# RAKKOMANDAZZJONI TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

**tas-27 ta' Ġunju 2019**

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

**(BERS/2019/8)**

(2019/C 366/05)

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-Artikoli 3, 16, 17 u 18 tiegħu,

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 b'saħħithom bejn is-sistema finanzjarja u l-ekonomija reali 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 li jkun ta' natura proċiklika. 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. Peress li l-valuri ogħla riżultanti tal-kollateral ikomplu jiffavorixxu aktar id-domanda għall-kreditu u l-forniment tiegħu, dawn id-dinamiċi li jsaħħu lilhom infushom 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.

(3) Il-vulnerabbiltajiet relatati mal-proprjetà immobbli residenzjali 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 ta' ipoteki minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi u żviluppi negattivi simultanji fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali. L-effetti indiretti jistgħu jkunu relatati ma' aġġustamenti fil-konsum domestiku, li jwasslu għal konsegwenzi ulterjuri għall-ekonomija reali u għall-istabbiltà finanzjarja.

(4) Kif jingħad fil-premessa 4 tar-Rakkomandazzjoni BERS/2013/1 [2], 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.

---

[1] ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.

[2] Ir-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).

(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 ([3]) u r-Regolament (UE) Nru 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([4]), 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.

(6) Barra minn hekk, ir-Rakkomandazzjoni BERS/2013/1 tirrakkomanda li l-Istati Membri jistabbilixxu qafas legali li jippermetti lill-awtoritajiet makroprudenzjali jkollhom setgħat diretti ta' kontroll jew ta' rakkomandazzjoni fuq l-istrumenti makroprudenzjali identifikati f'dik ir-Rakkomandazzjoni.

(7) Fl-2016, il-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (BERS) wettaq valutazzjoni madwar l-Unjoni kollha tal-vulnerabbiltajiet fir-rigward tal-proprjetà immobbli residenzjali ([5]). Din il-valutazzjoni ppermettiet li l-BERS jidentifika għadd ta' vulnerabbiltajiet fuq żmien medju f'diversi pajjiżi bħala sorsi ta' riskju sistemiku għall-istabbiltà finanzjarja, li wasslu għall-ħruġ ta' twissijiet lil tmien pajjiżi, fosthom il-Finlandja ([6]).

(8) Fl-2016 il-vulnerabbiltà prinċipali identifikata fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-Finlandja kienet id-dejn għoli u li qed jiżdied tal-unitajiet domestiċi, b'sehem sinifikanti ta' unitajiet domestiċi li huma potenzjalment vulnerabbli għal kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi jew għal żviluppi avversi f'dak is-suq.

(9) Dan l-aħħar, il-BERS ikkonkluda valutazzjoni sistematika u li tħares 'il quddiem taż-Żona Ekonomika Ewropea (ŻEE) għall-vulnerabbiltajiet relatati mal-proprjetà immobbli residenzjali ([7]).

(10) Fir-rigward tal-Finlandja, din il-valutazzjoni riċenti żvelat illi d-dejn tal-unitajiet domestiċi huwa ogħla milli kien fl-2016. Reċentement, din iż-żieda kienet attribwita parzjalment għas-self meħud mill-kumpaniji tad-djar ([8]) u mbagħad imħallsa lura mill-introjtu tal-unitajiet domestiċi u investituri oħra li għandhom ishma f'dawn il-kumpaniji. Barra minn hekk, evidenza ġdida disponibbli dwar l-istandards ta' tislif għal self ipotekarju ġdid tappoġġa evidenza preċedenti tal-vulnerabbiltà potenzjali ta' sehem sinifikanti ta' unitajiet domestiċi li jieħdu self ipotekarju ġdid f'kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi jew għal żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali.

