I

(Riżoluzzjonijiet, rakkomandazzjonijiet u opinjonijiet)

RAKKOMANDAZZJONIJIET

IL-BORD EWROPEW TAR-RISKJU SISTEMIKU

RAKKOMANDAZZJONI TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tat-2 ta' Diċembru 2021

dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tal-Ġermanja

(BERS/2021/10)

(2022/C 122/01)

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)(b) u (d) 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-proprjetà immobbli jiżvolġi rwol importanti fl-ekonomija u l-iżviluppi tiegħu jista' jkollhom influwenza materjali fuq is-sistema finanzjarja. Kriżijiet finanzjarji fl-imgħoddi wrew li żviluppi mhux sostenibbli fis-swieq tal-proprjetà immobbli jista' jkollhom riperkussjonijiet serji fuq l-istabbiltà tas-sistema finanzjarja u tal-ekonomija fit-totalità tagħha, li jistgħu jwasslu wkoll għal riperkussjonijiet transkonfinali negattivi. Fil-passat, żviluppi avversi tas-suq tal-proprjetà immobbli f'xi Stati Membri, irriżultaw f'telf kbir ta' kreditu u/jew kellhom impatt negattiv fuq l-ekonomija reali. Effetti bħal dawn jirriflettu r-relazzjoni mill-qrib bejn is-settur tal-proprjetà immobbli, il-fornituri tal-finanzjament u setturi ekonomiċi oħrajn. Barra minn hekk, iċ-ċirkwiti ta' feedback bejn is-sistema finanzjarja u l-ekonomija reali jistgħu jsaħħu kwalunkwe żvilupp negattiv.

(2) Dawn ir-rabtiet huma importanti għaliex ifissru li riskji li joriġinaw fis-settur tal-proprjetà immobbli jista' jkollhom impatt sistemiku. Vulnerabbiltajiet fis-sistema finanzjarja għandhom tendenza li jakkumulaw matul il-fażi 'l fuq taċ-ċiklu tal-proprjetà immobbli. Il-perċezzjoni ta' riskji aktar baxxi u l-aċċess aktar faċli għall-finanzjament jistgħu jikkontribwixxu għal espansjoni rapida tal-kreditu u l-investiment, flimkien ma' domanda akbar għal proprjetà immobbli, biex b'hekk tiġi imposta pressjoni 'l fuq fuq il-prezzijiet tal-proprjetà. Barra minn hekk, iċ-ċirkwiti ta' feedback bejn il-prezzijiet tad-djar u l-kreditu jistgħu jirriżultaw f'konsegwenzi sistemiċi potenzjali. Min-naħa l-oħra, matul il-fażi ta' tnaqqis taċ-ċiklu tal-proprjetà immobbli, kundizzjonijiet ta' kreditu aktar stretti, averżjoni għar-riskju ogħla u pressjoni 'l isfel fuq il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli jistgħu jaffettwaw b'mod negattiv ir-reżiljenza ta' dawk li jissellfu u dawk li jsellfu, biex b'hekk jiddgħajfu l-kundizzjonijiet ekonomiċi.

([1]) ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1

([2]) ĠU C 58, 24.2.2011, p. 4.

(3) Il-vulnerabbiltajiet relatati mal-proprjetà immobbli residenzjali (RRE) jistgħu jkunu sors ta’ riskju sistemiku u jistgħu jaffettwaw l-istabbiltà finanzjarja kemm direttament kif ukoll indirettament. Effetti diretti huma t-telf tal-kreditu fuq il-portafolji tas-self ipotekarju minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi u żviluppi negattivi simultanji fis-suq RRE. L-effetti indiretti jistgħu jkunu relatati ma’ aġġustamenti fil-konsum tal-unitajiet domestiċi jew diżingranaġġ minn dawk li jsellfu, li jwasslu għal konsegwenzi ulterjuri għall-ekonomija reali u għall-istabbiltà finanzjarja.

(4) Kif innotat fil-premessa 4 tar-Rakkomandazzjoni BERS/2013/1 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ([3]), l-għan aħħari tal-politika makroprudenzjali huwa li tikkontribwixxi għall-ħarsien tal-istabbiltà tas-sistema finanzjarja kollha, inkluż billi ssaħħaħ ir-reżiljenza tas-sistema finanzjarja u tnaqqas l-akkumulazzjoni ta’ riskji sistemiċi, biex b’hekk tiżgura kontribut sostenibbli tas-sistema finanzjarja għat-tkabbir ekonomiku.

