RAKKOMANDAZZJONI TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tas-27 ta' Ġunju 2019

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

(BERS/2019/7)

(2019/C 366/04)

IL-BORD ĠENERALI TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU,

Wara li kkunsidra t-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea,

Wara li kkunsidra r-Regolament (UE) Nru 1092/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-24 ta' Novembru 2010 dwar is-sorveljanza makroprudenzjali fl-Unjoni Ewropea tas-sistema finanzjarja u li jistabbilixxi Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku [1], u b'mod partikolari l-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 fis-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. L-effetti diretti huma t-telf tal-kreditu fuq il-portafolji tal-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) 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 in-Netherlands ([6]).

(8) Fl-2016 il-vulnerabbiltajiet prinċipali identifikati fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali fin-Netherlands kienu relatati mal-livelli għoljin ta' dejn tal-unitajiet domestiċi, b'sehem sinifikanti ta' dawk li ħadu self b'ipoteka jkollhom dejn totali li jaqbeż il-valur ta' darhom. Din il-vulnerabbiltà wriet, fost affarijiet oħra, li għalkemm is-sehem ta' self ipotekarju ammortizzat ġdid kien qed jiżdied, sehem sinifikanti tas-self ipotekarju eżistenti ma kienx amortizzanti — minkejja l-fatt li fl-2016 ma kienx hemm sinjali ta' sopravalutazzjoni u l-prezzijiet tad-djar fi bliet ewlenin kienu qed jirritornaw għal-livelli ta' qabel il-kriżi.

(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 tan-Netherlands, din il-valutazzjoni riċenti żvelat li, mill-2016, id-dejn ta' unitajiet domestiċi naqas ftit u s-sehem ta' self ipotekarju ammortizzat ġdid kompla jonqos ukoll. Min-naħa l-oħra, mill-2016, il-prezzijiet tad-djar baqgħu jiżdiedu, li jwassal għal każijiet iżolati ta' sopravalutazzjoni fil-bliet ewlenin. F'dan l-isfond, il-proporzjonijiet bejn is-self u l-valur (loan-to-value ratio – LTV) ta' self ipotekarju ġdid baqgħu għoljin, partikolarment peress li l-limitu regolatorju ta' 100 % li japplika għall-proporzjon LTV ma jirrikjedix kollateral addizzjonali fil-każ ta' tnaqqis fil-prezzijiet tad-djar. Il-vulnerabbilitajiet maħluqa minn dawn l-iżviluppi fir-rigward tal-istabbiltà finanzjarja ma ġewx riflessi fl-applikazzjoni tal-piżijiet tar-riskju għas-self ipotekarju fin-Netherlands, li huma fost l-aktar baxxi fiż-ŻEE.

(11) Mill-2016, l-issikkar gradwali tal-limitu legalment vinkolanti li japplika għall-proporzjon LTV issokta, u tnaqqas għal 100 % fl-2018 (minn 106 % fl-2012). Fl-2018, il-Gvern Netherlandiż ħabbar ukoll li se jnaqqas gradwalment ir-rata massima li biha l-imgħax imħallas fuq is-self ipotekarju jista' jitnaqqas, minn 49.5 % fl-2018 għal madwar 37 % fl-2023.

([3]) 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]) 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]) Twissija BERS/2016/10 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Settembru 2016 dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fin-Netherlands (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 53).

([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.

(12) Għalkemm l-awtorità makroprudenzjali fin-Netherlands (Financieel Stabiliteitscomité) irrakkomandat li jkun hemm issikkar ulterjuri tal-limitu legalment vinkolanti li japplika għall-proporzjon LTV għal 90 %, il-Gvern Netherlandiż, li huwa responsabbli għall-implimentazzjoni ta' tali miżuri, għażel li ma jsegwix din ir-rakkomandazzjoni. Barra minn hekk, peress li l-qafas legali attwali ma jipprovdix għal mekkaniżmu ta' "aġixxi jew spjega" għar-rakkomandazzjonijiet magħmula mill-awtorità makroprudenzjali, il-Gvern Netherlandiż ma kienx obbligat formalment li jispjega n-nuqqas ta' azzjoni tiegħu lill-awtorità makroprudenzjali, iżda spjega biss il-pożizzjoni tiegħu lill-Parlament Netherlandiż. Madankollu, sabiex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati fin-Netherlands fir-rigward ta' każijiet iżolati ta' sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar u l-kollateralizzazzjoni ta' self ipotekarju ġdid, il-limitu li japplika għall-proporzjon LTV ikun jeħtieġ li jitnaqqas. Barra minn hekk, ma hemm l-ebda miżura makroprudenzjali bbażata fuq il-kapital — pereżempju piżijiet ta' riskju ogħla għas-self ipotekarju — attwalment fis-seħħ biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet akkumulati relatati mal-kollateralizzazzjoni ta' self ipotekarju eżistenti u l-effetti indiretti potenzjali relatati mad-dejn ta' unitajiet domestiċi.