(11) Mill-2016, l-awtoritajiet nazzjonali Finlandiżi ssikkaw jew introduċew għadd ta' miżuri bbażati fuq min jissellef u bbażati fuq il-kapital: (i) fl-2017, il-Bord ta' *Finanssivalvonta* (l-Awtorità Superviżorja Finanzjarja Finlandiża) introduċa, skont l-Artikolu 458 tar-Regolament (UE) Nru 575/2013, livell minimu ta' 15 % għall-ippeżar medju tar-riskju għas-self fuq id-djar għal istituzzjonijiet ta' kreditu li jużaw l-approċċ ibbażat fuq klassifikazzjonijiet interni; (ii) fl-2018 ġiet imposta riżerva tar-riskju sistemiku ta' bejn 1 % u 3 % fuq l-istituzzjonijiet ta' kreditu kollha; (iii) fl-2018 il-limitu li japplika għall-proporzjon bejn is-self u l-valur (loan-to-value ratio – LTV) ġie ssikkat minn 90 % għal 85 %; u (iv) ukoll fl-2018, *Finanssivalvonta* ħareġ rakkomandazzjonijiet dwar l-istandards ta' tislif għal self ġdid, li applikaw ukoll għal self lil kumpaniji tad-djar. Barra minn hekk, it-tnaqqis mit-taxxa tal-ispejjeż tal-imgħax ipotekarju tnaqqas, minn 100 % fl-2011 għal 25 % fl-2019.

(12) Minkejja dawn il-miżuri introdotti reċentement, u ħlief għal-limitu li japplika għall-proporzjon LTV, miżuri legalment vinkolanti oħrajn ibbażati fuq min jissellef, jiġifieri limiti li japplikaw għall-proporzjon bejn id-dejn u d-dħul (debt-to-income ratio – DTI), il-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul (debt-service-to-income ratio – DSTI) u, il-limiti ta' maturità, għadhom mhumiex disponibbli fil-Finlandja, anki jekk tali miżuri jistgħu jkunu meħtieġa fuq żmien medju jekk vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn tal-unitajiet domestiċi jibqgħu jiżdiedu. L-attivazzjoni tal-limiti li japplikaw jew għall-proporzjon DTI jew għall-proporzjon DSTI, flimkien ma' limiti ta' maturità, iżżid l-effettività tal-miżuri makroprudenzjali eżistenti li huma diġà fis-seħħ. Barra minn hekk, il-proporzjon LTV huwa attwalment iddefinit b'mod li jippermetti li l-assi, minbarra l-assi tal-proprjetà immobbli, jiġu kkunsidrati bħala kollateral.

([3]) 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).

([4]) Ir-Regolament (UE) Nru 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).

([5]) Ara "Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector" (Vulnerabbiltajiet fis-Settur tal-Proprjetà Immobbli Residenzjali tal-UE), BERS, Novembru 2016, disponibbli fuq is-sit elettroniku tal-BERS fuq www.esrb.europa.eu.

([6]) It-Twissija BERS/2016/08 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Settembru 2016 dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-Finlandja (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 49).

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

([8]) Bil-Finlandiż: asunto-*osakeyhtiö*.

(13) Għalhekk, il-BERS ikkonkluda li l-miżuri makroprudenzjali li huma fis-seħħ jew disponibbli fil-Finlandja huma parzjalment xierqa u parzjalment suffiċjenti biex jindirizzaw il-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn tal-unitajiet domestiċi fuq żmien medju. Konsegwentement, hija meħtieġa azzjoni politika ulterjuri biex jiġu indirizzati dawn il-vulnerabbiltajiet, li jistgħu jkunu sors ta' riskju sistemiku. Il-miżuri proposti f'din ir-Rakkomandazzjoni għandhom l-għan li jikkumplimentaw il-miżuri makroprudenzjali eżistenti fil-Finlandja.

(14) L-għan ta' din ir-Rakkomandazzjoni huwa li tirrakkomanda l-inklużjoni fil-liġi Finlandiża ta' miżuri legalment vinkolanti addizzjonali bbażati fuq min jissellef, kif ukoll l-adozzjoni ta' tali miżuri biex tiġi evitata żieda fil-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn tal-unitajiet domestiċi.

(15) Din ir-Rakkomandazzjoni hija mingħajr preġudizzju għall-mandati tal-politika monetarja tal-banek ċentrali fl-Unjoni.