(5) Għal dan il-għan, l-awtoritajiet makroprudenzjali jistgħu jużaw waħda jew aktar mill-miżuri makroprudenzjali bbażati fuq il-kapital stabbiliti fid-Direttiva 2013/36/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([4]) u r-Regolament (UE) Nru 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([5]), u/jew miżuri makroprudenzjali bbażati fuq min jissellef, li huma bbażati esklużivament fuq il-liġi nazzjonali, skont il-valutazzjoni tar-riskji. Filwaqt li l-miżuri bbażati fuq il-kapital huma mmirati primarjament biex iżidu r-reżiljenza tas-sistema finanzjarja, il-miżuri bbażati fuq min jissellef jistgħu jkunu partikolarment adattati għall-prevenzjoni tal-akkumulazzjoni ulterjuri ta’ riskji sistemiċi fir-rigward ta’ self ġdid għax-xiri ta’ dar.

(6) Fl-2019, il-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (BERS) wettaq valutazzjoni sistematika u li tħares ’il quddiem madwar iż-Żona Ekonomika Ewropea (ŻEE) kollha tal-vulnerabbiltajiet relatati mal-RRE ([6]). Din il-valutazzjoni ppermettiet lill-BERS jidentifika għadd ta’ vulnerabbiltajiet fuq żmien medju f’diversi pajjiżi bħala sorsi ta’ riskju sistemiku għall-istabbiltà finanzjarja, li wasslet għall-ħruġ ta’ twissijiet lil ħames pajjiżi, inkluż il-Ġermanja ([7]).

(7) Fl-2019, il-vulnerabbiltajiet ewlenin identifikati fis-suq RRE fil-Ġermanja kienu s-sopravalutazzjoni sinifikanti tal-prezzijiet tad-djar fiż-żoni urbani, assoċjata ma’ dinamiċi mifruxa u mgħaġġla tal-prezzijiet tad-djar u xi indikazzjoni ta’ illaxkar tal-istandards ta’ self għas-self għax-xiri tad-djar, għalkemm fil-kuntest tal-inċertezza ġenerali minħabba lakuni sinifikanti fid-*data*.

(8) Dan l-aħħar, il-BERS ikkonkluda valutazzjoni oħra sistematika u li tħares ’il quddiem mifruxa madwar iż-ŻEE tal-vulnerabbiltajiet relatati mal-RRE. Ir-riżultati ta’ din il-valutazzjoni juru li wara li rċevew twissijiet speċifiċi għall-pajjiż f’Settembru 2019, xi wħud mill-pajjiżi ħadu azzjoni ulterjuri biex jirrimedjaw il-vulnerabbiltajiet relatati. B’mod partikolari, ir-Repubblika Ċeka adottat qafas legali għal miżuri bbażati fuq min jissellef, il-Ġermanja stabbiliet bażi legali għall-ġbir ta’ *data* dwar standards ta’ self għal self ġdid għax-xiri ta’ djar lill-unitajiet domestiċi, Franza attivat limiti fuq il-proporzjonijiet bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul (DSTI), l-Iżlanda ssikkat il-limiti fuq il-proporzjonijiet bejn is-self u l-valur (LTV), u n-Norveġja ssikkat ir-riżerva tar-riskju sistemiku tagħha. Madankollu, minħabba ż-żieda fil-vulnerabbiltajiet, l-azzjonijiet adottati minn xi wħud mill-pajjiżi ma tqisux suffiċjenti skont il-valutazzjoni tal-BERS.

(9) It-tifqigħa tal-pandemija tal-COVID-19 fl-2020 u l-kriżi relatata ma wasslux għal tnaqqis ċikliku fis-swieq tad-djar. Minflok, wara perjodu ta’ tkabbir gradwali, u fost l-ambjent b’rata tal-imgħax baxxa, it-tkabbir fil-prezz reali tad-djar u tas-self kompla jaċċellera iktar f’diversi pajjiżi, u dan fil-biċċa l-kbira jisboq it-tkabbir fid-dħul tal-unitajiet domestiċi. Sabiex jittaffa l-impatt tal-pandemija u l-inċertezza ekonomika li tirriżulta, ġew implimentati diversi miżuri u politiki, bħal moratorji u garanziji pubbliċi. F’dan il-kuntest ta’ politika wiesa’, il-miżuri makroprudenzjali 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.

([3]) Rakkomandazzjoni BERS/2013/1 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tal-4 ta’ April 2013 dwar objettivi intermedji u strumenti tal-politika makroprudenzjali (ĠU C 170, 15.6.2013, p. 1).

([4]) Id-Direttiva 2013/36/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tas-26 ta’ Ġunju 2013 dwar l-aċċess għall-attività tal-istituzzjonijiet ta’ kreditu u s-superviżjoni prudenzjali tal-istituzzjonijiet ta’ kreditu u tad-ditti tal-investiment, li temenda d-Direttiva 2002/87/KE u li tħassar id-Direttivi 2006/48/KE u 2006/49/KE (ĠU L 176, 27.6.2013, p. 338).

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

([6]) Ara “Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries” (Vulnerabbiltajiet fis-setturi tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-pajjiżi taż-ŻEE), BERS, Settembru 2019, disponibbli fuq is-sit web tal-BERS fuq www.esrb.europa.eu.

