SKEDA INFORMATTIVA TEMATIKA

TAS-SEMESTRU EWROPEW

ŻVILUPPI FIS-SUQ TAL-ABITAZZJONI

1. INTRODUZZJONI

L-iżviluppi fis-suq tal-abitazzjoni fis-snin ta' qabel il-kriżi finanzjarja, u b'mod partikolari ż-żieda simultanja fil-pożizzjoni ta' dejn tal-unitajiet domestiċi f'numru ta' Stati Membri, ikkontribwixxew għall-akkumulazzjoni ta' żbilanċi makroekonomiċi. Tabilħaqq, qabel l-2008 il-prezzijiet tad-djar kienu kkaratterizzati minn espansjoni b'saħħitha twila li qatt ma dehret qabel f'ħafna mill-Istati Membri. Din l-espansjoni kienet akkumpanjata minn żidiet kbar fil-volum ta' kostruzzjoni u fil-kreditu.

Minn dak iż-żmien, il-korrezzjoni esperjenzata fl-Istati Membri tal-UE lanqas xejn ma kienet indaqs. F'ċerti Stati Membri, b'mod partikolari fl-Irlanda u fir-Rumanija, il-prezzijiet reali tad-djar naqsu b'aktar minn 50 % fil-ftit snin ta' wara l-kriżi. Għall-kuntrarju, fil-Belġju, fil-Lussemburgu u fl-Iżvezja, il-prezzijiet bilkemm aġġustaw jew komplew jogħlew.

Peress li l-irkupru ekonomiku qed jaqbad, il-fatturi tad-domanda rpiljaw. Għalhekk, il-prezzijiet tad-djar aċċelleraw f'ħafna mill-Istati Membri fl-2016. Dan l-iżvilupp sejjaħ għal attenzjoni mġedda lejn ir-rwol potenzjalment destabilizzanti li jista' jkollu ċaqliq kbir fis-swieq tal-abitazzjoni u lejn ir-rwol ta' aċċellerazzjoni potenzjali li jista' jaqdi s-suq tal-kreditu.

Il-bqija ta' din l-iskeda informattiva tirrieżamina l-vulnerabbiltajiet potenzjali fis-suq tal-abitazzjoni u l-azzjonijiet tal-politika meħuda fl-Istati Membri biex jindirizzawhom. L-ewwel din tħares lejn l-iżviluppi fil-prezzijiet u fil-volumi tad-djar għall-valutazzjoni tar-riskji potenzjali, b'mod partikolari b'rabta mal-kreditu. L-aspetti soċjali huma rieżaminati wkoll. Fit-tieni taqsima, jiġu diskussi l-prijoritajiet tal-politika, b'enfasi partikolari fuq il-politika makroprudenzjali, fuq il-politika tat-tassazzjoni u fuq il-miżuri għall-indirizzar tar-restrizzjonijiet tal-provvista.

L-iżviluppi fis-suq tal-kreditu huma kwalifikatur importanti għall-valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet relatati mas-suq tal-abitazzjoni. Għaldaqstant, din l-iskeda informattiva għandha tinqara flimkien ma' dik dwar is-settur bankarju. Il-politika tat-tassazzjoni jista' jkollha impatt sinifikanti fuq l-iżviluppi fl-abitazzjoni u għandha tittieħed f'kunsiderazzjoni. Finalment, peress li l-politika dwar l-abitazzjoni tħalli impatt fuq il-protezzjoni u l-koeżjoni soċjali, l-iskeda informattiva dwar dan is-suġġett għandha tiġi kkunsidrata wkoll.

2. SFIDI

2.1. Id-dinamika tal-prezzijiet tad-djar

Numru ta' Stati Membri qed jesperjenzaw vulnerabbiltajiet għoljin jew li qed jikbru relatati mas-suq tal-abitazzjoni. F'kuntest fejn ir-rati tal-imgħax laħqu livell storikament baxx u fejn it-tkabbir qed jissaħħaħ f'ħafna mill-Istati Membri, il-pressjonijiet tad-domanda fuq is-swieq tal-abitazzjoni qed jinġemgħu. Iż-żidiet fil-prezzijiet tad-djar qabdu f'ħafna mill-Istati Membri (Illustrazzjoni 1). Fl-Ungerija u fl-Iżvezja, it-tkabbir kumulattiv tal-prezzijiet tad-djar fl-2015 u fl-2016 qabeż l-20 %. Fil-Greċja, fl-Italja u fil-Finlandja, il-prezzijiet reali tad-djar komplew

jirreġistraw tkabbir negattiv fl-2016. Għall-Greċja u għall-Italja, dan ifisser id-disa' sena konsekuttiva ta' tnaqqis fil-prezzijiet tad-djar. Biex jiġu vvalutati r-riskji ta' korrezzjonijiet tal-prezzijiet tal-abitazzjoni, jistgħu jintużaw diversi tekniki ta' valutazzjoni li jikkomplimentaw l-analiżi tal-indikaturi finanzjarji u tal-abitazzjoni. Dawn jibbażaw fuq l-analiżi tal-iżviluppi fil-proporzjon bejn il-prezzijiet tad-djar u l-kirjiet (proporzjon tal-prezz għax-xiri) jew l-introjtu disponibbli gross tal-unitajiet domestiċi per capita (proporzjon tal-prezz għall-introjtu). L-analiżi statistika tintuża wkoll biex jitwarrbu l-kontribuzzjonijiet tad-diversi motivaturi tal-prezzijiet tad-djar.

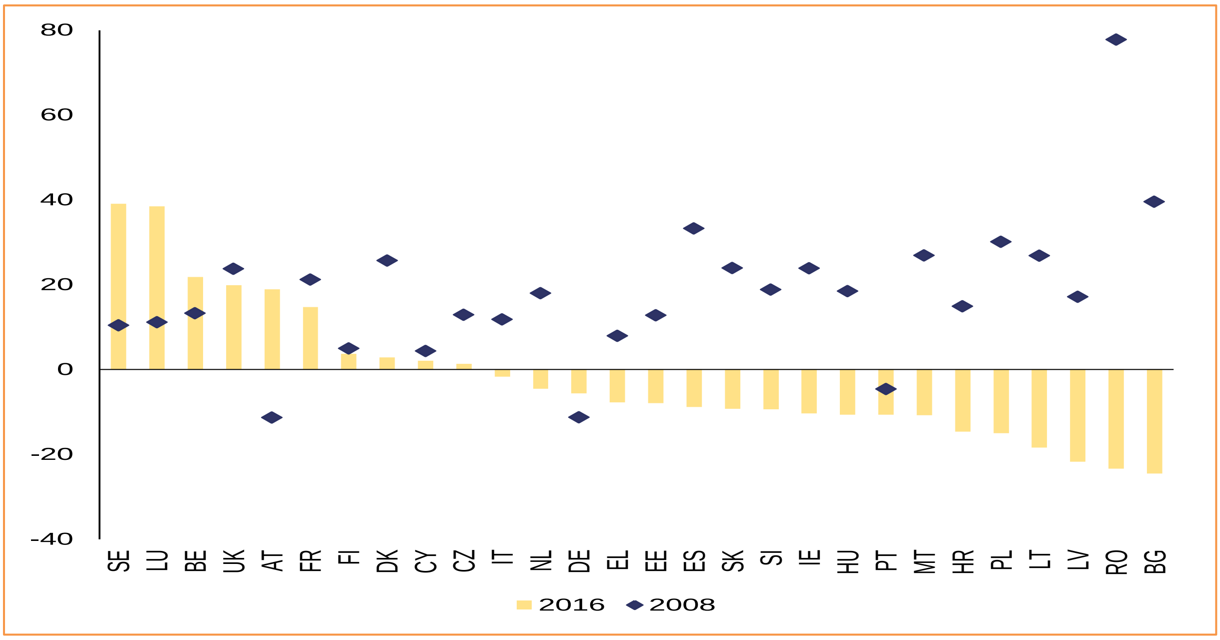
Peress li s-sensieliet ta' żmien tal-prezzijiet tad-djar huma disponibbli f'indiċi biss, il-valuri assoluti għall-proporzjon tal-prezz għall-kiri u tal-prezz għall-introjtu mhumiex informattivi. B'mod partikolari, dawn ma jistgħux jitqabblu bejn il-pajjiżi. Konsegwentement, l-analiżi tiffoka fuq id-devjazzjoni tal-proporzjonijiet tal-prezz għall-introjtu u tal-prezz għall-kirja mill-medja fit-tul tagħhom. Din id-diskrepanza tipprovdi parametru referenzjarju siewi għall-kejl tal-iżviluppi tal-prezzijiet tad-djar. Il-proporzjon tal-prezz għall-introjtu jipprovdi indikazzjoni tal-isforzi meħtieġa mill-unità domestika medja biex tixtri dar. Livell li hu ferm ogħla mill-medja fit-tul juri li l-affordabbiltà tnaqqset. Dan jista' jaffettwa d-domanda u jniżżel il-prezzijiet tad-djar lura għal livell aktar affordabbli. B'mod simili, f'ekwilibriju u għal kost ta' kapital partikolari, l-aġenti għandhom ikunu indifferenti għall-għażla bejn is-sjieda u l-kiri ta' dar. Għalhekk, il-prezzijiet tal-kiri u tad-djar għandhom jimxu flimkien. Id-devjazzjoni tal-proporzjonijiet mill-valur fit-tul tagħhom jistgħu jiġu interpretati bħala devjazzjoni mill-ekwilibriju fuq is-suq tal-abitazzjoni. Din tkun tirriżulta f'tibdil fid-domanda għal appartamenti għall-kiri u okkupati mis-sidien, u b'hekk iniżżel il-proporzjon tal-prezz għax-xiri lura għal-livell fit-tul tiegħu.

