

I

(Rúin, moltaí agus tuairimí)

MOLTAÍ

BORD EORPACH UM RIOSCA SISTÉAMACH

MOLADH ÓN MBORD EORPACH UM RIOSCA SISTÉAMACH

an 2 Nollaig 2021

ar leochaileachtaí meántéarmacha san earnáil eastáit réadaigh cónaithe sa Ghearmáin

(BERS/2021/10)

(2022/C 122/01)

TÁ BORD GINEARÁLTA AN BHOIRD EORPAIGH UM RIOSCA SISTÉAMACH,

Ag féachaint don Chonradh ar Fheidhmiú an Aontais Eorpaigh,

Ag féachaint do Rialachán (AE) Uimh. 1092/2010 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 24 Samhain 2010 maidir le maoirseacht stuamachta ar an macraileibhéal ag an Aontas Eorpach ar an gcóras airgeadais agus lena mbunaítear Bord Eorpach um Riosca Sistéamach ⁽¹⁾, agus go háirithe Airteagal 3(2)(b) agus (d) agus Airteagal 16 agus 18 de,

Ag féachaint do Chinneadh BERS/2011/1 ón mBord Eorpach um Riosca Sistéamach an 20 Eanáir 2011 lena nglactar Rialacha Nós Imeachta an Bhoird Eorpaigh um Riosca Sistéamach ⁽²⁾, agus go háirithe Airteagal 18 de,

De bharr an mhéid seo a leanas:

- (1) Tá ról tábhachtach ag earnáil an eastáit réadaigh sa gheilleagar agus d'fhéadfadh sé go mbeadh tionchar ábhartha ag a forbairtí ar an gcóras airgeadais. Léiríodh le géarchéimeanna airgeadais roimhe seo go bhféadfadh iarmhairtí tromchúiseacha a bheith ag forbairtí neamh-inbhuanaithe i margaí eastáit réadaigh ar chobhsaíocht an chórais airgeadais agus an gheilleagair ina iomláine, rud a bhféadfadh iarmhairtí diúltacha trasteorann a bheith mar thoradh orthu freisin. San am atá caite, bhí cailteanais mhóra chreidmheasa mar thoradh ar fhorbairtí díobhálacha i margadh an eastáit réadaigh i roinnt Ballstát agus/nó bhí tionchar diúltach acu ar an bhfíorgheilleagar. Léirítear le héifeachtaí den sórt sin an dlúth-idirghníomhú idir earnáil an eastáit réadaigh, soláthraithe cistiúcháin agus earnálacha eacnamaíocha eile. Ina theannta sin, leis na lúba aischothaithe idir an córas airgeadais agus an fíorgheilleagar d'fhéadfaí aon fhorbairtí diúltacha a neartú.
- (2) Tá na naisc sin tábhachtach mar go gciallaíonn siad go bhféadfadh tionchar sistéamach a bheith ag rioscaí a thagann ó earnáil an eastáit réadaigh. Is iondúil go mbíonn leochaileachtaí sa chóras airgeadais ag carnadh le chéim chor chun feabhais an timthrialla eastáit réadaigh. Leis na rioscaí níos ísle ó thaobh cistiúcháin de agus an rochtain níos éasca a mheastar a bheith ar chistiúchán, d'fhéadfaí cur le méadú mear ar chreidmheas agus ar infheistíocht, mar aon le héileamh méadaithe ar eastát réadach, lena gcuirtear brú aníos ar phraghsanna réadmhaoine. Ina theannta sin, d'fhéadfadh iarmhairtí sistéamacha a bheith ann mar thoradh ar lúb aischothaithe idir praghsanna tithe agus creidmheas. Os a choinne sin, le linn na céime cor chun donais i dtimthriall an eastáit réadaigh, d'fhéadfadh drochthionchar a bheith ag dálaí creidmheasa níos doichte, ag aisiompú riosca níos airde agus ag brú anuas ar phraghsanna eastáit réadaigh ar athléimneacht na n-iasachtaithe agus na n-iasachtóirí, agus ar an gcaoi sin dálaí eacnamaíocha a lagú.

⁽¹⁾ IO L 331, 15.12.2010, lch. 1.

⁽²⁾ IO C 58, 24.2.2011, lch. 4.