([7]) Twissija BERS/2019/11 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-27 ta’ Ġunju 2019 dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-Ġermanja (ĠU C 366, 30.10.2019, p. 45).

(10) Fir-rigward tal-Ġermanja, din il-valutazzjoni reċenti żvelat li, minkejja l-istabbiliment ta' qafas legali għal strumenti bbażati fuq min jissellef fl-2017, li jikkonsisti f'sett limitat ta' miżuri (limitu massimu tal-proporzjon LTV u rekwiżit ta' amortizzament), l-ebda wieħed minnhom ma ġie attivat sabiex tiġi indirizzata l-akkumulazzjoni ta' vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-RRE. Il-BERS jieħu nota tal-fatt li, skont il-qafas legali attwali, ir-rekwiżiti ma ġewx issodisfatti għall-attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef eżistenti.

(11) Il-valutazzjoni tal-BERS turi wkoll li ż-żidiet fil-prezzijiet tad-djar saru aktar mifruxa kemm fiż-żoni urbani kif ukoll f'dawk rurali. B'riżultat, l-istimi eżistenti jindikaw sopravalutazzjoni għolja u li qed tiżdied tal-prezzijiet tad-djar fil-Ġermanja. Analiżi komprensiva tal-vulnerabbiltajiet bħalissa hija mxekkla min-nuqqas ta' *data* dettaljata dwar l-istandards tas-self għal self għax-xiri tad-djar, għalkemm ittieħdet azzjoni biex tinġabar *data* mill-2023 minħabba d-dħul fis-seħħ fl-2021 tar-regolament nazzjonali dwar il-ġbir tad-*data* rigward is-self għax-xiri tad-djar. Għall-perjodu reċenti, l-informazzjoni disponibbli tipprovdi evidenza mħallta dwar l-evoluzzjoni tal-istandards tas-self għas-self għax-xiri tad-djar. Filwaqt li r-riżultati tal-istħarriġ dwar is-self mill-banek taż-żona tal-euro (BLS) jissuġġerixxu li l-kundizzjonijiet ta' kreditu għax-xiri ta' djar saru aktar stretti matul l-2020, sors alternattiv ta' *data* tas-settur privat ([8]) jindika li s-sehem tal-applikazzjonijiet għal self bi proporzjonijiet LTV għoljin kompla jiżdied fl-2020. Sors alternattiv ieħor ta' *data* tas-settur privat disponibbli għall-awtoritajiet Ġermaniżi, li fih tranżazzjonijiet attwali u li jirrappreżenta parti mis-suq aggregat, jikkonferma li l-proporzjonijiet LTV żdiedu xi ftit matul l-aħħar għaxar snin. Barra minn hekk, b'mod konsistenti mal-BLS, il-proporzjonijiet LTV naqsu wara l-kriżi. Id-*data* tiżvela wkoll li l-proporzjonijiet u l-maturitajiet tad-DSTI naqsu fl-ewwel nofs tas-snin 2010 u reġgħu żdiedu fit-tieni nofs. Min-naħa l-oħra, il-proporzjonijiet tad-dejn mad-dħul (DTI) żdiedu b'mod stabbli mill-2009.

(12) Barra minn hekk, wara li llaxkat ir-rata tar-riżerva ta' kapital kontroċiklika (CCyB) tagħha b'reazzjoni għall-kriżi tal-COVID-19, il-Ġermanja ma għamlitx użu ulterjuri mill-miżuri bbażati fuq il-kapital biex tindirizza l-vulnerabbiltajiet eżistenti li jirriżultaw mis-settur tal-RRE u trawwem l-istabbiltà finanzjarja.

(13) Fid-dawl ta' dawn l-iżviluppi reċenti, b'mod partikolari minħabba l-evidenza ta' sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar, il-BERS ikkonkluda li għandhom jiġu attivati miżuri bbażati fuq min jissellef biex jiġu mmirati l-vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-RRE fil-Ġermanja. Għalhekk, l-awtoritajiet Ġermaniżi għandhom minnufih jattivaw limitu legalment vinkolanti jew, jekk dan ma jkunx possibbli skont il-liġi Ġermaniża, limitu mhux legalment vinkolanti fuq il-proporzjon LTV, biex jiżguraw standards ta' self sodi kontra s-sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar. Fl-istess ħin, u biex jikkomplementaw il-miżura tal-proporzjon LTV, miżuri bbażati fuq il-kapital, bħall-attivazzjoni tas-CCyB jew ir-riżerva tar-riskju sistemiku settorjali (SSyRB), iżidu r-reżiljenza tas-settur bankarju fil-Ġermanja kontra l-vulnerabbiltajiet RRE li setgħu diġà akkumulaw, minħabba s-sopravalutazzjoni prevalenti tal-prezzijiet tad-djar u l-inċertezza dwar l-istandards ta' self għal self ipotekarju pprovduti f'dawn l-aħħar snin. Barra minn hekk, kombinazzjoni xierqa ma' strumenti legalment vinkolanti jew, jekk dan ma jkunx possibbli skont il-liġi Ġermaniża, strumenti relatati mad-dħul mhux legalment vinkolanti, tista' żżid l-effettività tal-limitu fuq il-proporzjon LTV fl-indirizzar ta' kwalunkwe vulnerabbiltà relatata mal-finanzjament tal-RRE. Għalhekk, il-qafas legali Ġermaniż għal miżuri bbażati fuq min jissellef għandu jiġi kkomplementat minn strumenti bbażati fuq id-dħul u adattat kif xieraq sabiex jippermetti l-attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef b'mod aktar f'waqtu, u b'hekk tiġi evitata l-akkumulazzjoni ta' vulnerabbiltajiet,