Illustrazzjoni 1 — Tkabbir fil-prezz tad-djar

	bidla f'% tal-prezzijiet tal-akkomodazzjoni deflatati			% CAGR	
	2016	2015	2014	2000-2008	2008-2016
BE	1.1	1.3	-1.3	5.1	0.6
BG	7.5	1.6	1.5	12.9	-5.6
CZ	6.6	3.9	1.8	6.6	-0.2
DK	4.1	6.3	3.0	5.3	-1.0
DE	5.3	4.1	2.2	-1.7	2.5
EE	3.8	7.0	13.1	m.d.	-1.2
IE	5.5	8.5	15.5	5.9	-4.5
EL	-2.0	-3.5	-5.0	5.1	-7.4
ES	4.7	3.7	0.1	8.1	-5.6
FR	1.0	-1.8	-1.7	7.5	-0.7
HR	2.2	-2.4	-1.1	4.6	-4.3
IT	-0.7	-2.6	-4.6	3.6	-3.5
CY	1.4	0.2	-1.3	m.d.	-4.0
LV	7.5	-2.7	4.2	12.9	-4.7
LT	4.4	4.6	6.3	12.0	-4.8
LU	5.8	5.9	3.9	7.5	3.6
HU	9.8	11.6	3.2	m.d.	-1.9
MT	4.8	5.0	2.5	11.6	0.0
NL	4.4	3.3	0.0	2.4	-2.8
AT	7.2	3.5	1.4	-0.2	4.4
PL	2.4	2.7	1.1	m.d.	-3.1
PT	6.0	2.3	3.9	-1.2	-0.9
RO	6.5	1.9	-3.3	m.d.	-9.7
SI	3.6	1.4	-6.5	m.d.	-4.1
SK	7.0	5.5	1.5	m.d.	-2.4
FI	-0.3	-0.3	-1.7	3.4	0.0
SE	7.5	12.1	8.2	6.5	5.8
UK	5.8	5.6	6.2	7.5	0.6

Sors: Eurostat

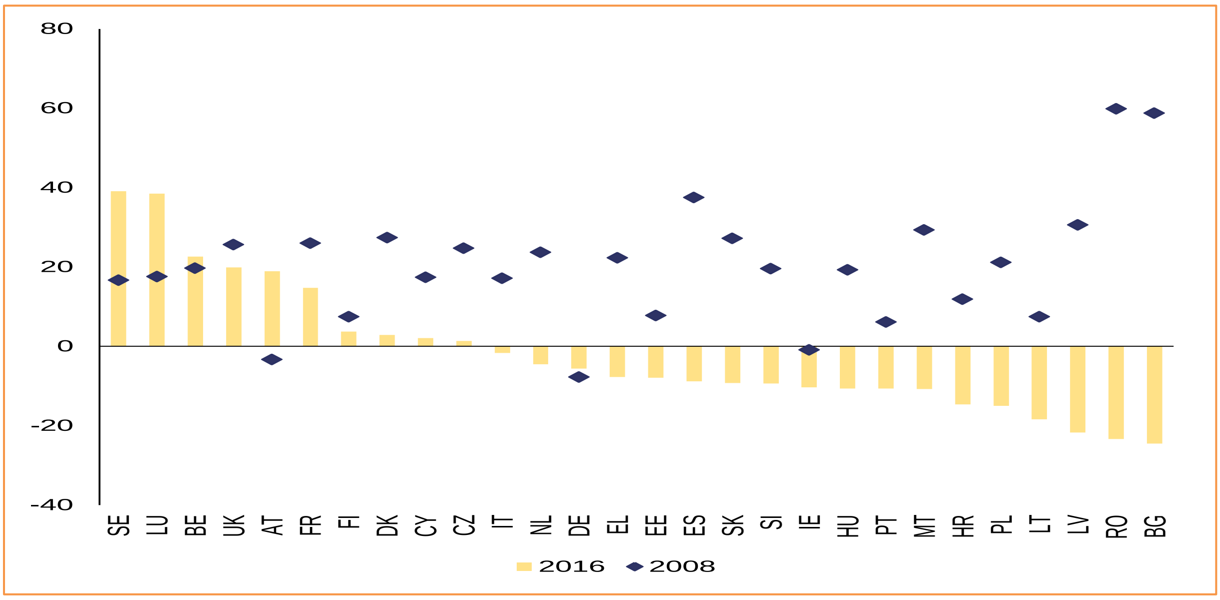
Illustrazzjoni 2 — Proporzjon tal-prezz għall-introjtu disponibbli, 2008-2016



Sors: Eurostat, Bank Ċentrali Ewropew (BĊE), Organizzazzjoni għall-Kooperazzjoni u l-Iżvilupp Ekonomiċi (OECD), Bank għall-Ħlasijiet Internazzjonali (BIS), kalkoli tal-Kummissjoni Ewropea.
Nota: Id-distakk imqabbel mal-medja fit-tul matul l-1995-2016.

Il-proporzjonijiet tal-prezz għall-introjtu u tal-prezz għall-kiri jikkonfermaw li l-aġġustament fil-prezzijiet tad-djar mill-2008 'l hawn kien kbir ħafna f'ħafna mill-Istati Membri. F'ħafna minnhom, il-livell kurrenti ta' dawn il-proporzjonijiet hu ferm anqas mil-livell tal-2008 u anki anqas mill-medja fit-tul (Illustrazzjoni 2 u 3). Dan jissuġġerixxi li l-potenzjal ta' korrezzjoni hu limitat għal dawn il-pajjiżi u li jista' jkun mistenni apprezzament ulterjuri fil-prezzijiet reali tad-djar. Fl-istess ħin, numru ta' pajjiżi juru proporzjonijiet li huma ogħla minn 10 % mill-medja fit-tul tagħhom. Dawn jinkludu l-Belġju, Franza, il-Lussemburgu, l-Awstrija, l-Iżvezja u r-Renju Unit. Għalihom, il-pajjiżi li esperjenzaw aġġustament żgħir biss fil-prezzijiet tal-abitazzjoni mill-kriżi finanzjarja 'l hawn, il-proporzjonijiet tal-valutazzjoni jissuġġerixxu li jista' jkun mistenni aġġustament imdaqqas fil-futur.

Illustrazzjoni 3 - Proporzjon bejn il-prezz u l-kera, 2008-2015



Sors: Eurostat, BĊE, OECD, BIS, kalkoli tal-Kummissjoni Ewropea.
Nota: Id-distakk imqabbel mal-medja fit-tul matul l-1995-2016.