(13) Għalkemm il-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul (debt-service-to-income ratio – DSTI) għal self ipotekarju għandu karatteristiċi importanti ta' mitigazzjoni tar-riskju, bħal suppożizzjonijiet dwar żidiet potenzjali fir-rati tal-imgħax, ċerti elementi tal-metodoloġija attwali għall-ikkalibrar tal-limitu li japplika għall-proporzjon DSTI fin-Netherlands inaqqsu l-effikaċja tal-miżura u jistgħu jżidu l-effetti proċikliċi tagħha fuq iċ-ċikli finanzjarji u ekonomiċi. Filwaqt li saru xi aġġustamenti (bħall-użu ta' medji ta' erba' snin tal-proporzjonijiet ikkalkulati bħala inputs għall-kalibrazzjoni) biex jiġu indirizzati l-elementi proċikliċi tal-metodoloġija, uħud minn dawn l-elementi għadhom hemm.

(14) Filwaqt li l-fatturi ċikliċi għandhom rwol importanti bħala kaġun tal-vulnerabbiltajiet identifikati fin-Netherlands, hemm ukoll fatturi strutturali li kkawżaw dawn il-vulnerabbiltajiet, u dawn wasslu għal livell ogħla ta' riskju sistemiku. Dawn il-fatturi jinkludu: (i) nuqqas ta' provvista ta' abitazzjonijiet, li qed tagħmel pressjoni dejjem akbar fuq il-prezzijiet tad-djar u d-dejn għall-unitajiet domestiċi li jixtru l-proprjetà tagħhom stess; u (ii) it-tnaqqis mit-taxxa tal-imgħax imħallas fuq self ipotekarju, li jista' jservi ta' inċentiv għall-unitajiet domestiċi biex jissellfu żżejjed.

(15) Għalhekk, il-BERS ikkonkluda li l-miżuri makroprudenzjali li huma fis-seħħ fin-Netherlands 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 huma ntiżi li jikkumplimentaw il-miżuri makroprudenzjali eżistenti fin-Netherlands.

(16) Minħabba li l-vulnerabbiltajiet huma, sa ċertu punt, ikkawżati minn fatturi strutturali li jmorru lil hinn mill-politika makroprudenzjali, jeħtieġ li jkun hemm politiki oħrajn sabiex jikkumplimentaw u jappoġġaw il-miżuri makroprudenzjali attwali, bil-għan li jiġu indirizzati fatturi li jikkontribwixxu għall-akkumulazzjoni ta' riskji sistemiċi fis-suq residenzjali tal-proprjetà immobbli fin-Netherlands b'mod aktar effiċjenti u effettiv, mingħajr ma jinħolqu spejjeż eċċessivi għall-ekonomija reali u għas-sistema finanzjarja tan-Netherlands.

(17) L-għan ta' din ir-Rakkomandazzjoni huwa li tirrakkomanda: a) l-istabbiliment fil-liġi tan-Netherlands ta' mekkaniżmu ta' "aġixxi jew spjega" fir-rigward tar-rakkomandazzjonijiet maħruġa mill-awtorità makroprudenzjali dwar l-attivazzjoni ta' miżuri legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef; b) l-issikkar tal-limitu legalment vinkolanti eżistenti li japplika għall-proporzjon LTV; (c) emenda għall-metodoloġija għad-determinazzjoni tal-limitu massimu li japplika għall-proporzjon DSTI; u (d) l-attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq il-kapital sabiex tiġi żgurata r-reżiljenza tas-settur bankarju fir-rigward tal-vulnerabbiltajiet fuq żmien medju identifikati fin-Netherlands. Din ir-Rakkomandazzjoni għandha wkoll l-għan li tenfasizza l-ħtieġa għal azzjoni ta' politika usa' bl-għan li trażżan il-fatturi li jiffaċilitaw jew jippromwovu ż-żieda fid-dejn tal-unitajiet domestiċi.

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

(19) 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

Huwa rrakkomandat illi n-Netherlands jiżguraw li s-setgħat ta' rakkomandazzjoni tal-awtorità makroprudenzjali fuq il-miżuri legalment vinkolanti kollha bbażati fuq min jissellef ikunu kkumplimentati minn mekkaniżmu ta' "aġixxi jew spjega", jew bħala alternattiva, fejn dan mhuwiex possibbli taħt il-liġi tan-Netherlands, li jiġi stabbilit mekkaniżmu ta' kontabbilità sabiex isiru pubbliċi l-fehmiet tal-awtorità responsabbli għall-applikazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef wara rakkomandazzjoni maħruġa mill-awtorità makroprudenzjali fin-Netherlands.