ADOTTA DIN IR-RAKKOMANDAZZJONI:

TAQSIMA 1

RAKKOMANDAZZJONIJIET

Rakkomandazzjoni A — Limitu fuq il-proporzjon LTV

Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet rilevanti jimponu limitu legalment vinkolanti li japplika għall-proporzjon LTV sabiex itaffi l-vulnerabbiltajiet fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-Ġermanja bħala sors ta' riskju għall-istabbiltà finanzjarja, li jista' jkollu l-potenzjal għal konsegwenzi negattivi serji għall-ekonomija reali. Meta dan ma jkunx possibbli skont il-liġi Ġermaniża, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet rilevanti jattivaw limitu mhux legalment vinkolanti li japplika għall-proporzjon LTV biex jiġu indirizzati l-għanijiet stabbiliti fih.

([8]) Informazzjoni pprovduta minn pjattaforma ta' senserija tas-self li, madankollu, tista' ma tkunx kompletament rappreżentattiva tas-suq ipotekarju Ġermaniż.

Rakkomandazzjoni B - Attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq il-kapital

Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet rilevanti jattivaw miżuri xierqa bbażati fuq il-kapital, sabiex jiżguraw ir-reżiljenza tal-istituzzjonijiet ta' kreditu awtorizzati fil-Ġermanja u jikkomplementaw il-limitu li japplika għall-proporzjon LTV kif imsemmi fir-Rakkomandazzjoni A fil-mitigazzjoni tal-vulnerabbiltajiet fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-Ġermanja bħala sors ta' riskju għall-istabbiltà finanzjarja.

Rakkomandazzjoni Ċ — Qafas legali għal miżuri bbażati fuq min jissellef fir-rigward tas-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali

Huwa rrakkommandat illi l-awtoritajiet rilevanti jiżguraw li l-qafas legali eżistenti għal miżuri bbażati fuq min jissellef jinkludi ta' mill-inqas il-miżuri bbażati fuq min jissellef legalment vinkolanti li ġejjin:

(a) limiti li japplikaw għall-proporzjon DTI jew limiti li japplikaw għall-proporzjon DSTI;

(b) limiti li japplikaw għall-proporzjon LTV;

(c) limiti li japplikaw għall-maturità; u

(d) rekwiżiti ta' amortizzazzjoni.

Rakkomandazzjoni D - Monitoraġġ tal-vulnerabbiltajiet u l-attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef

1. Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet rilevanti jimmonitorjaw mill-qrib il-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn tal-unitajiet domestiċi, is-sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar u l-istandards tas-self għal self ipotekarju ġdid fuq żmien medju.

2. Huwa rrakkomandat li, skont ir-riżultati tal-monitoraġġ imwettaq skont is-subrakkomandazzjoni D(1) u sabiex tiġi evitata l-akkumulazzjoni eċċessiva tar-riskju ta' kreditu, l-awtoritajiet rilevanti jattivaw miżuri bbażati fuq min jissellef legalment vinkolanti relatati mad-dħul, bħal limiti fuq il-proporzjon DTI jew fuq il-proporzjon DSTI. Meta dan ma jkunx possibbli skont il-liġi Ġermaniża, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet rilevanti jattivaw miżuri bbażati fuq min jissellef mhux legalment vinkolanti relatati mad-dħul biex jindirizzaw l-għanijiet stabbiliti fiha.