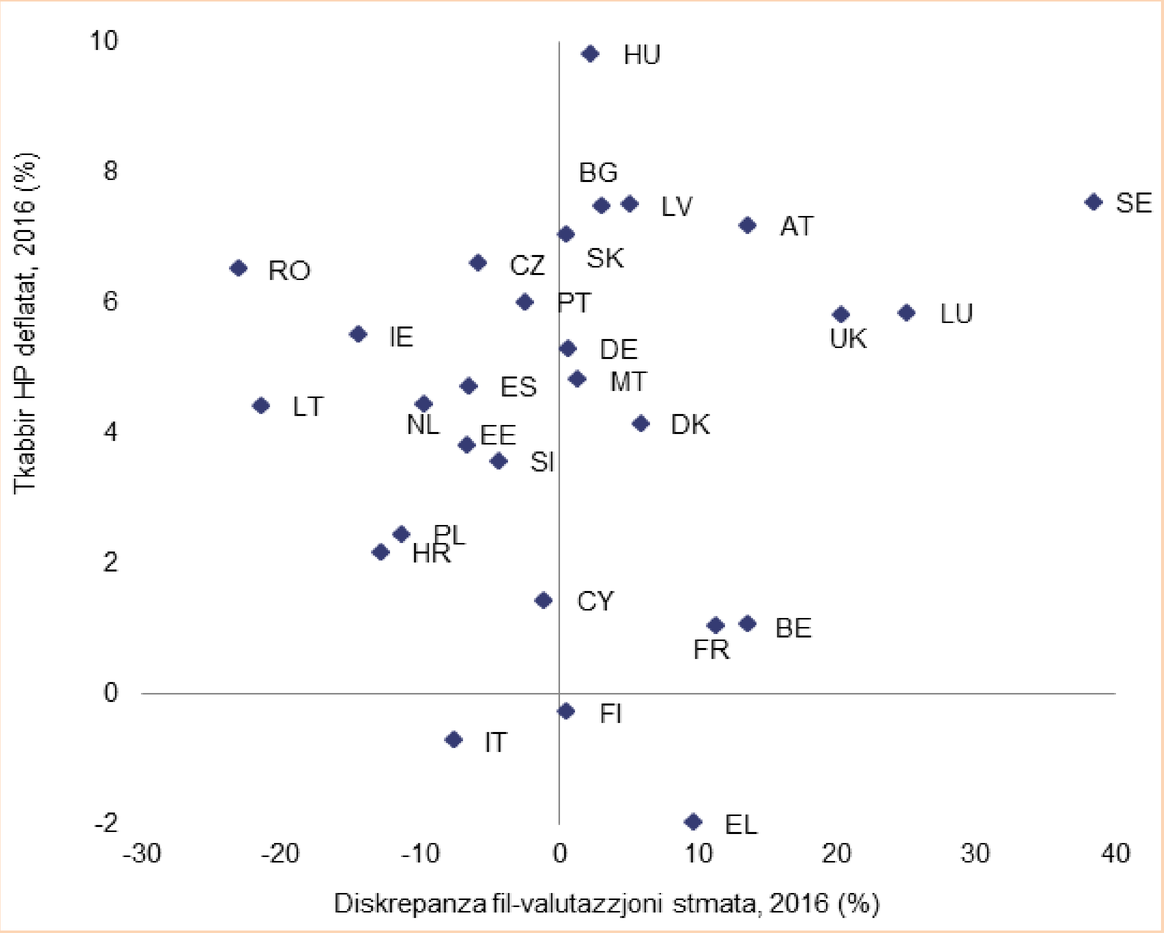
Biex tiġi kkomplimentata l-analiżi permezz tal-proporzjonijiet ta' valutazzjoni, tista' ssir analiżi statistika biex jiġi analizzat jekk l-iżviluppi fil-prezzijiet reali tad-djar humiex konformi ma' dak li jissuġġerixxu l-fatturi makroekonomiċi ewlenin[1]. Tabilħaqq, f'ċerti każijiet, it-tkabbir b'saħħtu fil-prezzijiet tad-djar jista' jkun marbut ma' fatturi demografiċi u tal-provvista, ma' rpiljar fl-introjtu jew ma' rati tal-imgħax partikolarment baxxi. F'każijiet oħra, dawn il-fatturi ewlenin fundamentali tas-soltu mhumiex biżżejjed b'pass mgħaġġel, għad li d-diskrepanzi tal-valutazzjoni huma mdaqqsa. B'hekk, dawn il-pajjiżi huma dejn id-dinamiki tal-prezz iridu jiġu ssorveljati l-aktar mill-qrib peress li qed jakkumulaw riskji ta' valutazzjoni eċċessiva u żviluppi dinamiċi fil-prezz. Fit-tieni grupp, li jinkludi b'mod partikolari l-Bulgarija, ir-Repubblika Ċeka, il-Latvja, l-Ungerija u s-Slovakkja, il-prezzijiet tad-djar irpiljaw dan l-aħħar u qed jiżdiedu malajr. Xorta waħda, il-prezzijiet reali tad-djar f'dawn l-Istati Membri għadhom anqas mill-ogħla valuri

[1] Għal dettalji dwar il-metodoloġija, ara Philiponnet N. u A. Turrini (2017), "Assessing house price developments in the EU", Dokument ta' diskussjoni, L-Ekonomija Ewropea.

biex jispjegaw iż-żieda fil-prezzijiet reali tad-djar. Dan jissuġġerixxi li l-prezzijiet tad-djar jistgħu jkunu minfuħin. Bit-tgħaqqid tal-informazzjoni minn din l-analiżi fundamentali mal-analiżi permezz tal-proporzjonijiet tiġi stmata diskrepanza tal-valutazzjoni. Din tagħmilha possibbli biex jiġu mmappjati l-pajjiżi fuq il-bażi tar-riskju ta' korrezzjoni fil-prezzijiet reali tad-djar u fuq l-iżviluppi riċenti (Illustrazzjoni 4).

L-immappjar juri li f'ħafna mill-Istati Membri, il-prezzijiet reali tad-djar huma fi ħdan 10% tal-livell issuġġerit mid-diversi metriki tal-valutazzjoni. B'ħarsa lejn il-pajjiżi fejn il-prezzijiet żdiedu malajr riċentement, jispikkaw żewġ gruppi. Fl-ewwel grupp, li jinkludi l-Lussemburgu, l-Awstrija, l-Iżvezja u r-Renju Unit, il-prezzijiet qed jiżdiedu rreġistrati fl-2008 u l-metriċi tal-valutazzjoni ma jurux valutazzjoni eċċessiva sinifikanti. F'dawn il-każijiet, iż-żieda fil-prezzijiet tista' twassal għal bżieżaq spekultattivi li jaf ikun diffiċli li jiddgħajfu. Fost il-pajjiżi b'diskrepanzi kbar fil-valutazzjoni, jispikkaw il-Belġju u Franza. Fiż-żewġ pajjiżi, il-korrezzjoni fil-prezzijiet u fil-metriċi tal-valutazzjoni wara l-kriżi tal-2008 kienet relattivament limitata. Madankollu, l-iżviluppi fil-prezzijiet tal-abitazzjoni minn dak iż-żmien baqgħu kalmi. Konsegwentemnet, filwaqt li r-riskju ma żdiedx b'mod sinifikanti mill-kriżi 'l hawn, it-tkabbir bil-mod fil-prezzijiet tad-djar, jekk sostnut permezz tal-irkupru ekonomiku, jista' jwassal għal ritorn ħafif lejn il-valuri fundamentali.

Illustrazzjoni 4 — Id-diskrepanza fil-valutazzjoni u t-tkabbir reali fil-prezzijiet tad-djar, 2016



Sors: Il-Kummissjoni Ewropea, BĊE, OECD, BIS, analiżi tal-Kummissjoni Ewropea.

Nota: Id-diskrepanza tal-valutazzjoni ġiet ikkalkolata fuq il-bażi tal-proporzjon tal-prezz għall-kiri, tal-proporzjon tal-prezz għall-introjtu u ta' mudell statistiku għall-fatturi fundamentali ewlenin tal-prezzijiet tad-djar.

2.2. L-iżviluppi fil-volum

L-indikaturi tal-volum għas-swieq tal-abitazzjoni huma siewja għall-kwantifikazzjoni tal-iżviluppi fl-attività tal-kostruzzjoni, u għandhom jitqiesu bħala komplimentari għall-iżviluppi fil-prezzijiet tad-djar. B'mod partikolari, l-iżviluppi fis-suq tal-abitazzjoni huma affettwati minn kif il-provvista tal-abitazzjoni tirreaġixxi għal pressjonijiet tal-prezzijiet u tad-domanda. Restrizzjonijiet fil-provvista, li jinduċu rispons bil-mod tal-volumi għall-prezzijiet, jistgħu jirriżultaw f'episodji itwal ta' boom u bust, b'volatilità ogħla fil-prezzijiet. Min-naħa l-oħra, provvista tal-abitazzjoni aktar risponsiva tfisser li ż-żidiet fil-prezzijiet tad-djar isarrfu f'livelli ogħla ta' attività tal-kostruzzjoni. Filwaqt li l-provvista li tiżdied għandha effett ta' mitigazzjoni fuq l-iżviluppi fil-prezzijiet, din tfisser ukoll li l-impatt makroekonomiku ta' korrezzjoni fil-prezzijiet tad-djar akkumpanjat minn tnaqqis fil-volum se jkun ferm aktar sever.