- (3) D'fhéadfadh leochaileachtaí a bhaineann le heastát réadach cónaithe (residential real estate, RRE) a bheith ina bhfoinse riosca shistéamaigh agus d'fhéadfadh tionchar a bheith acu ar an gcobhsaíocht airgeadais go díreach agus go hindíreach. Éifeachtaí díreacha agus cailleanais chreidmheasa ar phunanna morgáiste mar gheall ar dhálaí díobhálacha eacnamaíocha nó airgeadais, is ionann iad agus forbairtí diúltacha comhuaineacha sa mhargadh RRE. D'fhéadfadh iarmhairtí indíreacha a bheith bainteach le coigeartuithe ar thomhaltas teaghlaigh nó le díghiaráil ag iasachtóirí, agus iarmhairtí breise ar an bhfíorghilleagar agus ar an gcobhsaíocht airgeadais mar thoradh air sin.
- (4) Mar a luaitear in aithris 4 de Mholadh BERS/2013/1 ón mBord Eorpach um Riosca Sistémach ⁽³⁾, is é cuspóir deiridh an bheartais macrastuamachta rannchuidiú le cobhsaíocht an chórais airgeadais ina iomláine a choimirciú, lena n-áirítear trí athléimneacht an chórais airgeadais a neartú agus an méadú ar rioscaí sistémacha a laghdú, agus ar an gcaoi sin rannchuidiú inbhuanaithe na hearnála airgeadais le fás eacnamaíoch a áirithiú.
- (5) Chuige sin, féadfaidh údarais mhacrastuamachta úsáid a bhaint as ceann amháin nó níos mó de na bearta macrastuamachta caipitealbhunaithe atá leagtha amach i dTreoir 2013/36/AE ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle ⁽⁴⁾ agus i Rialachán (AE) Uimh. 575/2013 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle ⁽⁵⁾ agus/nó as bearta macrastuamachta iasachtaí-bhunaithe, atá bunaithe go heisiach ar an dlí náisiúnta, ag brath ar mheasúnú rioscaí. Cé go bhfuil na bearta caipitealbhunaithe dírithe go príomha ar athléimneacht an chórais airgeadais a mhéadú, d'fhéadfadh sé go mbeadh na bearta iasachtaí-bhunaithe an-oiriúnach chun cosc a chur le carnadh breise rioscaí sistémacha i ndáil le hiasachtaí nua tithíochta.
- (6) In 2019, rinne an Bord Eorpach um Riosca Sistémach (BERS) measúnú sistémach réamhbhreathnaitheach ar an Limistéar Eorpach Eacnamaíoch (LEE) ina iomláine ó thaobh leochaileachtaí a bhaineann le RRE ⁽⁶⁾. Leis an measúnú sin, cuireadh ar chumas BERS roinnt leochaileachtaí meántéarmacha i roinnt tíortha a shainaitheint mar fhoinsí riosca shistéamaigh don chobhsaíocht airgeadais, agus dá chionn sin eisíodh rabhaidh do chúig thír, lena n-áirítear an Ghearmáin ⁽⁷⁾.
- (7) In 2019, ba iad na príomhleochaileachtaí a sainaitheint sa mhargadh RRE sa Ghearmáin róluacháil shuntasach ar phraghsanna tithe i gceantair uirbeacha, a bhain le dinimic praghsanna tithe a bhí tapa forleathana agus tásc ann go bhfuil caighdeán iasachtaithe d'iasachtaí tithíochta tar éis éirí níos scaoilte, cé go bhfuil sé sin amhlaidh i gcomhthéacs na neamhchinnteachta trí chéile mar gheall ar bhearnaí suntasacha sna sonraí.
- (8) Chuir BERS measúnú córasach agus réamhbhreathnaitheach eile i gcrích le déanaí ar fud LEE ar leochaileachtaí a bhaineann le RRE. Léirítear le torthaí an mheasúnaithe sin gur amhlaidh, tar éis rabhaidh thírshonracha a fháil i Meán Fómhair 2019, atá gníomhaíocht bhreise déanta ag roinnt de na tíortha chun na leochaileachtaí a bhaineann leis sin a réiteach. Ghlac Poblacht na Seice, go háirithe, creat dlíthiúil do bhearta iasachtaí-bhunaithe, bhunaigh an Ghearmáin bunús dlí chun sonraí a bhailiú maidir le caighdeán iasachtaithe i ndáil le hiasachtaí tithíochta nua do theaghlaigh, chuir an Fhrainc teorainneacha gníomhachtaithe ar chóimheasa idir seirbhísiú fiachais agus ioncam (debt service-to-income, DSTI) i bhfeidhm, ghéaraigh an Íoslainn na teorainneacha ar chóimheasa iasachtaí/luacha (loan-to-value, LTV), agus rinne an Iorua ráta a maoláin um riosca sistémach níos doichte. I bhfianaise na leochaileachtaí atá ag dul i méid, áfach, measadh nach raibh na gníomhaíochtaí a ghlac roinnt de na tíortha leordhóthanach de réir mheasúnú BERS.
- (9) Níor tháinig meath timthriallach ar na margáí tithíochta mar thoradh ar ráig phaindéim COVID-19 in 2020 agus an ghéarchéim ghaolmhar. Ina ionad sin, tar éis tréimhse fáis de réir a chéile, agus sa timpeallacht rátaí ísle úis, tá dlús curtha le fás ar phraghsanna iarbhír tithe agus ar iasachtú i roinnt tíortha, agus iad sin tar éis dul chun tosaigh, den chuid is mó, ar ioncam na dteaghlach. D'fhonn tionchar na paindéime agus na neamhchinnteachta eacnamaíche a eascraíonn as sin a mhaolú, cuireadh bearta agus beartais éagsúla, amhail moratóirí agus ráthaíochtaí poiblí, chun feidhme. Sa chomhthéacs leathan beartais sin, rinneadh bearta macrastuamachta a sceidealáíodh roimhe seo a mhaolú go sealadach nó cuireadh moill ar iad a ghníomhachtú i roinnt tíortha. Leis an bhfeabhas a fheictear faoi láthair ar an staid eacnamaíoch, is féidir coigeartú a dhéanamh ar an mbeartas macrastuamachta sna tíortha sin ina bhfuil leochaileachtaí a bhaineann le RRE ag dul i méid i gcónaí.

⁽³⁾ Moladh BERS/2013/1 ón mBord Eorpach um Riosca Sistémach an 4 Aibreán 2013 maidir le cuspóirí idirmheánacha agus ionstraimí um beartas macrastuamachta (IO C 170, 15.6.2013, lch. 1).