TAQSIMA 2

IMPLIMENTAZZJONI

1. **Definizzjonijiet**

1. Għall-finijiet ta' din ir-Rakkomandazzjoni, japplikaw id-definizzjonijiet li ġejjin:

   (a) "awtoritajiet rilevanti" tfisser l-awtoritajiet fdati bl-emenda tal-qafas legali għal miżuri bbażati fuq min jissellef, l-attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef, il-monitoraġġ ta' riskji sistemiċi jew l-attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq il-kapital fil-Ġermanja;

   (b) "il-proporzjon bejn is-self u l-valur" (proporzjon LTV) tfisser is-somma tas-selfiet kollha jew partijiet ta' self iggarantiti minn min jissellef fuq il-proprjetà immobbli fil-mument meta joriġina s-self b'rabta mal-valur tal-proprjetà fil-mument meta joriġina s-self;

   (c) "miżuri bbażati fuq il-kapital" tfisser kwalunkwe rekwiżit ta' fondi proprji impost fuq istituzzjoni ta' kreditu biex tipprevjeni u/jew timmitiga r-riskju sistemiku kif definit fl-Artikolu 2(c) tar-Regolament (UE) Nru 1092/2010, inkluż, skont l-Artikoli 124, 164 jew 458 tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 jew il-Kapitolu 4 tat-Titolu VII tad-Direttiva (UE) 2013/36, bħar-riżerva ta' kapital kontroċiklika jew ir-riżerva settorjali għal riskju sistemiku;

   (d) "istituzzjoni ta' kreditu" tfisser istituzzjoni ta' kreditu kif iddefinita fil-punt (1) tal-Artikolu 4(1) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013;

   (e) "miżuri bbażati fuq min jissellef" tfisser miżuri makroprudenzjali li jimmiraw dawk li jissellfu, inklużi limiti fuq il-proporzjon LTV, il-proporzjon DTI, il-proporzjon DSTI, il-maturità, u r-rekwiżiti ta' amortizzament;

   (f) 'il-proporzjon bejn id-dejn u d-dħul' (proporzjon DTI) tfisser id-dejn totali ta' min jissellef fil-mument meta joriġina s-self b'mod relattiv għad-dħul annwali totali disponibbli ta' min jissellef fil-mument meta joriġina s-self;

(g) 'il-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul' (proporzjon DSTI) tfisser l-isservisjar annwali totali tad-dejn b'rabta mad-dħul annwali totali disponibbli ta' min jissellef fil-mument meta joriġina s-self;

(h) "isservisjar tad-dejn" tfisser it-total tal-ħlas lura tal-imgħax u tal-kapital fuq id-dejn totali ta' min jissellef fuq medda ta' perijodu partikolari;

(i) "maturità" tfisser it-tul ta' żmien tal-kuntratt ta' self għal proprjetà immobbli residenzjali espress fi snin fil-mument meta joriġina s-self;

(j) "rekwiżiti ta" amortizzament' tfisser miżuri relatati mal-iskeda ta' ripagament tas-self.

2. **Kriterji għall-implimentazzjoni**

1. Il-kriterji li ġejjin japplikaw għall-implimentazzjoni ta' din ir-Rakkomandazzjoni:

(a) għandha tingħata l-attenzjoni dovuta għall-prinċipju ta' proporzjonalità, filwaqt li jitqiesu l-għan u l-kontenut tar-Rakkomandazzjoni A, Rakkomandazzjoni B, Rakkomandazzjoni Ċ u Rakkomandazzjoni D;

(b) meta jiġu attivati miżuri bbażati fuq min jissellef jew miżuri bbażati fuq il-kapital taħt ir-Rakkomandazzjoni A, ir-Rakkomandazzjoni B, u r-Rakkomandazzjoni D, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tagħhom għandhom iqisu l-pożizzjoni tal-Ġermanja fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, u kwalunkwe implikazzjoni potenzjali fir-rigward tal-ispejjeż u l-benefiċċji assoċjati;

(c) jiġu stipulati fl-Anness kriterji speċifiċi għall-konformità ma' din ir-Rakkomandazzjoni.

2. Id-destinatarji huma mitluba jirrapportaw lill-Parlament Ewropew, lill-Kunsill, lill-Kummissjoni u lill-BERS dwar l-azzjonijiet meħuda b'risposta għal din ir-Rakkomandazzjoni, jew jiġġustifikaw b mod adegwat kull nuqqas ta' azzjoni. Bħala minimu r-rapporti għandhom jinkludu:

(a) informazzjoni dwar is-sustanza u skeda ta' żmien tal-azzjonijiet meħuda;

(b) valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn ta' unitajiet domestiċi u l-istandards tas-self għal self ipotekarju ġdid, inkluż id-distribuzzjoni ta' self ipotekarju ġdid skont il-proporzjonijiet LTV, DTI u DSTI tagħhom, maturitajiet, u profil ta' amortizzazzjoni bil-proporzjonijiet rilevanti jiġu kkalkulati skont l-Anness IV tar-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ([9]), flimkien mal-funzjonament tal-azzjonijiet imwettqa, wara li jitqiesu l-għanijiet ta' din ir-Rakkomandazzjoni;

(c) ġustifikazzjoni dettaljata ta' kull nuqqas ta' azzjoni jew devjazzjoni minn din ir-Rakkomandazzjoni, inkluż kull dewmien.