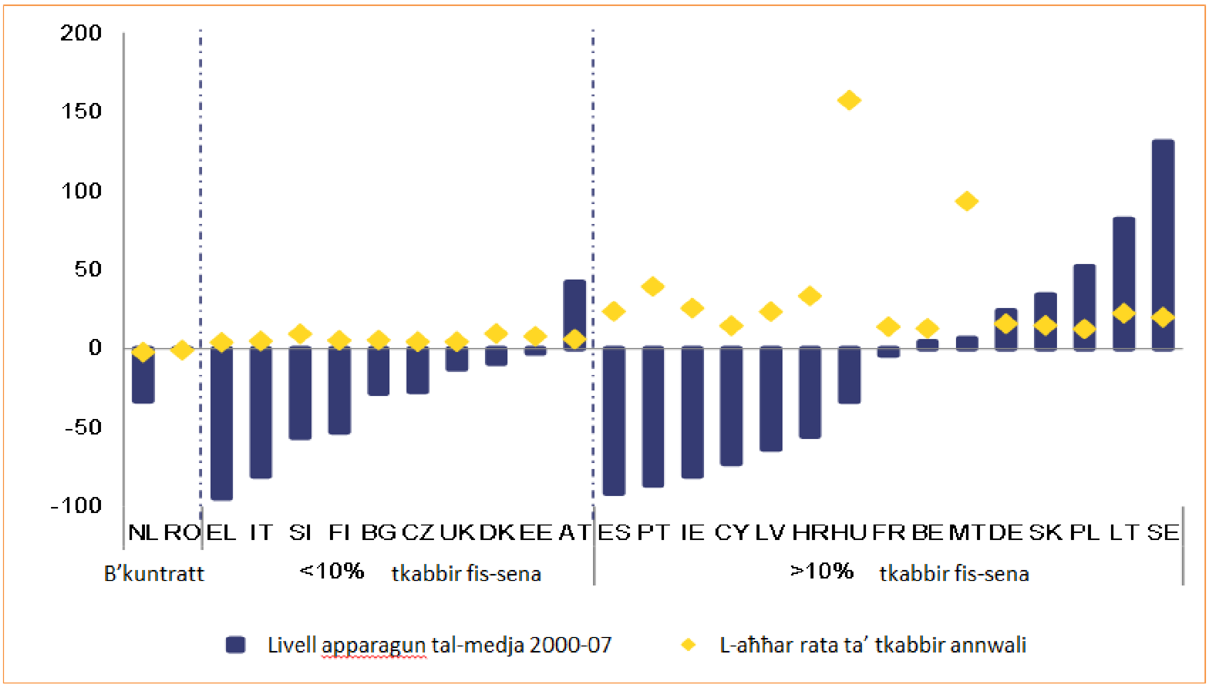
Il-kostruzzjoni residenzjali hi indikatur tal-volum li jkejjel l-investiment f'binjiet residenzjali f'perjodu partikolari. Bħala medja fl-UE, l-investiment fl-abitazzjonijiet kien jirrappreżenta 4.7 % tal-PDG fl-2016[2], ferm anqas mill-ogħla livell ta' 6.0 % milħuq fl-2007, iżda wkoll anqas mil-livelli ta' qabel il-perjodu ta' boom. L-investiment fl-abitazzjonijiet żdied fl-2016 madwar l-Istati Membri, bi ftit eċċezzjonijiet biss. Dan jirrifletti t-titjib ġenerali fil-kundizzjonijiet makroekonomiċi u juri li, bħala sehem mill-PDG, l-investiment fl-abitazzjonijiet baqa' qrib il-livell li kien fih fl-2015.

F'ċerti Stati Membri (eż. Spanja), it-tnaqqis fl-investiment fl-abitazzjonijiet jirrifletti l-investiment eċċessiv ta' ftit snin ilu; f'oħrajn, dan hu relatat mal-provvista u mad-domanda indeboliti għall-kreditu, u konġestjonijiet regolatorji. Il-Ġermanja, l-Awstrija, l-Iżvezja u r-Renju Unit huma l-uniċi Stati Membri fejn l-investiment fl-abitazzjonijiet bħala sehem mill-PDG kien ogħla fl-2016 minn qabel il-kriżi.

Lil hinn mill-investiment propju, in-numru ta' permessi tal-bini mogħtija fi ħdan sena hu indikatur bikri tal-investiment residenzjali. Din l-illustrazzjoni tagħti indikazzjoni tan-numru ta' proġetti ta' żvilupp li għaddejjin bħalissa. Il-permessi tal-bini rkupraw fl-2016, bi tkabbir b'saħħtu rreġistrat f'ċerti pajjiżi, b'mod partikolari f'dawk fejn is-settur tal-kostruzzjoni bata l-aktar wara l-kriżi (Illustrazzjoni 5). In-Netherlands u r-Rumanija huma l-uniċi Stati Membri fejn il-ħruġ ta' permessi tal-bini għadu qed jonqos. Fl-estrem l-ieħor, in-numru ta' permessi tal-bini qed jiżdied malajr f'ċerti Stati Membri, b'mod partikolari fl-Ungerija u f'Malta. Minkejja t-tkabbir riċenti, l-attività tal-kostruzzjoni fl-2016 kienet ġeneralment ferm anqas mil-livell li kienet fih qabel il-kriżi. Il-Ġermanja, il-Litwanja, il-Polonja, is-Slovakkja u l-Iżvezja huma l-eċċezzjonijiet notevoli. F'dawn l-Istati Membri, in-numru ta' permessi tal-bini maħruġa hu ogħla mill-medja rreġistrata għall-perjodu 2000-2007 u għadu qed jiżdied b'rata annwali ta' aktar minn 10 %.

Illustrazzjoni 5 — Għadd ta' permessi tal-bini, il-bidla f'%, 2016

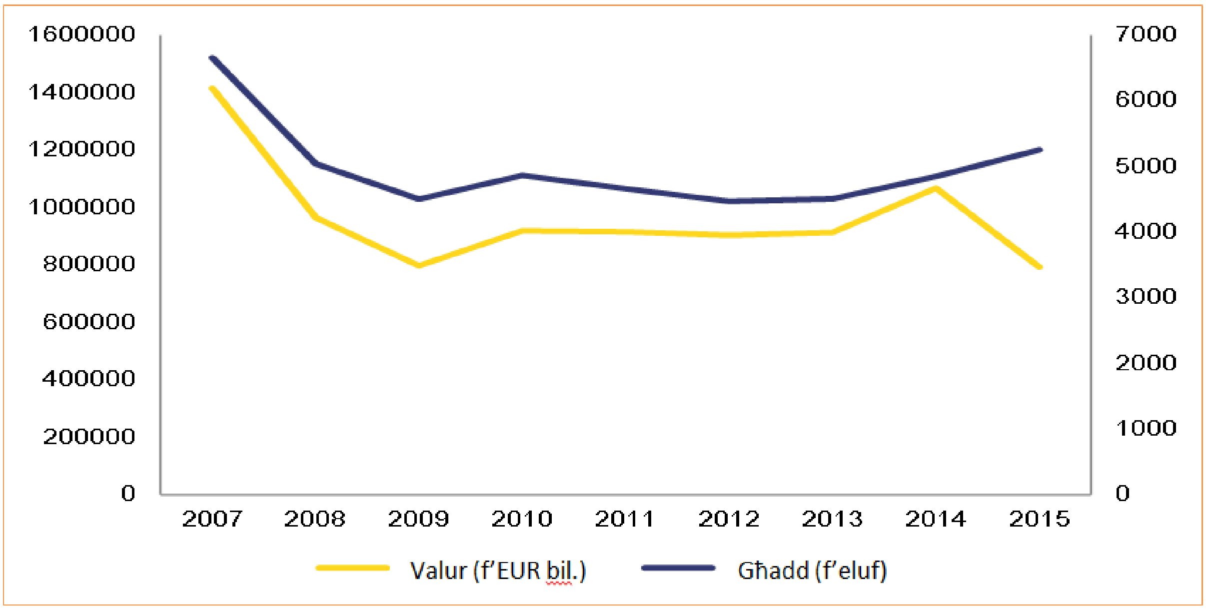
[2] Sors: Il-Kummissjoni Ewropea.



Sors: Il-Kummissjoni Ewropea.
Nota: Id-dejta għal-Lussemburgu mhix inkluża.

Filwaqt li l-permessi tal-bini jiffokaw fuq binjiet ġodda, in-numru ta' tranżazzjonijiet ta' proprjetà residenzjali hu relatat ma' binjiet ġodda kif ukoll dawk eżistenti. Bħal fil-każ għall-permessi tal-bini, in-numru ta' tranżazzjonijiet ġenerali naqas b'mod drammatiku wara l-kriżi u issa jidher li qed jerġa' jirpilja. Xorta waħda, dan il-proċess għadu batut ħafna u kemm in-numru kif ukoll il-valuri totali tat-tranżazzjonijiet għadhom ferm anqas mil-livelli ta' qabel il-kriżi.

Illustrazzjoni 6 — Tranżazzjonijiet ta' djar, 2007-2016



Sors: BĊE
Nota: Dejta għall-UE-28 fejn disponibbli. Meta l-informazzjoni għal pajjiż speċifiku tkun nieqsa, il-valuri jingħaddu flimkien biex tinkiseb il-medja tal-UE-28 bl-għan li jiġi evitat milli l-aggregat ikun affettwat mill-kompożizzjoni tal-pajjiżi.

2.3. L-impatt tal-iżviluppi fil-kreditu

Minbarra d-diskrepanza potenzjali tal-valutazzjoni, ir-riskji potenzjali li jirriżultaw mill-iżviluppi fil-prezzijiet tal-abitazzjoni għandhom rabta partikolari mal-livell ta' skopertura tal-banek għall-ipoteki u mal-pożizzjoni ta' dejn tal-unitajiet domestiċi. L-iżviluppi fis-suq tal-abitazzjoni jistgħu jikkontribwixxu b'mod sinifikanti għall-vulnerabbiltajiet fis-settur finanzjarju. Dan jinkludi l-ibbażar dejjem akbar tal-banek fuq l-ipoteki, l-ingranaġġ persistentemnet għoli u l-istandards dgħajfin tas-self (eż. proporzjonijiet għoljin ta' self għall-valur, maturitajiet twal ta' amortizzazzjoni tas-self, ponderazzjonijiet baxxi tar-riskju fuq il-karti bilanċjali tal-banek għall-iskopertura tal-proprjetà immobbli, eċċ.). F'pajjiżi fejn il-pożizzjoni ta' dejn hi għolja (eż. id-Danimarka, in-Netherlands u r-Renju Unit), l-isfidi marbuta mal-kapaċità ta' finanzjament tal-unitajiet domestiċi jistgħu jkunu f'riskju għall-banek ukoll[3].