(16) Ir-rakkomandazzjonijiet tal-BERS jiġu ppubblikati wara li l-Bord Ġenerali jkun informa lill-Kunsill tal-Unjoni Ewropea dwar l-intenzjoni tiegħu li jagħmel dan u wara li jkun ipprovda lill-Kunsill b'opportunità li jirreaġixxi, u wara li d-destinatarji jkunu ġew infurmati bl-intenzjoni li jippubblika,

ADOTTA DIN IR-RAKKOMANDAZZJONI:

TAQSIMA 1

**RAKKOMANDAZZJONIJIET**

### Rakkomandazzjoni A — Qafas legali għal miżuri bbażati fuq min jissellef

1. Huwa rrakkommandat illi l-Finlandja tiżgura li l-qafas legali eżistenti għal miżuri bbażati fuq min jissellef jinkludi ta' mill-inqas il-miżuri legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef li ġejjin:

   a. jew limiti li japplikaw għall-proporzjon DTI jew limiti li japplikaw għall-proporzjon DSTI;

   b. limiti li japplikaw għall-proporzjon LTV; u

   c. limiti tal-maturità.

2. Huwa rrakkomandat illi l-Finlandja temenda d-definizzjoni tal-proporzjon LTV fil-qafas legali eżistenti għal miżuri bbażati fuq min jissellef.

### Rakkomandazzjoni B — Attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef

1. Huwa rrakkomandat li, sakemm jiġi emendat il-qafas legali eżistenti kif imsemmi fir-Rakkomandazzjoni A, l-awtoritajiet nazzjonali Finlandiżi fdati bl-attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef relatati mad-dħul japplikaw miżuri mhux legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef sabiex jiġi evitat li sehem sinifikanti jew li qed jiżdied ta' dawk li jieħdu self ipotekarju ġdid ma jkunux kapaċi jisservisjaw id-dejn jew iżommu l-konsum minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi jew żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali.

2. Huwa rrakkomandat li, ladarba l-qafas legali eżistenti jkun ġie emendat kif imsemmi fir-Rakkomandazzjoni A, l-awtoritajiet nazzjonali Finlandiżi fdati bl-attivazzjoni jew il-kalibrazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef relatati mad-dħul, jattivaw jew jikkalibraw, rispettivament, miżuri legalment vinkolanti relatati mad-dħul u bbażati fuq min jissellef biex ikomplu jindirizzaw l-għanijiet stabbiliti fis-subrakkomandazzjoni B(1).

TAQSIMA 2

**IMPLIMENTAZZJONI**

### 1. Definizzjonijiet

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

(a) "miżuri bbażati fuq min jissellef" tfisser miżuri makroprudenzjali mmirati lejn min jissellef;

(b) "kontroll dirett" tfisser kapaċità reali u effettiva li jiġu imposti jew immodifikati, fejn meħtieġ sabiex jinkiseb għan aħħari jew intermedju, miżuri makroprudenzjali applikabbli għall-istituzzjonijiet finanzjarji li jaqgħu taħt l-ambitu tal-azzjoni tal-awtorità makroprudenzjali korrispondenti;

(c) "setgħat ta' rakkomandazzjoni" tfisser il-kapaċità li permezz ta' rakkomandazzjonijiet, tiġi ggwidata l-applikazzjoni ta' strumenti makroprudenzjali, fejn meħtieġ biex jinkiseb għan aħħari jew intermedju;

(d) “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;

(e) “miżuri legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef” tfisser miżuri bbażati fuq min jissellef li jiġu introdotti permezz ta’ att legalment vinkolanti;

(f) “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) “isservisjar tad-dejn” tfisser it-total tal-ħlas tal-imgħax u tal-kapital fuq id-dejn totali ta’ min jissellef fuq perijodu partikolari (ġeneralment sena);

(h) “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;

(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) “żmien medju” tfisser fi żmien tliet snin;

(k) “miżuri bbażati fuq min jissellef relatati mad-dħul” tfisser limiti li japplikaw għall-proporzjon DTI u limiti li japplikaw għall-proporzjon DSTI;

(l) “awtorità makroprudenzjali” tfisser awtorità makroprudenzjali nazzjonali bl-għanijiet, l-arranġamenti, is-setgħat, ir-rekwiżiti ta’ responsabbiltà u karatteristiċi oħrajn stipulati fir-Rakkomandazzjoni BERS/2011/3 ([9]).