3. **Skeda ta' żmien għas-segwitu**

Skont l-Artikolu 17(1) tar-Regolament (UE) Nru 1092/2010, id-destinatarji jridu jikkomunikaw lill-Parlament Ewropew, lill-Kunsill, lill-Kummissjoni u lill-BERS l-azzjonijiet li jkunu ħadu b'reazzjoni għal din ir-Rakkomandazzjoni jew jissostanzjaw kull nuqqas ta' azzjoni. Id-destinatarji huma mitluba jissottomettu tali komunikazzjoni f'konformità mal-iskedi ta' żmien li ġejjin:

1. *Rakkomandazzjoni A*

Sat-30 ta' Ġunju 2023 u sat-30 ta' Ġunju 2025, id-destinatarji tar-Rakkomandazzjoni A huma mitluba jippreżentaw lill-Parlament Ewropew, lill-Kunsill, lill-Kummissjoni u lill-BERS rapport dwar kwalunkwe azzjoni meħuda fir-rigward tal-impożizzjoni ta' limitu li japplika għall-proporzjon LTV sabiex jittaffew l-vulnerabbiltajiet fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-Ġermanja bħala sors ta' riskju għall-istabbiltà finanzjarja. Fejn ikun hemm aktar minn awtorità waħda responsabbli għat-teħid ta' azzjonijiet biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, għandu jiġi ppreżentat rapport konġunt wieħed.

2. *Rakkomandazzjoni B*

Sat-30 ta' Ġunju 2023 u sat-30 ta' Ġunju 2025, id-destinatarji tar-Rakkomandazzjoni B huma mitluba jippreżentaw lill-Parlament Ewropew, lill-Kunsill, lill-Kummissjoni u lill-BERS rapport dwar kwalunkwe azzjoni meħuda fir-rigward tal-implimentazzjoni ta' miżuri bbażati fuq il-kapital. Fejn ikun hemm aktar minn awtorità waħda responsabbli għat-teħid ta' azzjonijiet biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, għandu jiġi ppreżentat rapport konġunt wieħed.

([9]) Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tal-31 ta' Ottubru 2016 dwar l-għeluq ta' lakuni fid-dejta dwar il-proprjetà immobbli (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 1).

3. *Rakkomandazzjoni Ċ*

Sat-30 ta' Ġunju 2025, id-destinatarji tar-Rakkomandazzjoni Ċ huma mitluba jippreżentaw lill-Parlament Ewropew, lill-Kunsill, lill-Kummissjoni u lill-BERS rapport finali dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni Ċ, inkluża dikjarazzjoni li tiċċara liema awtorità hija jew awtoritajiet huma responsabbli għad-deċiżjoni li jiġu attivati u implimentati l-miżuri bbażati fuq min jissellef stabbiliti f'dik ir-Rakkomandazzjoni. Fejn ikun hemm aktar minn awtorità waħda responsabbli għat-teħid ta' azzjonijiet biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, għandu jiġi ppreżentat rapport konġunt wieħed.

4. *Rakkomandazzjoni D*

Sat-30 ta' Ġunju 2023 u sat-30 ta' Ġunju 2025, id-destinatarji tar-Rakkomandazzjoni D huma mitluba jippreżentaw lill-Parlament Ewropew, lill-Kunsill, lill-Kummissjoni u lill-BERS rapport dwar il-monitoraġġ tal-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn tal-unitajiet domestiċi, is-sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar u l-istandards ta' self għal self ipotekarju ġdid fuq żmien medju, u l-azzjonijiet meħuda biex jiġu indirizzati dawn il-vulnerabbiltajiet. Fejn ikun hemm aktar minn awtorità waħda responsabbli għat-teħid ta' azzjonijiet biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, għandu jiġi ppreżentat rapport konġunt wieħed.

4. **Monitoraġġ u evalwazzjoni**

1. Is-Segretarjat tal-BERS għandu:

(a) jassisti lid-destinatarji, billi jiżgura l-koordinazzjoni tar-rapportar u l-forniment tal-mudelli relevanti, u jagħti dettalji fejn meħtieġ dwar il-proċedura u l-iskeda ta' żmien għas-segwitu;

(b) jivverifika s-segwitu mid-destinatarji, jipprovdi assistenza fuq talba tagħhom, u jissottimetti rapporti ta' segwitu lil-Bord Ġenerali.

2. Il-Bord Ġenerali għandu jivvaluta l-azzjonijiet u l-ġustifikazzjonijiet ikkomunikati mid-destinatarji u, fejn xieraq, jista' jiddeċiedi li din ir-Rakkomandazzjoni ma ġietx segwita u li destinatarju naqas milli jipprovdi ġustifikazzjoni adegwata għan-nuqqas ta' azzjoni tiegħu.

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

ANNESS

SPEĊIFIKAZZJONI TAL-KRITERJI TA’ KONFORMITÀ APPLIKABBLI GĦAR-RAKKOMANDAZZJONI

Rakkomandazzjoni A — Limitu fuq il-proporzjon LTV

Il-kriterji ta’ konformità li ġejjin huma applikabbli għar-Rakkomandazzjoni A.