Filwaqt li l-prezzijiet tad-djar u l-kostruzzjoni jidhru li qed jerġgħu jaqbdu f'ħafna mill-Istati Membri, l-iżviluppi fl-ipoteki huma aktar batuti. F'numru ta' Stati Membri, l-unitajiet domestiċi għadhom qed jaffaċċjaw ħtiġijiet sinifikanti ta' tnaqqis fl-ingranaġġ. B'mod partikolari, id-dejn tal-unitajiet domestiċi jaqbeż l-introjtu disponibbli gross fi kważi nofs l-Istati Membri. Il-fluss tal-ipoteki għadu negattiv fl-Irlanda, fi Spanja, fil-Portugall u fir-Renju Unit. F'ċerti każijiet, b'mod partikolari fl-Ungerija u fil-Kroazja, il-vulnerabbiltajiet persistenti fis-settur bankarju jħallu impatt fuq l-ipoteki.

Għall-kuntrarju, ċerti Stati Membri qed jesperjenzaw tkabbir qawwi ħafna fl-ipoteki, sitwazzjoni li tissuġġerixxi riskji ta' boom fl-abitazzjoni miġjub mill-kreditu f'uħud minnhom. Fl-2016, it-tkabbir annwali fl-ipoteki qabeż l-10 % fir-Rumanija u fis-Slovakkja u kien ogħla minn 5 % fil-Belġju, fir-Repubblika Ċeka, fl-Estonja, fil-Litwanja, fil-Lussemburgu u f'Malta[4].

[3] Sors: Il-Kummissjoni Ewropea.
[4] Sors: Il-Bank Ċentrali Ewropew.

2.4. L-impatt soċjali tal-iżviluppi fl-abitazzjoni

L-iżviluppi fil-prezzijiet tal-abitazzjoni għandhom impatt profond fuq l-affordabbiltà tal-abitazzjoni, b'konsegwenzi soċjali sinifikanti, b'mod partikolari f'żoni urbani li qed jikbru fejn id-domanda tisboq il-provvista. Dan hu muri mil-livelli għoljin tal-fenomenu tal-persuni mingħajr dar, il-piż eċċessiv tal-kost tal-abitazzjoni, il-listi ta' stennija twal għall-abitazzjoni soċjali, u l-aċċess diffiċli għall-adulti biex jidħlu fis-suq tal-abitazzjoni. Filwaqt li l-kriżi diġà kellha impatt negattiv fuq kostruzzjonijiet ġodda u fuq il-provvedimenti tal-benefiċċji soċjali, iż-żieda fil-faqar u fil-migrazzjoni komplew joħolqu strapazz fuq id-domanda.

Dar affordabbli u ta' kwalità tajba hi kruċjali għall-benessri u għall-parteċipazzjoni soċjali ta' persuna. L-aċċess għal abitazzjoni affordabbli qed isir dejjem aktar diffiċli fl-UE. Il-kriżi rażżnet il-kostruzzjoni ta' abitazzjonijiet soċjali ġodda f'ħafna Stati Membri u wasslet ukoll biex is-sidien ibigħu stokks eżistenti[5]. F'ħafna pajjiżi, hemm nuqqas kbir ta' abitazzjoni għall-kiri soċjali u privata adegwata u affordabbli. L-aċċess tal-persuni mingħajr dar għall-abitazzjoni hu limitat peress li l-mekkaniżmi ta' allokazzjoni għall-abitazzjoni soċjali rarament jagħtu prijorità lill-persuni mingħajr dar.

Il-prezzijiet tad-djar li qed jiżdiedu jikkostitwixxu ostaklu dejjem akbar għall-aċċess għall-abitazzjoni[6]. Bħala medja, madwar tnejn minn kull tliet (65 %)

[5] http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015 Housing Europe hi l-Federazzjoni Ewropea tal-Abitazzjoni Pubblika, Kooperattiva u Soċjali. Ilha teżisti mill-1988 u hi netwerk ta' 45 federazzjoni nazzjonali u reġjonali li fihom jiġbru 43.000 fornitur tal-abitazzjoni f'24 pajjiż. Flimkien, dawn jimmaniġġjaw aktar minn 26 miljun dar, madwar 11 % tal-abitazzjonijiet eżistenti fl-Ewropa.

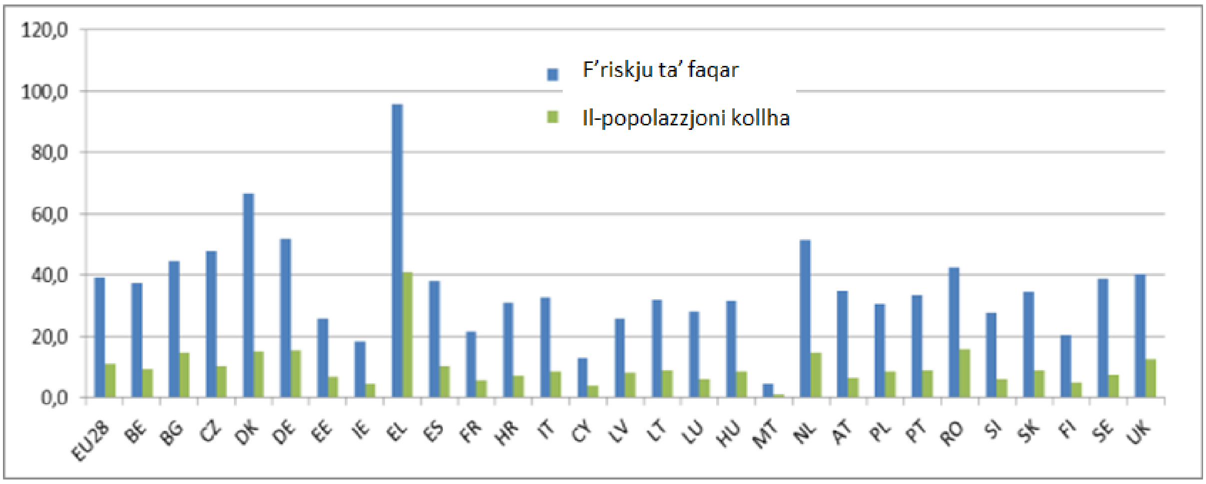
[6] /publicopinion/archives/ebs/ebs_355_en.pdf
/publicopinion/archives/ebs/ebs_355_en.pdf

Ewropej iqisu li l-abitazzjoni hi għalja wisq. Anqas minn terz (30 %) tan-nies mistħarrġa qalu li hu faċli biex wieħed isib abitazzjoni diċenti bi prezz raġonevoli fiż-żona tagħhom. Ir-rata ta' piż eċċessiv[7] tkopri l-kostijiet operazzjonali assoċjati mal-użu tal-abitazzjoni, u mhux biss il-prezzijiet ta' din. B'hekk, din tipprovdi valutazzjoni aktar komprensiva tal-kundizzjonijiet tal-abitazzjoni u tal-vulnerabbiltajiet potenzjali relatati mat-tifqir u mal-esklużjoni tal-abitazzjoni. Fl-2015, ir-rata ta' piż eċċessiv tal-kostijiet tal-abitazzjoni kienet l-ogħla fil-Greċja, b'40.9 % tal-popolazzjoni. Din kienet konsiderevolment ogħla milli fi kwalunkwe Stat Membru ieħor. Il-Bulgarija, id-Danimarka, il-Ġermanja u r-Rumanija kellhom l-ogħla proporzjonijiet li jmiss, ilkoll ta' madwar 15 %. Għall-kuntrarju, anqas minn 5% tal-popolazzjoni fl-Irlanda (4.6 %), f'Ċipru (3.9 %), f'Malta (1.1 %) u fil-Finlandja (4.9 %) kienu qed jgħixu f'unità domestika li taffaċċja piż eċċessiv tal-kostijiet tal-abitazzjoni. Bħala medja, 11.3 % tal-popolazzjoni tal-UE kienet qed iġġorr piż eċċessiv minħabba l-kostijiet tal-abitazzjoni, iżda għal dawk f'riskju ta' faqar iċ-ċifra kienet ta' 39.3 % u għall-popolazzjoni sħiħa din kienet ta' 5.4%. F'ħafna mill-pajjiżi, il-piż eċċessiv tal-kost tal-abitazzjoni kien ferm ogħla għal kerrejja li jħallsu kera tas-suq (medja tal-UE ta' 27 %), milli għas-sidien b'ipoteka jew b'self (medja tal-UE ta' 6.7 %).