⁽⁴⁾ Treoir 2013/36/AE ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 26 Meitheamh 2013 maidir le rochtain ar ghníomhaíocht institiúidí creidmheasa agus maoirseacht stuamachta ar institiúidí creidmheasa agus lena leasaítear Treoir 2002/87/CE agus lena n-aisghairtear Treoir 2006/48/CE agus Treoir 2006/49/CE (IO L 176, 27.6.2013, lch. 338).

⁽⁵⁾ Rialachán (AE) Uimh. 575/2013 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 26 Meitheamh 2013 maidir le ceanglais stuamachta i gcomhair institiúidí creidmheasa agus lena leasaítear Rialachán (AE) Uimh. 648/2012 (IO L 176, 27.6.2013, lch. 1).

⁽⁶⁾ Féach *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries*, BERS, Meán Fómhair 2019, le fáil ar láithreán gréasáin BERS ag www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Rabhadh ó BERS/2019/11 ón mBord Eorpach um Riosca Sistémach an 27 Meitheamh 2019 maidir le leochaileachtaí meántéarmacha in earnáil an eastáit réadaigh cónaithe sa Ghearmáin (IO C 366, 30.10.2019, lch. 45).

- (10) Maidir leis an nGearmáin, léiríodh leis an measúnú sin le déanaí, in ainneoin gur bunaíodh creat dlíthiúil d'ionstraimí iasachtaí-bhunaithe in 2017, ina bhfuil tacar teoranta beart (uasteorainn ar an gcóimheas LTV agus ceanglas amúchta), nár gníomhachtaíodh ceann ar bith díobh chun aghaidh a thabhairt ar chnardh leochaileachtaí meántéarmacha san earnáil RRE. Tugann BERS dá aire gur amhlaidh, faoin gcreat dlíthiúil atá ann faoi láthair, nár comhlíonadh na ceanglais chun bearta iasachtaí-bhunaithe a ghníomhachtú.
- (11) Léirítear i measúnú BERS freisin go bhfuil bonn níos leithne tagtha faoin ardú ar phraghsanna tithe ar fud na gceantar uirbeach agus tuaithe araon. Dá thoradh sin, is léir ó na meastacháin atá ann cheana go bhfuil praghsanna tithe sa Ghearmáin ard agus go bhfuil méadú ag teacht ar an róluacháil atá á déanamh orthu. Tá bac ar anailís chuimsitheach ar leochaileachtaí faoi láthair mar gheall ar an easpa sonraí mionsonraithe maidir le caighdeáin iasachtaithe le haghaidh iasachtaí tithíochta, cé go ndearnadh beart chun sonraí a bhailiú ó 2023 de bharr theacht i bhfeidhm, in 2021, an rialacháin náisiúnta maidir le bailiú sonraí i ndáil le hiasachtaí tithíochta. Don tréimhse a bhí ann le déanaí, tugtar, leis an bhfaisnéis atá ar fáil, fianaise mheasctha faoi éabhlóid na gcaighdeán iasachtaithe le haghaidh iasachtaí tithíochta. Cé go dtugtar le tuiscint le torthaí an tsuirbhé ar iasachtú bainc sa limistéar euro (banking lending survey, BLS) gur ghéaraigh coinníollacha creidmheasa do cheannach tithe le linn 2020, thug foinse sonraí eile ón earnáil phríobháideach (*) le fios gur tháinig méadú breise ar sciar na n-iarratas ar iasachtaí lena ngabhann cóimheasa LTV ard in 2020. Deimhnítear le foinse sonraí mhalartach eile ón earnáil phríobháideach atá ar fáil d'údarais na Gearmáine, ina bhfuil idirbhearta iarbhrí agus ina bhfuil léiriú ar chuid den mhargadh comhiomlán, go bhfuil méadú éigin tagtha ar chóimheasa LTV le deich mbliana anuas. Ina theannta sin, ag teacht le BLS, tá cóimheasa LTV tar éis titim siar ó bhí an ghéarchéim ann. Léirítear leis na sonraí freisin gur tháinig laghdú ar chóimheasa agus aibíochtaí DSTI sa chéad leath de na 2010idí agus gur mhéadaigh siad arís sa dara leath. Ar an taobh eile, tá méadú seasta tagtha ar chóimheasa fiachais/ioncain (DTI) ó 2009 i leith.
- (12) Ina theannta sin, tar éis di ráta an chaipitil mhaolánaigh fhritimthriallaigh (countercyclical capital buffer, CCyB) a mhaolú mar fhreagairt ar ghéarchéim COVID-19, níor bhain an Ghearmáin úsáid bhreise as bearta caipitealbhunaithe chun aghaidh a thabhairt ar na laigí atá ann cheana san earnáil RRE agus chun an chobhsaíocht airgeadais a chothú.
- (13) I bhfianaise na bhforbairtí sin le déanaí, go háirithe i bhfianaise na róluachála ar phraghsanna tithe, tháinig BERS ar an tátal gur cheart bearta iasachtaí-bhunaithe a ghníomhachtú chun díriú ar leochaileachtaí meántéarmacha san earnáil RRE sa Ghearmáin. Dá bhrí sin, ba cheart d'údarais na Gearmáine teorainn atá ceangailteach ó thaobh dlí ar an gcóimheas LTV a ghníomhachtú go pras, nó, mura féidir é sin a dhéanamh faoi dhlí na Gearmáine, teorainn nach bhfuil ceangailteach ó thaobh dlí ar an gcóimheas LTV a ghníomhachtú go pras, chun caighdeáin fhóna iasachtaithe a áirithiú i gcoinne róluacháil ar phraghsanna tithe. Ag an am céanna, agus chun an cóimheas LTV a chomhlánú, dhéanfaí le bearta caipitealbhunaithe, amhail CCyB nó an maolán um riosca sistéamach earnála (sectoral systemic risk buffer, SSyRB) a ghníomhachtú, athléimneacht na hearnála baincseirbhíochta sa Ghearmáin a neartú i gcoinne na leochaileachtaí RRE a d'fhéadfadh a bheith carntha cheana féin, i bhfianaise an róluachála ar phraghsanna tithe agus na neamhchinnteachta faoi chaighdeáin iasachtaithe le haghaidh iasachtaí morgáiste a tugadh le blianta beaga anuas. Thairis sin, d'fhéadfaí, le comhcheangal iomchuí le hionstraimí atá ceangailteach ó thaobh dlí nó, murar féidir é sin a dhéanamh faoi dhlí na Gearmáine, le hionstraimí nach bhfuil ceangailteach ó thaobh dlí, éifeachtacht na teorann ar an gcóimheas LTV a mhéadú agus aghaidh á tabhairt ar aon leochaileachtaí a bhaineann le maoiniú RRE. Dá bhrí sin, ba cheart creat dlíthiúil na Gearmáine maidir le bearta iasachtaí-bhunaithe a chomhlánú le hionstraimí ioncambhunaithe agus ba cheart é a oiriúnú dá réir sin ionas go bhféadfar bearta iasachtaí-bhunaithe a ghníomhachtú ar bhealach níos tráthúla, ionas go dtiocfar roimh chnardh leochaileachtaí,