1. Meta jattivaw limitu li japplika għall-proporzjon bejn is-self u l-valur (LTV), id-destinatarji għandhom ifittxu li jipprevjenu sehem sinifikanti jew li qed jiżdied ta’ self ipotekarju ġdid garantit minn proprjetà immobbli residenzjali (RRE), li jista’ jirriżulta f’telf ta’ kreditu fil-każ ta’ inadempjenza tagħhom flimkien ma’ tnaqqis fil-prezzijiet tad-djar, wara kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji negattivi, żieda fil-kost tas-servizzjar tad-dejn tagħhom jew żviluppi avversi fis-suq RRE.
2. Id-destinatarji għandhom jużaw miżura waħda jew aktar ibbażati fuq min jissellef biex jiżguraw l-effettività tal-miżuri fis-seħħ u biex jimminimizzaw kwalunkwe potenzjal għaċ-ċirkomvenzjoni tagħhom jew għal konsegwenzi mhux intenzjonati li jistgħu jnaqqsu l-effettività tagħhom u possibbilment joħolqu riskji f’oqsma oħra, b’mod partikolari billi jiżguraw li l-miżuri jkunu applikabbli għal self mogħti mit-tipi kollha ta’ dawk li jsellfu, lil persuni fiżiċi bħala dawk li jissellfu u — sal-grad meqjus neċessarju — għat-tipi l-oħra kollha ta’ dawk li jissellfu.
3. Qabel ma jattivaw limitu li japplika għall-proporzjon LTV, għandha ssir valutazzjoni tal-pożizzjoni tal-Ġermanja fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, sabiex tiġi determinata kalibrazzjoni u introduzzjoni gradwali xierqa ta’ tali miżuri.
4. Wara l-attivazzjoni ta’ limitu li japplika għall-proporzjon LTV, l-issikkar ulterjuri tiegħu jew l-attivazzjoni ta’ miżuri addizzjonali bbażati fuq min jissellef jistgħu jkunu meħtieġa biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati fil-Ġermanja. Dan se jiddependi fuq l-għażla tal-miżuri attivati, fuq il-kalibrazzjoni inizjali ta’ dawk il-miżuri attivati u fuq ir-riżultati tal-valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet.
5. Meta jattivaw jew jikkalibraw limitu li japplika għall-proporzjon LTV, id-destinatarji għandhom iqisu s-self kollu li fl-aħħar mill-aħħar għandu jiġi sservisjat mill-unitajiet domestiċi mid-dħul tagħhom, irrispettivament mill-forma tas-self.

Rakkomandazzjoni B - Attivazzjoni ta’ miżuri bbażati fuq il-kapital

Il-kriterji ta’ konformità li ġejjin huma applikabbli għar-Rakkomandazzjoni B.

1. Meta jattivaw miżuri bbażati fuq il-kapital, id-destinatarji għandhom ifittxu li jiżguraw ir-reżiljenza tal-istituzzjonijiet ta’ kreditu awtorizzati fil-Ġermanja fid-dawl tal-materjalizzazzjoni potenzjali ta’ riskju sistemiku relatat mal-RRE li jista’ jwassal għal telf ta’ kreditu dirett u indirett li jirriżulta minn self ipotekarju jew li jirriżulta bħala konsegwenza tat-tnaqqis fil-konsum minn unitajiet domestiċi b’self għax-xiri ta’ djar.
2. Qabel ma jiġu attivati miżuri bbażati fuq il-kapital, għandha ssir valutazzjoni tal-pożizzjoni tal-Ġermanja fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji sabiex jiġi ddeterminat jekk l-attivazzjoni ta’ dawk il-miżuri tkunx xierqa.
3. Wara l-attivazzjoni tal-miżuri bbażati fuq il-kapital, l-issikkar ulterjuri tagħhom jew l-attivazzjoni ta’ miżuri makroprudenzjali addizzjonali jistgħu jkunu meħtieġa biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati fil-Ġermanja. Dan se jiddependi fuq l-għażla tal-miżuri bbażati fuq il-kapital attivati, fuq il-kalibrazzjoni inizjali ta’ dawk il-miżuri attivati u fuq ir-riżultati tal-valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet.

Rakkomandazzjoni Ċ — Qafas legali għal miżuri bbażati fuq min jissellef fir-rigward tas-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali

Il-kriterji ta’ konformità li ġejjin huma applikabbli għar-Rakkomandazzjoni Ċ.

