRE.

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