## 2. **Kriterji għall-implimentazzjoni**

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

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

   (b) Ir-Rakkomandazzjoni A għandha tiġi implimentata qabel is-subrakkomandazzjoni B(2) sabiex tiġi żgurata l-konformità mas-subrakkomandazzjoni B(2);

   (c) meta jiġu attivati miżuri bbażati fuq min jissellef relatati mad-dħul taħt ir-Rakkomandazzjoni B, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tagħhom għandhom iqisu l-pożizzjoni tal-Finlandja fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, u kwalunkwe implikazzjoni potenzjali fir-rigward tal-ispejjeż u l-benefiċċji assoċjati;

   (d) kriterji speċifiċi għal konformità mar-Rakkomandazzjoni A u mar-Rakkomandazzjoni B huma stipulati fl-Anness I.

2. Id-destinatarji ta’ din ir-Rakkomandazzjoni huma mitluba jirrapportaw lill-BERS u lill-Kunsill 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 l-kronoloġija tal-azzjonijiet meħuda;

   (b) valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn ta’ unitajiet domestiċi u l-istandards tat-tislif għal self ipotekarju ġdid, inkluż id-distribuzzjoni ta’ self ipotekarju ġdid skont il-proporzjonijiet LTV, DTI u DSTI tagħhom, u maturitajiet, bil-proporzjonijiet relevanti jiġu kkalkulati skont l-Anness IV tar-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ([10]), 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.

([9]) Ir-Rakkomandazzjoni BERS/2011/3 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta’ Diċembru 2011 dwar il-mandat makroprudenzjali tal-awtoritajiet nazzjonali (ĠU C 41, 14.2.2012, p. 1).

([10]) Ir-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. **Skeda ta' żmien għas-segwitu**

Id-destinatarji ta' din ir-Rakkomandazzjoni huma mitluba li jirrapportaw lill-BERS u lill-Kunsill dwar l-azzjonijiet meħuda b'risposta għal din ir-Rakkomandazzjoni, jew li jiġġustifikaw b'mod adegwat kwalunkwe nuqqas ta' azzjoni, skont l-iskedi ta' żmien li ġejjin:

(a) *Rakkomandazzjoni A*

(i) Sal-31 ta' Ottubru 2020, id-destinatarju tar-Rakkomandazzjoni A huwa mitlub jippreżenta lill-BERS u lill-Kunsill rapport interim dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni A li ta' mill-inqas jinkludi stqarrija li tiċċara jekk huwiex ppjanat li r-Rakkomandazzjoni A tiġi implimentata u liema korp jew korpi ser ikunu responsabbli għad-deċiżjoni biex jiġu attivati u implimentati l-miżuri bbażati fuq min jissellef stabbiliti f'din ir-Rakkomandazzjoni. Il-BERS jista' jinforma lid-destinatarju tar-Rakkomandazzjoni A bl-opinjonijiet tiegħu dwar ir-rapport interim.

(ii) Sal-31 ta' Marzu 2021, id-destinatarju tar-Rakkomandazzjoni A huwa mitlub jibgħat rapport finali lill-BERS u lill-Kunsill dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni A.