TAR ÉIS AN MOLADH SEO A GHLACADH:

ROINN 1

MOLTAÍ

Moladh A – Teorainn leis an gcóimheas LTV

Moltar go bhforchuirfidh na húdarais ábhartha teorainn atá ceangailteach ó thaobh dlí de agus a bhfuil feidhm aici maidir leis an gcóimheas LTV chun leochaileachtaí in earnáil an eastáit réadaigh cónaithe sa Ghearmáin a mhaolú mar fhoinsé riosca don chobhsaíocht airgeadais, a bhféadfadh iarmhairtí diúltacha tromchúiseacha don fhíorgheilleagar a bheith mar thoradh air. I gcás nach féidir é sin a dhéanamh faoi dhlí na Gearmáine, moltar go ndéanfaidh na húdarais ábhartha teorainn nach bhfuil ceangailteach ó thaobh dlí de agus a bhfuil feidhm aici maidir leis an gcóimheas LTV a ghníomhachtú chun aghaidh a thabhairt ar na cuspóirí a leagtar amach ann.

(*) Faisnéis arna cur ar fáil ag ardán bróicéireachta iasachta; b'fhéidir nach bhfuil an fhaisnéis sin lán-ionadaíoch ar mhargadh morgáiste na Gearmáine, áfach.

Moladh B – Bearta caipitealbhunaithe a ghníomhachtú

Moltar go ndéanfadh na húdaráis ábhartha bearta iomchuí caipitealbhunaithe a ghníomhachtú, chun athléimneacht na n-institiúidí creidmheasa arna n-údarú sa Ghearmáin a áirithiú agus chun comhlánú a dhéanamh ar an teorainn is infheidhme maidir leis an gcóimheas LTV dá dtagraítear i Moladh A ó thaobh leochaileachtaí san earnáil eastáit réadaigh cónaithe sa Ghearmáin a mhaolú mar fhoinsé riosca don chobhsaíocht airgeadais.

Moladh C – Creat dlíthiúil le haghaidh bearta iasachtaí-bhunaithe maidir le hearnáil an eastáit réadaigh cónaithe

Moltar go n-áiritheodh na húdaráis ábhartha go gcuimseofaí sa chreat dlíthiúil atá ann cheana le haghaidh bearta iasachtaí-bhunaithe na bearta iasachtaí-bhunaithe seo a leanas atá ceangailteach ó thaobh dlí:

- teorainneacha a bhfuil feidhm acu maidir leis an gcóimheas DTI agus teorainneacha a bhfuil feidhm acu maidir leis an gcóimheas DSTI;
- teorainneacha a bhfuil feidhm acu maidir leis an gcóimheas LTV;
- teorainneacha a bhfuil feidhm acu maidir leis an aibíocht; agus
- ceanglais maidir le hamúchadh.

Moladh D – Faireachán ar leochaileachtaí agus gníomhachtú beart iasachtaí-bhunaithe a bhaineann le hioncam

- Moltar go ndéanfadh na húdaráis ábhartha dlúthfhairesachán ar leochaileachtaí a bhaineann le féichiúnas teaghligh, ar róluacháil praghsanna tithe agus ar chaighdeáin iasachtaithe le haghaidh iasachtaí morgáiste nua sa mheántearma.
- Moltar, i gcomhréir le torthaí an fhaireacháin arna dhéanamh de bhun fho-Mholadh D(1) agus chun carnadh iomarcach riosca creidmheasa a chosc, go ngníomhachtódh na húdaráis ábhartha bearta ioncambhunaithe atá ceangailteach ó thaobh dlí de, amhail teorainneacha ar an gcóimheas DTI nó ar an gcóimheas DSTI. I gcás nach féidir é sin a dhéanamh faoi dhlí na Gearmáine, moltar do na húdaráis ábhartha bearta iasachtaí-bhunaithe nach bhfuil ceangailteach ó thaobh dlí a ghníomhachtú chun aghaidh a thabhairt ar na cuspóirí a leagtar amach ann.