---

[7] Il-proporzjon ta' unitajiet domestiċi li għalihom il-kostijiet tal-abitazzjoni totali jirrappreżentaw aktar minn 40 % tal-introjtu disponibbli tal-unità domestika, nett mill-benefiċċji għall-abitazzjoni. Il-kostijiet totali tal-abitazzjoni jikkonsistu f'pagamenti tal-imgħax tal-ipoteka (għas-sidien) jew f'pagament tal-kiri (għall-kerrejja) kif ukoll kostijiet oħra assoċjati mal-użu propju tal-akkomodazzjoni, li jinkludu l-kostijiet tal-kontijiet (ilma, dawl, gass u tisħin), l-assigurazzjoni, it-tiswija u l-manutenzjoni, it-taxxi, is-servisjar u l-imposti. Eurostat: EU-SILC (stħarriġ ilc_lvho07a).

Illustrazzjoni 7 — Ir-rata ta' piż eċċessiv tal-kostijiet tal-abitazzjoni skont l-istatus tal-faqar — 2015



Sors: Eurostat

L-unitajiet domestiċi li jbatu minħabba arretrati fl-ipoteka u fil-kirja, kontijiet għoljin u pożizzjoni ta' dejn eċċessiv u li mhumiex qed jirċievu xi appoġġ jistgħu jispiċċaw jaffaċċjaw preklużjoni ta' dritt ipotekarju u żgumbrar. Għall-perjodu 2010-2013, żieda qawwija fl-evizzjonijiet ġiet irreġistrata fil-Bulgarija, fl-Irlanda, fi Spanja, f'Ċipru, fil-Latvja, fin-Netherlands u fir-Renju Unit[8].

3. REAZZJONIJIET POLITIĊI FL-ISTATI MEMBRI

Il-politiki pubbliċi jistgħu jimmotivaw jew jimmitigaw l-akkumulazzjoni ta' vulnerabbiltajiet fis-settur tal-abitazzjoni. F'numru ta' Stati Membri, miżuri fiskali (eż. deduċibbiltà tal-pagamenti tal-imgħax ipotekarju) inaqqsu l-kost marġinali tax-xiri tal-abitazzjoni, li — flimkien ma' rati baxxi tal-imgħax u ma' aspettattivi ta' żidiet futuri fil-prezzijiet tad-djar — jistgħu jżidu l-potenzjal għal investimenti spekulattivi fil-proprjetà minn unitajiet domestiċi u għal żidiet fl-ingranaġġ tal-unitajiet domestiċi. Barra minn hekk, miżuri fil-lat tal-provvista (eż. biex tissaħħaħ il-kostruzzjoni ta' proprjetajiet ġodda minħabba domanda għolja u prezzijiet tal-proprjetà li qed jiżdiedu) jistgħu jgħinu biex titjieb ir-risponsività tal-provvista tad-djar għal żidiet potenzjali fil-prezzijiet, biex b'hekk jiġi limitat ir-riskju li l-prezzijiet jisparaw 'il fuq. Fid-dawl tar-rabta b'saħħitha bejn l-abitazzjoni u l-kreditu, politiki makroprudenzjali, li jfittxu li jiżguraw stabbiltà finanzjarja, jista' jkollhom impatt qawwi fuq l-iżviluppi fis-suq tal-abitazzjoni.

3.1. Politiki makroprudenzjali

Diversi Stati Membri implimentaw b'mod attiv miżuri makroprudenzjali biex jindirizzaw vulnerabbiltajiet li jirriżultaw mis-settur tal-proprjetà immobbli. L-objettiv primarju tagħhom hu li jtaffu d-dinamika proċiklika inerenti bejn is-self għall-proprjetà u l-prezzijiet tal-abitazzjoni, iżda dawn isaħħu wkoll ir-reżiljenza tas-settur bankarju u tas-settur tal-unitajiet domestiċi għal xokkijiet finanzjarji. Miżuri makroprudenzjali jistgħu jieħdu l-forma ta' miżuri bbażati fuq il-banek jew ta' miżuri bbażati fuq il-mutwatarji.

Miżuri mmirati lejn il-banek tipikament ikollhom l-għan li jiżguraw ir-rekwiżiti kapitali xierqa u jimponu buffer kapitali għal dan l-iskop. It-tali buffers jistgħu jkunu mmirati lejn riskju sistemiku madwar l-ekonomija sħiħa iżda jistgħu jkunu relatati b'mod dirett ukoll ma' esponimenti għall-proprjetà immobiljari.

[8] FEANTSA hi l-Federazzjoni Ewropea ta' Organizzazzjonijiet Nazzjonali li Jaħdmu ma' Persuni Mingħajr Dar http://www.feantsa.org/en/report/2017/03/21/the-second-overview-of-housing-exclusion-in-europe-2017.

Miżuri makroprudenzjali oħra jistgħu, pereżempju, jimmiraw li jallinjaw il-ponderazzjonijiet tar-riskju għal entrati speċifiċi fil-karti bilanċjali tal-banek - bħal self ipotekarju - mal-profili tar-riskju. Supplimentazzjonijiet speċifiċi tar-rekwiżiti kapitali għal portafolli tal-ipoteki ġew introdotti f'numru ta' Stati Membri (eż. il-Belġju, l-Estonja, l-Awstrija, is-Slovakkja u l-Iżvezja) bl-għan li tiżdied ir-reżiljenza tas-settur bankarju fost vulnerabbiltajiet akbar relatati mal-proprjetà immobiljari. Minn Jannar 2018 il-Finlandja se tintroduċi limitu minimu għall-ponderazzjoni tar-riskju speċifiku għall-istituzzjonijiet fuq ipoteki għad-djar fit-territorju tagħha. Fid-Danimarka, f'Marzu 2017 il-Kunsill dwar ir-Riskju Sistemiku rrakkomanda li s-self għall-abitazzjonijiet b'rata varjabbli fir-reġjuni ta' Copenhagen u ta' Aarhus għandu jiġi limitat jew ikollu amortizzazzjoni differita jekk id-dejn totali tal-mutwatarju jaqbeż l-400 fil-mija tal-introjtu qabel it-taxxa. L-evidenza sal-lum tissuġġerixxi li filwaqt li miżuri bbażati fuq il-banek saħħew ir-reżiljenza tas-settur finanzjarju f'għadd ta' Stati Membri, f'xi pajjiżi (eż. id-Danimarka, il-Lussemburgu u l-Iżvezja) ir-rekwiżiti kapitali addizzjonali ma kinux biżżejjed biex iwaqqfu ż-żieda qawwija fil-prezzijiet tad-djar[9].

Minbarra strumenti bbażati fuq il-banek, l-awtoritajiet nazzjonali implimentaw restrizzjonijiet nazzjonali fuq is-self immirati lejn il-mutwatarji. Fosthom, l-aktar użati ta' spiss huma limiti għall-proporzjonijiet tas-self għall-valur, tas-self għall-introjtu jew tad-dejn għall-introjtu, u tas-servizz tad-dejn għall-introjtu[10] (Illustrazzjoni 7). Strumenti oħra jinkludu restrizzjonijiet fuq il-maturità tas-self u rekwiżiti għall-amortizzazzjoni. L-istrumenti bbażati fuq il-mutwatarji jimmiraw direttament lejn l-istandards tal-kreditu fl-oriġini tagħhom. Speċjalment jekk jiġu implimentati f'pakkett imfassal tajjeb ta' azzjonijiet ta' appoġġ reċiproku, dawn urew b'mod empiriku li huma effettivi biex jillimitaw prattiki ta' self riskjużi f'għadd wiesa' ta' ġurisdizzjonijiet. Minbarra li jnaqqsu l-vulnerabbiltà tal-unitajiet domestiċi għal skossi relatati mal-prezz tal-proprjetà, dawn jistgħu jżidu wkoll ir-reżiljenza tal-banek. Id-disinn tagħhom hu flessibbli u jippermetti li l-parametri jiġu aġġustati biex jinfluwenzaw il-kundizzjonijiet tas-suq tal-abitazzjoni u tal-kreditu. Il-komplementarjetà tal-għodod ibbażati fuq il-mutwatarji u fuq il-banek hi partikolarment pertinenti matul żminijiet ta' titjib fiċ-ċikli ta' kreditu. Fi żminijiet ta' titjib, l-għodod ibbażati fuq banek jistgħu jsiru anqas effettivi peress li l-proporzjonijiet ta' kapital jiżdiedu minħabba l-profittabilità tal-banek u prezzijiet tal-assi li jiżdiedu b'saħħa. F'ċirkustanzi bħal dawn, miżuri li huma mmirati direttament lejn l-istandards ta' self fl-oriġini jistgħu jnaqqsu l-inċentivi għall-banek biex joffru self aktar riskjuż (proporzjon għoli ta' self għall-valur/ta' self għall-introjtu).