Rakkomandazzjoni B - L-issikkar tal-miżuri bbażati fuq min jissellef u l-approċċ għall-kalibrazzjoni

1. Huwa rrakkomandat li n-Netherlands jbaxxu l-limitu legalment vinkolanti attwali li japplika għall-proporzjon LTV, biex b'hekk jiġi żgurat li l-kollateral għal self ipotekarju ġdid ikun suffiċjenti biex ikopri t-telf ta' kreditu li jikkorrispondi għat-tnaqqis potenzjali fil-prezzijiet tad-djar taħt kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi.

2. Huwa rrakkomandat li n-Netherlands ibiddlu l-metodoloġija biex jiddeterminaw il-limitu massimu li japplika għall-proporzjon DSTI sabiex il-miżura ma twassalx għal żieda fil-proċikliċità taċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji.

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

Huwa rrakkomandat li l-awtorità makroprudenzjali, l-awtorità nnominata jew l-awtorità kompetenti fin-Netherlands, kif applikabbli, jiżguraw, billi jattivaw miżuri bbażati fuq il-kapital, ir-reżiljenza tal-istituzzjonijiet ta' kreditu awtorizzati fin-Netherlands fid-dawl tal-materjalizzazzjoni potenzjali tar-riskju sistemiku relatat mal-proprjetà immobbli residenzjali, li jista' jwassal għal telf ta' kreditu dirett u indirett li jirriżulta minn self ipotekarju jew li jirriżulta bħala konsegwenza tat-tnaqqis fil-konsum mill-unitajiet domestiċi li jkollhom self għax-xiri ta' dar.

Rakkomandazzjoni D - Bidliet strutturali relatati ma' self ipotekarju u s-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali

Huwa rrakkomandat li n-Netherlands jirrevedu l-politiki tagħhom bl-għan li jrażżnu il-fatturi strutturali li kkawżaw il-vulnerabbiltajiet identifikati fin-Netherlands bħala sors ta' riskju sistemiku billi jipprovdu inċentivi lill-unitajiet domestiċi biex jieħdu dejn ipotekarju eċċessiv, jew jikkawżaw żieda eċċessiva fil-prezzijiet tad-djar u fid-dejn ipotekarju.

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) "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 proprjetà immobbli fil-mument meta joriġina s-self b'rabta mal-valur tal-proprjetà fil-mument meta joriġina s-self;

(e) "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 ([8]);

([8]) 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).

(f) "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);

(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) "żmien medju" tfisser fi żmien tliet snin;

(i) "miżuri legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef" tfisser miżuri bbażati fuq min jissellef li jiġu introdotti permezz ta' att legalment vinkolanti.

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, Rakkomandazzjoni B, Rakkomandazzjoni Ċ u Rakkomandazzjoni D;

   (b) meta jitnaqqas il-limitu eżistenti li japplika għall-proporzjon LTV taħt ir-Rakkomandazzjoni B, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tal-miżura għandhom iqisu l-pożizzjoni tan-Netherlands fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, u kwalunkwe implikazzjoni potenzjali fir-rigward tal-ispejjeż u l-benefiċċji assoċjati;

   (c) meta jiġu attivati miżuri bbażati fuq il-kapital taħt ir-Rakkomandazzjoni Ċ, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tagħhom għandhom iqisu l-pożizzjoni tan-Netherlands fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, u kwalunkwe implikazzjoni potenzjali fir-rigward tal-ispejjeż u l-benefiċċji assoċjati;

   (d) fir-rigward tar-Rakkomandazzjoni D, meta jkunu qed isiru bidliet fil-politika, l-introduzzjoni gradwali ta' tali miżuri għandha tqis il-pożizzjoni tan-Netherlands fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, sabiex dawn il-miżuri ma jservux biex jamplifikaw jew jiskattaw il-materjalizzazzjoni ta' vulnerabbiltajiet akkumulati fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fin-Netherlands;

   (e) kriterji speċifiċi għal konformità mar-Rakkomandazzjoni B, mar-Rakkomandazzjoni Ċ u mar-Rakkomandazzjoni D 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 ma' każijiet iżolati ta' sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar u l-kollateralizzazzjoni ta' self ipotekarju ġdid u eżistenti, inkluż id-distribuzzjoni ta' self ipotekarju ġdid skont il-proporzjonijiet LTV tagħhom, bil-proporzjonijiet relevanti 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

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*

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.