(b) *Rakkomandazzjoni B*

Sal-31 ta' Ottubru 2020, u kull sena wara sal-31 ta' Ottubru 2022, id-destinatarji tar-Rakkomandazzjoni B huma mitluba jissottomettu lill-BERS u lill-Kunsill rapport dwar kwalunkwe azzjoni meħuda fir-rigward tal-implimentazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef relatati mad-dħul jew kwalunkwe miżura disponibbli oħra biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn ta' unitajiet domestiċi u l-istandards tat-tislif għal self ipotekarju ġdid fil-Finlandja. Fejn ikun hemm aktar minn korp wieħed 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, il-forniment tal-mudelli relevanti u billi 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. Tliet valutazzjonijiet ser jinbdew kif ġej:

(i) sal-31 ta' Diċembru 2020, rigward l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni B;

(ii) sal-31 ta' Diċembru 2021, rigward l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjonijiet A u B; u

(iii) sal-31 ta' Diċembru 2022, rigward l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni B.

2. Il-Bord Ġenerali għandu jivvaluta l-azzjonijiet u l-ġustifikazzjonijiet irrapportati 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, is-27 ta' Ġunju 2019.

*Kap tas-Segretarjat tal-BERS,*
*f'isem il-Bord Ġenerali tal-BERS*
Francesco MAZZAFERRO

*ANNESS I*

## SPEĊIFIKAZZJONI TAL-KRITERJI TA’ KONFORMITÀ APPLIKABBLI GĦAR-RAKKOMANDAZZJONIJIET

### Rakkomandazzjoni A — Qafas legali għal miżuri bbażati fuq min jissellef

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

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

   (a) il-limiti li japplikaw għall-proporzjon bejn id-dejn u d-dħul (DTI) u l-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul (DSTI), kif ukoll il-limiti tal-maturità, huma applikabbli għas-self mogħti lil kull min jissellef u minn kull min jislef, sabiex tiġi evitata l-possibbiltà ta’ evażjoni tal-limiti bl-użu ta’ self lil kumpaniji tad-djar jew metodi oħra;

   (b) meta jiġi kkalkolat il-proporzjon bejn is-self u l-valur (LTV), il-proprjetà immobbli biss tista’ titqies bħala kollateral;

   (c) l-awtoritajiet nazzjonali tal-Finlandja fdati bl-attivazzjoni tal-miżuri bbażati fuq min jissellef jistgħu jattivaw miżuri legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef 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 tal-Finlandja għal miżuri bbażati fuq min jissellef għandhom jkunu fis-seħħ sa mhux aktar tard mill-1 ta’ Lulju 2021.

### Rakkomandazzjoni B — Attivazzjoni ta’ miżuri bbażati fuq min jissellef relatati mad-dħul

Il-kriterju ta’ konformità li ġej huwa applikabbli għar-Rakkomandazzjoni B:

1. Sabiex jiġi evitat li sehem sinifikanti jew li qed jiżdied ta’ dawk li jieħdu self ipotekarju ġdid ma jkunux kapaċi jisservisjaw id-dejn jew iżommu l-konsum tagħhom minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi jew żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali, l-awtoritajiet nazzjonali Finlandiżi għandhom jużaw miżura jew miżuri bbażati fuq is-self relatati mad-dħul b’mod ikkombinat (eż. limiti għall-proporzjon LTV flimkien ma’ limiti għall-proporzjon DTI, jew mal-proporzjon DSTI, u limiti ta’ maturità), biex jiżguraw l-effettività tal-miżuri fis-seħħ u jimminimizzaw kwalunkwe potenzjal tal-evażjoni tagħhom jew għal konsegwenzi mhux intenzjonati li jistgħu jnaqqsu l-effettività tagħhom u possibbilment joħolqu riskji f’oqsma oħra.

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

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

4. Meta jiġu attivati jew ikkalibrati l-miżuri bbażati fuq min jissellef relatati mad-dħul, l-awtoritajiet nazzjonali Finlandiżi fdati bl-attivazzjoni jew bil-kalibrazzjoni ta’ miżuri bbażati fuq min jissellef relatati mad-dħul, għandhom iqisu s-self kollu li se jiġi sservisjat mid-dħul tal-unitajiet domestiċi, irrispettivament mill-forma tas-self (jiġifieri, it-trattament ta’ self lil kumpaniji tad-djar bħala dejn tal-unitajiet domestiċi).