Valutazzjoni komprensiva approfondita tal-effettività ta' dawn il-miżuri madwar l-UE hi diffiċli minħabba d-diskrepanzi konsiderevoli fid-dejta kif ukoll fid-dawl tal-esperjenza li għadha kemxejn limitata fl-applikazzjoni ta' għodod makroprudenzjali. Hu fatt motivatur li l-istudji minn ċerti Stati Membri li implimentaw miżuri makroprudenzjali wara l-kriżi finanzjarja riċenti għandhom tendenza li jikkonfermaw l-effettività tagħhom fil-mitigazzjoni ta' riskji għall-istabbiltà finanzjarja relatati mal-proprjetà immobbli[11].

Madankollu, f'numru ta' Stati Membri b'riskji tal-proprjetà immobbli, l-awtoritajiet affaċċjaw diffikultajiet fl-implimentazzjoni ta' strumenti makroprudenzjali b'mod puntwali. Dan hu dovut għal restrizzjonijiet fl-oqfsa legali nazzjonali tagħhom stess jew għal arranġamenti istituzzjonali u tal-governanza għall-politika

[9] Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (Novembru 2016), Vulnerabilities in the EU residential real estate sector.

[10] Il-proporzjon tas-servizz tad-dejn għall-introjtu jkejjel il-piż finanzjarju fuq l-unitajiet domestċi biex iħallsu l-imgħax u l-kapital tas-self.

[11] Ara d-Dokument ta' Ħidma tal-Persunal tal-Kummissjoni SWD (2016) 377 dwar l-impatt tar-rekwiżiti kapitali u tal-likwidità [traduzzjoni mhux uffiċjali]; https://ec.europa.eu/transparency/regdoc/rep/10102/2016/EN/SWD-2016-377-F1-EN-MAIN-PART-1.PDF.

makroprudenzjali. Pereżempju, f'Novembru 2014 l-awtorità superviżorja tal-Iżvezja (FSA) ħabbret abbozz ta' regolament dwar l-amortizzament għal self ġdid. Il-Qorti Amministrattiva ta' Appell f'Jönköping ħarġet opinjoni li l-FSA m'għandhiex bażi ġuridika biex timponi amortizzament obbligatorju. L-inizjattiva leġiżlattiva mbagħad ġiet ittrasferita lill-gvern u kellha tgħaddi minn rieżamijiet addizzjonali tal-qorti qabel ma tqieset kostituzzjonali, u b'hekk twittiet it-triq għall-implimentazzjoni tagħha matul l-2016. Fil-Belġju, il-Bank Nazzjonali tal-Belġju (NBB) hu l-awtorità nazzjonali kompetenti u makroprudenzjali iżda l-gvern federali biss jista' jattiva limiti fis-self għall-valur, fis-self għall-introjtu u fis-servizz tad-dejn għall-introjtu. Fir-rebbiegħa tal-2017, l-NBB ippropona buffer għall-kopertura tal-ponderazzjonijiet tar-riskju għal portafolli tal-ipoteki ggarantiti kontra l-proprjetà residenzjali bħala segwitu fuq miżura simili preċedenti li kienet skadiet. Madankollu, s'issa l-gvern għadu ma ħaddimx din il-proposta.

Ir-riskji relatati mas-suq tal-abitazzjoni huma mogħtija segwitu mhux biss fil-livell nazzjonali, iżda anki fil-livell tal-UE fid-dawl tan-natura potenzjalment sistemika tagħhom. Il-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (BERS) hu korp tal-UE inkarigat mill-monitoraġġ tar-riskji makrofinanzjarji. Dan għandu mandat li joħroġ twissijiet meta jiġu identifikati riskji sistemiċi sinifikanti u meta jkun hemm bżonn li dawn jiġu ssenjalati. Il-BERS wettaq ħidma sistematika dwar l-analiżi tal-vulnerabbiltajiet fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fl-UE. F'Novembru 2016, dan ikkulmina fil-ħruġ ta' twissijiet tal-BERS għal tmien Stati Membri tal-UE: il-Belġju, id-Danimarka, il-Lussemburgu, in-Netherlands, l-Awstrija, il-Finlandja, l-Iżvezja u r-Renju Unit[12]. Il-vulnerabbiltajiet ewlenin enfasizzati mill-valutazzjoni tal-BERS huma ta' natura ta' terminu medju. Partikolarment, dawn jittrattaw: il-pożizzjoni ta' dejn għolja jew li qed tiżdied tal-unitajiet domestiċi, b'mod partikolari fil-Belġju, fid-Danimarka, fin-Netherlands, fil-Finlandja, fl-Iżvezja u fir-Renju Unit; il-valutazzjoni eċċessiva jew id-dinamika b'saħħitha tal-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali, eż. fil-Belġju, fid-Danimarka, fil-Lussemburgu, fl-Awstrija, fl-Iżvezja u fir-Renju Unit; it-tħaffif tal-kundizzjonijiet tas-self jew tal-veloċità tal-għoti tas-self mill-banek, eż. fl-Awstrija, fil-Belġju u il-Lussemburgu; u/jew effetti kollaterali potenzjali għal pajjiżi oħra speċjalment fir-reġjun Nordiku-Baltiku li kieku r-riskji jimmaterjalizzaw irwieħhom eż. fid-Danimarka, fil-Finlandja u fl-Iżvezja. Fir-rigward tal-Istati Membri li jifdal, il-BERS jew ma identifikax ġmigħ ta' vulnerabbiltajiet materjali relatati mas-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali, jew identifika vulnerabbiltajiet bħal dawn iżda qies li l-pożizzjoni politika kienet suffiċjenti biex tindirizzahom. Dan kien il-każ għall-Estonja u għas-Slovakkja.

Mindu nħarġu t-twissijiet tal-BERS, il-monitoraġġ speċifiku għall-pajjiżi taħt is-Semestru Ewropew se ssegwi l-iżviluppi fil-proprjetà immobbli fil-pajjiżi li għandhom ir-riskji għall-istabbiltà relatati mal-proprjetà immobbli huma ta' tħassib. Madankollu, l-analiżi tas-swieq tal-proprjetà immobbli fl-UE hi mxekkla mid-diskrepanzi mdaqqsa fid-dejta. F'dan l-isfond, il-BERS ħareġ rakkomandazzjoni speċifika dwar it-tneħħija tad-diskrepanzi fid-dejta dwar il-proprjetà immobbli[13].

---

[12] Stqarrija għall-istampa tal-BERS tat-28 ta' Novembru 2016: http://www.esrb.europa.eu/news/pr/date/2016/html/pr161128.en.html.

[13] Ara: http://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/2016/ESRB_2016_14.en.pdf.

Illustrazzjoni 7 — Miżuri makroprudenzjali mmirati lejn ir-riskji tal-proprjetà immobbli fil-karti bilanċjali tal-banek

Miżura	**L-Istat(i) Membru/i tal-UE li jużaw il-miżura**
Ponderazzjonijiet aġġustati tar-riskju	BE, HR, IE, LU, MT, RO, SI, FI, SE, UK
Limiti tal-LTV	CZ, DK, EE, IE, CY, LV, LT, LU, HU, MT, NL, PL, RO, SK, FI, SE
Limiti tal-LTI/tad-DTI	IE, PL, UK
Limiti tad-DSTI/tal-PTI	EE, CY, LT, HU, PL, RO, SK
Test tal-istress/test tas-sensittività/rekwiżiti oħra għal standards tas-self prudenti	BE, CZ, DK, IE, CY, LU, RO, SK, UK
Maturità tas-self	EE, LT, NL, PL, RO, SK
Rekwiżiti ta' amortizzament tas-self	DK, NL, SK, SE

Sors: ESR
Nota: LTV – Self għall-valur; LTI – Self għall-Introjtu; DTI – Dejn għall-introjtu; DSTI – Servizz tad-dejn għall-introjtu; PTI – Prezz għall-introjtu.