ROINN 2

CUR CHUN FEIDHME

1. Sainmhínte

- Chun críocha an Mholta seo, tá feidhm ag na sainmhínte seo a leanas:
 - ciallaíonn “údaráis ábhartha” na húdaráis a gcuirtear ar a n-iontaoibh an creat dlíthiúil do bhearta iasachtaí-bhunaithe a leasú, bearta iasachtaí-bhunaithe a ghníomhachtú, faireachán a dhéanamh ar rioscaí sistéamacha nó bearta caipitealbhunaithe a ghníomhachtú sa Ghearmáin;
 - ciallaíonn “cóimheas iasachta/luacha” (cóimheas LTV) suim na n-iasachtaí nó na dtráinsí iasachta uile arna n-urrú ag an iasachtaí ar an maoin dhochorraithe ag túsphointe na hiasachta i gcoibhneas le luach na maoin ag túsphointe na hiasachta;
 - ciallaíonn “bearta caipitealbhunaithe” aon cheanglais cistí dílse arna bhforchur ar institiúid creidmheasa chun riosca sistéamach a chosc agus/nó a mhaolú mar a shainmhínítear in Airteagal 2(c) de Rialachán (AE) Uimh. 1092/2010, lena n-áirítear, faoi Airteagail 124, 164 nó 458 de Rialachán (AE) Uimh. 575/2013 nó faoi Chaibidil 4 de Theideal VII de Threoir (AE) 2013/36, amhail an caipiteal maolánach fritimthriallach nó an maolán um riosca sistéamach earnála;
 - ciallaíonn “institiúid creidmheasa” institiúid creidmheasa mar a shainmhínítear i bpointe (1) d’Airteagal 4(1) de Rialachán (AE) Uimh. 575/2013;
 - ciallaíonn “bearta iasachtaí-bhunaithe” bearta macrastuamachta lena ndírítear ar iasachtaithe, lena n-áirítear teorainneacha ar an gcóimheas LTV, ar an gcóimheas DTI, ar an gcóimheas DSTI, ar aibíocht, agus ceanglais maidir le hamúchadh;
 - ciallaíonn “cóimheas idir fiachas agus ioncam” (cóimheas DTI) fiachas iomlán an iasachtaí tráth thionscnamh na hiasachta i gcoibhneas le hioncam indiúscartha bliantúil iomlán an iasachtaí tráth thionscnamh na hiasachta;

- (g) ciallaíonn “cóimheas idir seirbhísiú fiachais agus ioncam” (cóimheas DSTI) an seirbhísiú fiachais bliantúil iomlán i gcoibhneas le hioncam indíscartha bliantúil iomlán an iasachtaí tráth thionscnamh na hiasachta;
- (h) ciallaíonn “seirbhísiú fiachais” an aisiocaíocht chomhcheangailte úis agus príomhshuime ar fhiachas iomlán iasachtaí in imeacht tréimhse áirithe;
- (i) ciallaíonn “aibíocht” fad chonradh na hiasachta eastáit réadaigh cónaithe arna shloinneadh i mblianta tráth thionscnamh na hiasachta;
- (j) ciallaíonn “ceanglais maidir le hamúchadh” bearta a bhaineann le sceideal aisiocaíochta na hiasachta.

2. Critéir maidir le cur chun feidhme

1. Tá feidhm ag na critéir seo a leanas maidir le cur chun feidhme an Mholta seo:

- (a) ba cheart aird chúí a thabhairt ar phrionsabal na comhréireachta, agus cuspóir agus ábhar Mholadh A, Mholadh B, Mholadh C agus Mholadh D á gcur san áireamh;
- (b) agus bearta iasachtaí-bhunaithe nó bearta caipitealbhunaithe faoi Mholadh A, faoi Mholadh B agus faoi Mholadh C á ngníomhachtú, ba cheart an riocht ina bhfuil an Ghearmáin sna timthriallta eacnamaíocha agus airgeadais, agus aon impleachtaí féideartha maidir leis na costais agus na tairbhí gaolmhara, a chur san áireamh ina gcalabrá agus ina dtabhairt isteach de réir a chéile;
- (c) leagtar amach san Iarscríbhinn critéir shonracha maidir le comhlíonadh an Mholta seo.

2. Iarrtar ar na seolaithe na gníomhaíochtaí a rinneadh mar fhreagairt ar an Moladh seo, nó réasúnú leormhaith i ndáil le heaspa gnímh, a thuairisciú do Pharlaimint na hEorpa, don Chomhairle, don Choimisiún agus do BERS. Ba cheart an méid seo a leanas, ar a laghad, a bheith sna tuarascálacha:

- (a) faisnéis faoi shubstaint agus amlíne na ngníomhaíochtaí a rinneadh;
- (b) measúnú ar na leochaileachtaí a bhaineann le féichiúnas teaghlaigh agus le caighdeáin iasachtaithe le haghaidh iasachtaí morgáiste nua, lena n-áirítear dáileadh iasachtaí morgáiste nua de réir a gcóimheas LTV, DTI agus DSTI, a n-aibíochtaí, agus a bpróifílí amúchta agus na cóimheasa ábhartha á ríomh i gcomhréir le hlarscríbhinn IV a ghabhann le Moladh BERS/2016/14 ón mBord Eorpach um Riosca Sistéamach ^(*), mar aon le feidhmiú na ngníomhaíochtaí arna ndéanamh, ag féachaint do chuspóirí an Mholta seo;
- (c) réasúnú mionsonraithe i ndáil le haon easpa gnímh nó imeacht ón Moladh seo, lena n-áirítear aon mhoill.