1. Il-qafas legali għal miżuri bbażati fuq min jissellef tal-Ġermanja għandu jiżgura li:

   (a) il-limiti li japplikaw għall-proporzjon tad-dejn mad-dħul (DTI) u għall-proporzjon bejn l-isservissjar tad-dejn u d-dħul (DSTI), kif ukoll il-limiti tal-maturità, huma applikabbli għas-self mogħti lit-tipi kollha ta’ dawk li jissellfu u minn kull tip ta’ dawk li jsellfu, sabiex tiġi evitata kwalunkwe ċirkomvenzjoni tal-limiti, fejn dawn il-limiti għandhom jiġu applikati primarjament għall-persuni fiżiċi bħala dawk li jissellfu, iżda wkoll għat-tipi l-oħra kollha ta’ dawk li jissellfu jekk l-istrutturi ta’ finanzjament jimplikaw tali estensjoni sabiex tiġi evitata ċ-ċirkomvenzjoni tal-limiti;

(b) L-awtoritajiet Ġermaniżi fdati bl-attivazzjoni tal-miżuri bbażati fuq min jissellef jistgħu jattivaw il-miżuri kollha bbażati fuq min jissellef legalment vinkolanti b'mod effettiv u preventiv u għandhom il-flessibilità neċessarja sabiex ifasslu dawk il-miżuri bbażati fuq il-vulnerabbiltajiet identifikati.

2. L-emendi għall-qafas legali għal miżuri bbażati fuq min jissellef tal-Ġermanja għandhom jkunu fis-seħħ sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2024.

Rakkomandazzjoni D - Monitoraġġ tal-vulnerabbiltajiet u l-attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef

Il-kriterji ta' konformità li ġejjin huma applikabbli għas-subrakkomandazzjoni D(1).

Meta jimmonitorjaw il-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn tal-unitajiet domestiċi, is-sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar u l-istandards ta'self għal self ipotekarju ġdid fuq żmien medju, id-destinatarji għandhom jimmonitorjaw is-sehem ta' dawk li jissellfu li jieħdu self ipotekarju ġdid li huma f'riskju li ma jkunux jistgħu jħallsu lura jew jisservisjaw id-dejn tagħhom b'mod regolari mingħajr ma jnaqqsu b'mod sinifikanti l-konsum tagħhom wara kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi, żieda fil-kost tal-isservisjar tad-dejn tagħhom jew żviluppi avversi fis-suq RRE.

Il-kriterji ta' konformità li ġejjin huma applikabbli għas-subrakkomandazzjoni D(2).

1. Meta jattivaw miżuri bbażati fuq min jissellef relatati mad-dħul, id-destinatarji għandhom ifittxu li jipprevjenu sehem sinifikanti jew li jiżdied ta' dawk li jissellfu milli jieħdu self ipotekarju ġdid li huma f'riskju li ma jkunux jistgħu jħallsu lura jew jisservisjaw id-dejn tagħhom b'mod regolari mingħajr ma jnaqqsu b'mod sinifikanti l-konsum tagħhom wara kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji negattivi, żieda fil-kost tal-isservisjar tad-dejn tagħhom jew żviluppi negattivi fis-suq RRE.

2. Id-destinatarji għandhom jużaw miżura waħda jew aktar ibbażati fuq min jissellef biex jiżguraw l-effettività tal-miżuri fis-seħħ u biex jimminimizzaw kwalunkwe potenzjal għaċ-ċirkomvenzjoni tagħhom jew għal konsegwenzi mhux intenzjonati li jistgħu jnaqqsu l-effettività tagħhom u possibbilment joħolqu riskji f'oqsma oħra, b'mod partikolari billi jiżguraw li l-miżuri jkunu applikabbli għal self mogħti mit-tipi kollha ta' dawk li jsellfu, lil persuni fiżiċi bħala dawk li jissellfu u — sal-grad meqjus neċessarju — għat-tipi l-oħra kollha ta' dawk li jissellfu.

3. Qabel ma jiġu attivati l-miżuri bbażati fuq min jissellef relatati mad-dħul, għandha ssir valutazzjoni tal-pożizzjoni tal-Ġermanja fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, sabiex tiġi ddeterminata l-kalibrazzjoni u introduzzjoni gradwali xierqa ta' tali miżuri.

4. Wara l-attivazzjoni tal-miżuri bbażati fuq min jissellef relatati mad-dħul, jista' jkun meħtieġ li jiġu ssikkati aktar jew li jiġu attivati miżuri addizzjonali bbażati fuq min jissellef biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati fil-Ġermanja. Dan jiddependi fuq l-għażla tal-miżuri attivati, fuq il-kalibrazzjoni inizjali ta' dawk il-miżuri attivati u fuq ir-riżultati tal-valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet.

5. Meta jattivaw jew jikkalibraw miżuri bbażati fuq min jissellef relatati mad-dħul, id-destinatarji għandhom iqisu s-self kollu li fl-aħħar mill-aħħar għandu jiġi sservisjat mill-unitajiet domestiċi mid-dħul tagħhom, irrispettivament mill-forma tas-self.