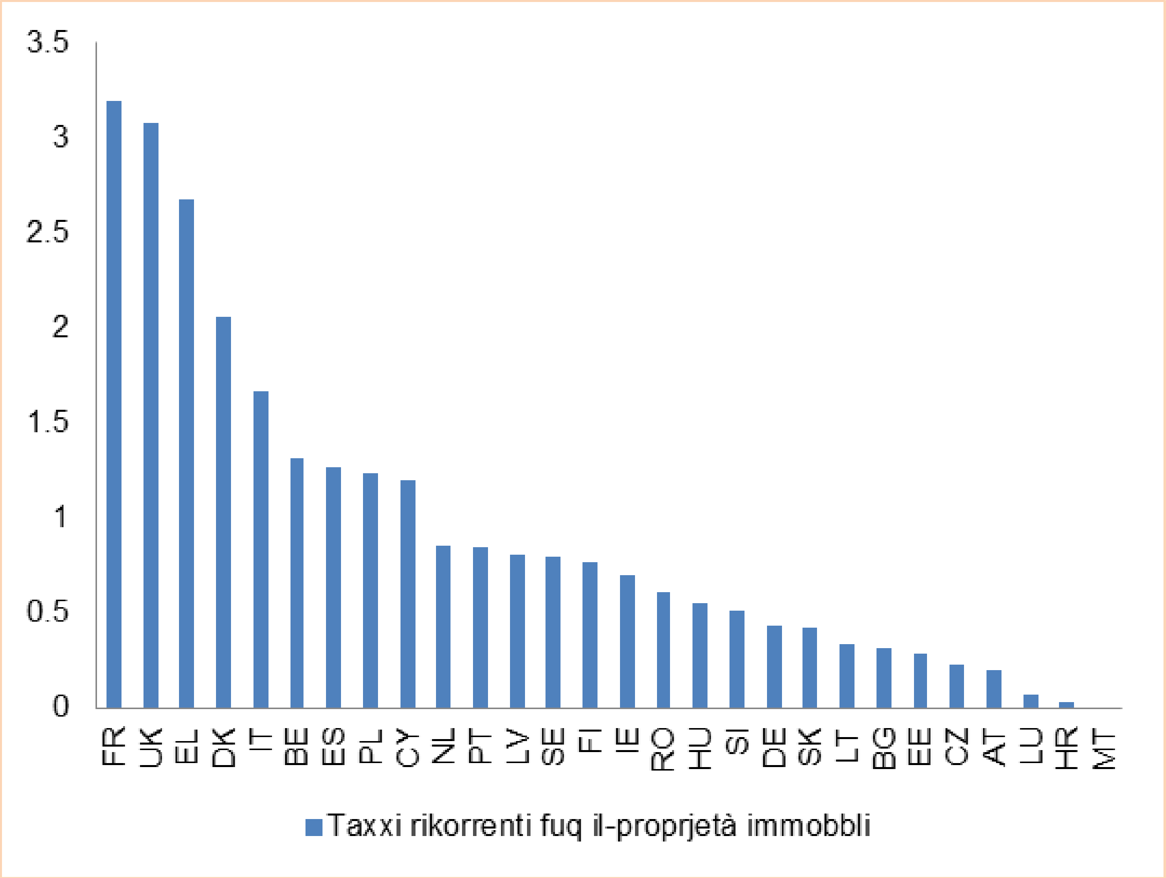
3.2. Politika tat-tassazzjoni

Il-politika tat-tassazzjoni relatata mal-akkomodazzjoni tista' tifforma l-inċentivi fis-suq tal-abitazzjoni. Il-miżuri ta' tassazzjoni jistgħu jixħtu piż b'mod partikolari fuq il-preferenza bejn il-kiri u x-xiri. F'dan ir-rigward huma importanti żewġ tipi speċifiċi ta' miżura. L-ewwel, is-sistema fiskali tista' tinduċi preġudizzju favur id-dejn, u b'hekk tiffavorixxi s-sjieda tad-djar. Tabilħaqq, aktar minn terz mill-Istati Membri għandhom sistema fiskali li tissussidja l-finanzjament tad-dejn ipotekarju, b'mod partikolari permezz ta' tnaqqis tal-imgħax tal-ipoteki. Fis-snin riċenti ttieħdu passi biex jitnaqqsu miżuri bħal dawn, peress li spiss dawn iħeġġu żidiet fil-prezzijiet tad-djar u jiffavorixxu lil unitajiet domestiċi b'introjtu għoli. B'mod partikolari, il-pajjiżi fejn id-deduċibbiltà tal-imgħax ipotekarju għadha importanti, jiġifieri l-Belġju, id-Danimarka, in-Netherlands, u l-Iżvezja, ilkoll huma kkaratterizzati minn pożizzjoni ta' dejn għolja tal-unitajiet domestiċi u raw żieda sinifikanti fil-prezzijiet tal-abitazzjoni. Fl-2017, il-Kunsill indirizza rakkomandazzjonijiet speċifiċi għall-pajjiżi lin-Netherlands u lill-Iżvezja biex inaqqsu d-deduċibbiltà tat-taxxa ipotekarja b'tali mod li jnaqqsu d-distorsjonijiet fis-suq tal-abitazzjoni.

Taxxa baxxa fuq il-proprjetà wkoll hi sussidju għas-sjieda tad-djar li jista' jirriżulta f'allokazzjoni subottimali tar-riżorsi. Il-kirja impliċita li jiksbu s-sidien tad-dar mill-investiment tagħhom ġeneralment mhix intaxxata, ħlief fi ftit Stati Membri (b'mod partikolari n-Netherlands, il-Lussemburgu u s-Slovenja). Din tagħti lill-investiment fl-abitazzjoni trattament tat-taxxa komparattivament favorevoli. It-taxxa rikorrenti tal-proprjetà fuq l-abitazzjoni hi b'xi mod simili għal taxxa fuq il-kirja impliċita. Madankollu, l-ammonti miġbura ġeneralment ikunu żgħar (Illustrazzjoni 8), u bħala medja jirrappreżentaw anqas minn 1 % tal-PDG u jikkontribwixxu mhux aktar minn 8 % tad-dħul totali tal-gvern fir-Renju Unit. Barra minn hekk, il-valur tal-proprjetà identifikat għall-finijiet tat-taxxa spiss ikollu rabta laxka biss mal-valur tas-suq, u dan joħloq distorsjonijiet. It-taxxi fuq it-tranżazzjonijiet huma marbuta aktar mill-qrib mal-valur tas-suq ta' proprjetà. Taxxi bħal dawn jiffavorixxu s-sjieda fit-tul tal-abitazzjonijiet, u b'hekk

jikkontribwixxu għat-tnaqqis ta' bżieżaq spekulattivi. Madankollu, dawn jistgħu jaqgħu qalb ix-xerrejja u l-bejjiegħa potenzjali wkoll u, b'hekk, inaqqsu l-mobbiltà.

Illustrazzjoni 8 — It-taxxi rikorrenti fuq il-proprjetajiet immobbli, f'% tal-PDG, 2015



Sors: Il-Kummissjoni Ewropea

3.3. L-indirizzar tar-restrizzjonijiet tal-provvista

3.3.1. Ir-restrizzjonijiet fuq iż-żonar

Ir-restrizzjonijiet fuq il-provvista ta' abitazzjoni, bħal regolamenti dwar iż-żonar jew il-kostruzzjoni, jirriżultaw f'elastiċità ogħla tal-prezzijiet għad-domanda għall-abitazzjoni. F'pajjiżi bi prezzijiet demografika sinifikanti, dawn wasslu għal żieda fil-prezzijiet, b'impatt differenzjat fuq id-diversi reġjuni. Ir-rilassar tar-regolamenti dwar iż-żonar f'kuntest ta' prezzijiet tal-abitazzjoni li jkunu qed jiżdedu jista' jwassal biex ir-riżorsi jitmexxew lejn is-settur tal-kostruzzjoni. Fl-2017, il-Kunsill indirizza rakkomandazzjonijiet speċifiċi għall-pajjiżi lill-Iżvezja u lir-Renju Unit li fihom irrakkomanda li dawn għandhom isostnu l-investiment u l-kostruzzjoni, b'mod partikolari bilil jirrevedu r-regoli dwar l-ippjanar.

3.3.2. Regolamenti dwar is-suq tal-kiri

Il-mod li bih jopera s-suq tal-kiri jista' jkollu implikazzjonijiet kbar għad-dinamika tas-suq tal-abitazzjoni. Peress li dawn huma sors essenzjali

ta' abitazzjoni affordabbli, is-swieq tal-kiri normalment ikunu soġġetti għal intervent pubbliku b'saħħtu hekk kif, bħala medja, terz mill-kerrejja fl-UE jħallsu kirja mnaqqsa jew ebda kirja. Minbarra miżuri soċjali bħal dawn, il-kirjiet tas-suq infushom jistgħu jiġu kkontrollati, b'mod partikolari permezz ta' massimi fuq iż-żidiet annwali fil-kirjiet. Il-grad ta' kontroll tal-kirjiet hu partikolarment b'saħħtu fid-Danimarka, fl-Awstrija, fl-Iżvezja u fil-Ġermanja[14]. Minn naħa, grad għoli ta' kontroll tal-kirjiet jipproteġi lill-kerrejja minn titjib u tgħarriq qawwijin fis-suq tal-abitazzjoni. Min-naħa l-oħra, dan jista' jirriżulta fi tbegħid tal-kirjiet mill-prezzijiet tad-djar, u b'hekk joħloq pressjoni 'l isfel fuq ir-redditi mill-kirjiet meta jiżdiedu l-prezzijiet tad-djar u jiskoraġġixxi l-provvista ta' abitazzjoni għall-kiri, sitwazzjoni li tikkontribwixxi għal preġudizzju favur is-sjieda tad-djar.

Data: 22.11.2017

---

[14] Bricongne J.-C. u A. Mordonu (pendenti), "Rental Market in a macroeconomic context", L-Ekonomija Ewropea fuq il-bażi ta' metodoloġija deskritta fi Cuerpo C., P. Pontuch u S. Kalantaryan (2014), "Rental market regulation in the European Union", L-Ekonomija Ewropea.