3. Amlíne don obair leantach

I gcomhréir le hAirteagal 17(1) de Rialachán (AE) Uimh. 1092/2010, ní mór do na seolaithe na gníomhaíochtaí a rinneadh mar fhreagairt ar an Moladh seo a chur i gcumarsáid chuig Parlaimint na hEorpa, chuig an gComhairle, chuig an gCoimisiún agus chuig BERS nó ní mór dóibh bunús a thabhairt le haon easpa gnímh. Iarrtar ar na seolaithe an chumarsáid sin a thíolacadh i gcomhréir leis na hamlínte seo a leanas:

1. Moladh A

Faoin 30 Meitheamh 2023 agus faoin 30 Meitheamh 2025, iarrtar ar na seolaithe ar díriodh Moladh A chucu tuarascáil a thíolacadh do Pharlaimint na hEorpa, don Chomhairle, don Choimisiún agus do BERS maidir le haon ghníomhaíochtaí a rinneadh i ndáil le forchur teorann a bhfuil feidhm aici maidir leis an gcóimheas LTV chun maolú a dhéanamh ar leochaileachtaí in earnáil an eastáit réadaigh cónaithe sa Ghearmáin mar fhoinse riosca don chobhsaíocht airgeadais. I gcás ina bhfuil níos mó ná údarás amháin freagrach as gníomhaíochtaí a dhéanamh chun aghaidh a thabhairt ar na leochaileachtaí a sainithníodh, ba cheart comhthuarascáil amháin a chur isteach.

2. Moladh B

Faoin 30 Meitheamh 2023 agus faoin 30 Meitheamh 2025, iarrtar ar na seolaithe ar díriodh Moladh B chucu tuarascáil a thíolacadh do Pharlaimint na hEorpa, don Chomhairle, don Choimisiún agus do BERS maidir le haon ghníomhaíochtaí a rinneadh chun bearta caipitealbhunaithe a chur chun feidhme. I gcás ina bhfuil níos mó ná údarás amháin freagrach as gníomhaíochtaí a dhéanamh chun aghaidh a thabhairt ar na leochaileachtaí a sainithníodh, ba cheart comhthuarascáil amháin a chur isteach.

^(*) Moladh BERS/2016/14 ón mBord Eorpach um Riosca Sistéamach an 31 Deireadh Fómhair 2016 maidir le heasnamh i sonraí eastáit réadaigh a laghdú (IO C 31, 31.1.2017, lch. 1).

3. Moladh C

Faoin 30 Meitheamh 2025, iarrtar ar na seolaithe ar díriodh Moladh C chucu tuarascáil deiridh a thíolacadh do Pharlaimint na hEorpa, don Chomhairle, don Choimisiún agus do BERS, lena n-áirítear ráiteas ina soiléirítear cén t-údarás nó cé na húdaráis atá freagrach as an gcinneadh na bearta iasachtaí-bhunaithe a leagtar amach sa Mholadh sin a ghníomhachtú agus a chur chun feidhme. I gcás ina bhfuil níos mó ná údarás amháin freagrach as gníomhaíochtaí a dhéanamh chun aghaidh a thabhairt ar na leochaileachtaí a sainaitníodh, ba cheart comhthuarascáil amháin a chur isteach.

4. Moladh D

Faoin 30 Meitheamh 2023 agus faoin 30 Meitheamh 2025, iarrtar ar na seolaithe ar díriodh Moladh D chucu tuarascáil deiridh a thíolacadh do Pharlaimint na hEorpa, don Chomhairle, don Choimisiún agus do BERS maidir le faireachán a dhéanamh ar leochaileachtaí a bhaineann le féichiúnas teaghlaigh, le róluacháil praghsanna tithe agus le caighdeáin iasachtaithe le haghaidh iasachtaí nua morgáiste sa mheántéarma, agus gníomhaíochtaí a rinneadh chun aghaidh a thabhairt ar na leochaileachtaí sin. I gcás ina bhfuil níos mó ná údarás amháin freagrach as gníomhaíochtaí a dhéanamh chun aghaidh a thabhairt ar na leochaileachtaí a sainaitníodh, ba cheart comhthuarascáil amháin a chur isteach.

4. Faireachán agus measúnú

1. Déanfaidh Rúnaíocht BERS an méid seo a leanas:

- (a) cúnaimh a thabhairt do na seolaithe, lena n-áirítear comhordú an tuairiscithe agus soláthar na dteimpléad ábhartha, agus mionsonrú a dhéanamh, i gcás inar gá, ar an nós imeachta agus ar an amlíne le haghaidh na mbeart leantach;
- (b) bearta leantacha na seolaithe a fhíorú, cúnaimh a thabhairt arna iarraidh sin dóibh, agus tuarascálacha leantacha a thíolacadh don Bhord Ginearálta.

2. Déanfaidh an Bord Ginearálta measúnú ar na gníomhaíochtaí agus ar na réasúinthe arna gcur i gcumarsáid ag na seolaithe agus, i gcás inarb iomchuí, féadfaidh sé cinneadh a dhéanamh nár leanadh an Moladh seo agus gur mhainnigh seolaí réasúnú leormhaith a thabhairt i ndáil lena easpa gnímh.

Arna dhéanamh in Frankfurt am Main, 2 Nollaig 2021.

Thar ceann Bhord Ginearálta an BERS

Francesco MAZZAFERRO

Ceann Rúnaíocht an BERS

IARSCRÍBHINN

SONRAÍOCHT NA gCRITÉAR COMHLÍONTA IS INFHEIDHME MAIDIR LEIS AN MOLADH**Moladh A – Teorainn leis an gcóimheas LTV**

Tá na critéir chomhlíonta seo a leanas infheidhme maidir le Moladh A.

1. Agus teorainn a bhfuil feidhm aici maidir leis an gcóimheas iasachta/luacha (LTV) á gníomhachtú, ba cheart go bhféachfadh na seolaithe le cosc a chur le sciar suntasach nó sciar méadaitheach de na hiasachtaí morgáiste nua a bheith á n-urrú ag eastát réadach cónaithe (RRE), a bhféadfadh sé go mbeadh cailleanais chreidmheasa de thoradh orthu i gcás a mainneachtana mar aon le laghdú ar phraghsanna tithe, i ndiaidh dálaí díobhálacha eacnamaíocha nó airgeadais, méadú ar chostas seirbhísithe a bhfiachais nó forbairtí díobhálacha sa mhargadh RRE.
2. Ba cheart do na seolaithe ceann amháin nó níos mó de na bearta iasachtaí-bhunaithe a úsáid chun éifeachtacht na mbeart atá i bhfeidhm a áirithiú agus chun íoslághdú a dhéanamh ar aon deis a bheadh ann iad a imchéimniú nó ar iarmhairtí neamhbheartaithe féideartha a d'fhéadfadh a n-éifeachtacht a laghdú agus a d'fhéadfadh rioscaí a chruthú i réimsí eile, go háirithe trína áirithiú go mbeidh na bearta infheidhme maidir le hiasachtaí arna ndeonú ag gach cineál iasachtóra, do dhaoine nádúrtha mar iasachtaithe agus – a mhéid is gá – do gach cineál iasachtaithe eile.
3. Sula ndéanfar teorainn a bhfuil feidhm aici maidir leis an gcóimheas LTV a ghníomhachtú, ba cheart measúnú a dhéanamh ar an riocht ina bhfuil an Ghearmáin sna timthrialta eacnamaíocha agus airgeadais, chun calabrú agus cur i bhfeidhm de réir a chéile iomchuí na mbeart sin a chinneadh.
4. Tar éis teorainn a bhfuil feidhm aici maidir leis an gcóimheas LTV a ghníomhachtú, d'fhéadfadh sé go mbeadh gá leis an teorainn sin a dhéanamh níos doichte nó le bearta breise iasachtaí-bhunaithe a ghníomhachtú chun aghaidh a thabhairt ar na leochaileachtaí arna sainaithint sa Ghearmáin. Braithfidh sé sin ar na bearta a roghnófar lena ngníomhachtú, ar chalabrú tosaigh na mbeart gníomhachtaithe sin agus ar thorthaí an mheasúnaithe ar leochaileachtaí.
5. Agus teorainn a bhfuil feidhm aici maidir leis an gcóimheas LTV á gníomhachtú nó á calabrú, ba cheart do na seolaithe na hiasachtaí go léir atá le seirbhísiú ag teachtlaigh óna n-ioncam faoi dheireadh a chur san áireamh, beag beann ar fhoirm na n-iasachtaí.

Moladh B – Bearta caipitealbhunaithe a ghníomhachtú

Tá na critéir chomhlíonta seo a leanas infheidhme maidir le Moladh B.

1. Agus bearta caipitealbhunaithe á ngníomhachtú acu, ba cheart do na seolaithe féachaint le hathléimneacht na n-institiúidí creidmheasa atá údaraithe sa Ghearmáin a áirithiú sa chomhthéacs go bhféadfadh riosca sistéamach a bhaineann le RRE teacht chun bheith ann go hiarbhair, rud a d'fhéadfadh a bheith ina chúis le cailleanais chreidmheasa dhíreacha agus indíreacha a thiocfadh as iasachtaí morgáiste nó a thiocfadh chun cinn de dhroim laghdú ar thomhaltas na dteaghlach a bhfuil iasachtaí tithíochta acu.
2. Sula ndéanfar bearta caipitealbhunaithe a ghníomhachtú, ba cheart measúnú a dhéanamh ar an riocht ina bhfuil an Ghearmáin sna timthrialta eacnamaíocha agus airgeadais lena chinneadh an mbeadh gníomhachtú na mbeart sin iomchuí.
3. Tar éis na bearta caipitealbhunaithe a ghníomhachtú, d'fhéadfadh sé gur ghá iad a dhéanamh níos doichte nó bearta breise macrastuamachta a ghníomhachtú chun aghaidh a thabhairt ar na leochaileachtaí arna sainaithint sa Ghearmáin. Braithfidh sé sin ar na bearta caipitealbhunaithe a roghnófar lena ngníomhachtú, ar chalabrú tosaigh na mbeart gníomhachtaithe sin agus ar thorthaí an mheasúnaithe ar leochaileachtaí.

Moladh C – Creat dlíthiúil le haghaidh bearta iasachtaí-bhunaithe maidir le hearnáil an eastáit réadaigh cónaithe

Tá na critéir chomhlíonta seo a leanas infheidhme maidir le Moladh C.

1. Ba cheart go n-áiritheofaí an méid seo a leanas i gcreat dlíthiúil na Gearmáine le haghaidh bearta iasachtaí-bhunaithe:
 - (a) go bhfuil na teorainneacha a bhfuil feidhm acu maidir leis an gcóimheas idir fiachas agus ioncam (DTI) agus maidir leis an gcóimheas idir seirbhísiú fiachais agus ioncam (DSTI), chomh maith le teorainneacha aibíochta, infheidhme maidir le hiasachtaí arna ndeonú do gach cineál iasachtaithe, chun aon imchéimniú ar na teorainneacha a sheachaint, sa chaoi gur cheart feidhm a bheith ag na teorainneacha sin go príomha maidir le daoine nádúrtha mar iasachtaithe, ach freisin maidir le gach cineál iasachtaithe eile má tá síneadh den sórt sin le tuiscint ó na struchtúir mhaoiniúcháin chun imchéimniú na dteorainneacha a sheachaint;

- (b) go bhfuil údarás na Gearmáine, a gcuirtear ar a n-iontaoibh bearta iasachtaí-bhunaithe a ghníomhachtú, in ann na bearta iasachtaí-bhunaithe uile atá ceangailteach ó thaobh dlí de a ghníomhachtú ar bhealach éifeachtach réamhghabhálach agus go dtugtar an tsolúbthacht riachtanach dóibh na bearta sin a dhearadh, bunaithe ar na leochaileachtaí a sainaitníodh.
2. Ba cheart do na leasuithe ar chreat dlíthiúil na Gearmáine le haghaidh bearta iasachtaí-bhunaithe a bheith i bhfeidhm tráth nach déanaí ná an 1 Meitheamh 2024.

Moladh D – Faireachán ar leochaileachtaí agus gníomhachtú beart iasachtaí-bhunaithe a bhaineann le hioncam

Tá na critéir chomhlíonta seo a leanas infheidhme maidir le fo-mholadh D(1).

Agus faireachán á dhéanamh ar leochaileachtaí a bhaineann le féichiúnas teaghlaigh, le róluacháil ar phraghsanna tithe agus le caighdeáin iasachtaithe le haghaidh iasachtaí nua morgáiste sa mheántéarma, ba cheart do na seolaithe faireachán a dhéanamh ar an sciar de na hiasachtaithe a ghlacann le hiasachtaí nua morgáiste agus a bhfuil an baol ann ina dtaobh nach mbeidh siad in ann iad a aisíoc nó a bhfiachas a sheirbhísiú go rialta gan laghdú suntasach a dhéanamh ar a dtomhaltas tar éis dálaí díobhálacha eacnamaíocha nó airgeadais, méadú ar an gcostas a ghabhann lena bhfiachas a sheirbhísiú nó forbairtí díobhálacha sa mhargadh RRE.

Tá na critéir chomhlíonta seo a leanas infheidhme maidir le fo-mholadh D(2).

1. Agus bearta iasachtaí-bhunaithe a bhaineann le hioncam á ngníomhachtú acu, ba cheart go bhféachfadh na seolaithe le cosc a chur le sciar suntasach nó méadaitheach de na hiasachtaithe glacadh le hiasachtaí nua morgáiste agus a bhfuil an baol ann ina dtaobh nach mbeidh siad in ann iad a aisíoc nó a bhfiachas a sheirbhísiú go rialta gan laghdú suntasach a dhéanamh ar a dtomhaltas tar éis dálaí díobhálacha eacnamaíocha nó airgeadais, méadú ar an gcostas a ghabhann lena bhfiachas a sheirbhísiú nó forbairtí díobhálacha sa mhargadh RRE.
2. Ba cheart do na seolaithe ceann amháin nó níos mó de na bearta iasachtaí-bhunaithe a úsáid chun éifeachtacht na mbearta atá i bhfeidhm a áirithiú agus chun íoslaghdaí a dhéanamh ar aon deis a bheadh ann iad a imchéimniú nó ar iarmhairtí neamhbheartaithe féideartha a d'fhéadfadh a n-éifeachtacht a laghdú agus a d'fhéadfadh rioscaí a chruthú i réimsí eile, go háirithe trína áirithiú go mbeidh na bearta infheidhme maidir le hiasachtaí arna ndeonú ag gach cineál iasachtóra, do dhaoine nádúrtha mar iasachtaithe agus – a mhéid is gá – do gach cineál iasachtaithe eile.
3. Sula ndéanfar bearta iasachtaí-bhunaithe a bhaineann le hioncam a ghníomhachtú, ba cheart measúnú a dhéanamh ar an riocht ina bhfuil an Ghearmáin sna timthriallta eacnamaíocha agus airgeadais, d'fhonn calabhrú agus cur i bhfeidhm de réir a chéile iomchuí na mbearta sin a chinneadh.
4. I ndiaidh na bearta iasachtaí-bhunaithe a bhaineann le hioncam a ghníomhachtú, d'fhéadfadh go mbeadh gá lena ndéanamh níos doichte nó le bearta breise iasachtaí-bhunaithe a ghníomhachtú chun aghaidh a thabhairt ar na leochaileachtaí arna sainaithint sa Ghearmáin; braithfidh sé sin ar na bearta a roghnaíodh lena ngníomhachtú, ar chalabhrú tosaigh na mbearta gníomhachtaithe sin agus ar thorthaí an mheasúnaithe ar leochaileachtaí.
5. Agus bearta iasachtaí-bhunaithe atá gaolmhar le hioncam á ngníomhachtú nó á gcalabhrú, ba cheart do na seolaithe na hiasachtaí go léir atá le seirbhísiú ag teaghlaigh óna n-ioncam faoi dheireadh a chur san áireamh, beag beann ar fhoirm na n-iasachtaí.