([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).

(b) *Rakkomandazzjoni B*

Sal-31 ta' Ottubru 2020, u kull sena wara sal-31 ta' Ottubru 2022, id-destinatarju tas-Subrakkomandazzjoni B(1) huwa mitlub jippreżenta lill-BERS u lill-Kunsill rapport dwar kwalunkwe azzjoni meħuda fir-rigward tal-issikkar ta' miżuri bbażati fuq min jissellef. Fejn ikun hemm aktar minn korp wieħed responsabbli għat-teħid ta' azzjonijiet biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, għandu jiġi ppreżentat rapport konġunt wieħed.

Sal-31 ta' Marzu 2021, id-destinatarju tas-Subrakkomandazzjoni B(2) huwa mitlub jibgħat rapport lill-BERS u lill-Kunsill dwar l-implimentazzjoni tas-Subrakkomandazzjoni B(2). Fejn ikun hemm aktar minn korp wieħed responsabbli għat-teħid ta' azzjonijiet biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, għandu jiġi ppreżentat rapport konġunt wieħed.

(c) *Rakkomandazzjoni Ċ*

Sal-31 ta' Ottubru 2020, u kull sena wara sal-31 ta' Ottubru 2022, id-destinatarji tar-Rakkomandazzjoni Ċ huma mitluba jippreżentaw rapport lill-BERS u lill-Kunsill dwar kwalunkwe azzjoni meħuda fir-rigward tal-implimentazzjoni ta' miżuri bbażati fuq il-kapital. Fejn ikun hemm aktar minn korp wieħed responsabbli għat-teħid ta' azzjonijiet biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, għandu jiġi ppreżentat rapport konġunt wieħed.

(d) *Rakkomandazzjoni D*

Sal-31 ta' Ottubru 2022, id-destinatarju tar-Rakkomandazzjoni D huwa mitlub jippreżenta lill-BERS u lill-Kunsill rapport dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni D. 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 lill-Bord Ġenerali. Tliet valutazzjonijiet ser jinbdew kif ġej:

      (i) sal-31 ta' Diċembru 2020, rigward l-implimentazzjoni tas-subrakkomandazzjoni B(1) u tar-Rakkomandazzjoni Ċ;

      (ii) sal-31 ta' Diċembru 2021, rigward l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni A, subrakkomandazzjonijiet B (1) u B(2), u Rakkomandazzjoni Ċ;

      (iii) sal-31 ta' Diċembru 2022, rigward l-implimentazzjoni tas-subrakkomandazzjoni B(1), u tar-Rakkomandazzjonijiet Ċ u D.

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 B - L-issikkar tal-miżuri bbażati fuq min jissellef u l-approċċ għall-ikkalibrar

Il-kriterju ta’ konformità li ġej huwa applikabbli għas-subrakkomandazzjoni B(1).

Qabel ma jitnaqqsu aktar il-limiti eżistenti li japplikaw għall-proporzjon bejn is-self u l-valur (LTV), għandha ssir valutazzjoni tal-pożizzjoni tan-Netherlands fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji sabiex tiġi stabbilita kalibrazzjoni u introduzzjoni gradwali xierqa ta’ tali miżuri.

Il-kriterju ta’ konformità li ġej huwa applikabbli għas-subrakkomandazzjoni B(2).

Meta jiġi kkalibrat il-limitu li japplika għall-proporzjon DSTI, in-Netherlands għandhom jevalwaw l-effetti proċikliċi potenzjali ta’ elementi differenti tal-metodoloġija użata għall-kalibrazzjoni.

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

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

1. Qabel ma jiġu attivati miżuri bbażati fuq il-kapital, għandha ssir valutazzjoni tal-pożizzjoni tan-Netherlands fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji sabiex jiġi ddeterminat jekk l-attivazzjoni ta’ dawk il-miżuri tkunx xierqa.
2. Wara l-attivazzjoni tal-miżuri bbażati fuq il-kapital, jista’ jkun meħtieġ li jiġu ssikkati aktar jew li jiġu attivati miżuri makroprudenzjali addizzjonali biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati fin-Netherlands; dan jiddependi fuq l-għażla tal-miżuri bbażati fuq il-kapital attivati, fuq il-kalibrazzjoni inizjali ta’ dawk il-miżuri u fuq ir-riżultati tal-valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet.

Rakkomandazzjoni D - Bidliet strutturali relatati ma’ self ipotekarju u s-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali

Il-kriterju ta’ konformità li ġej huwa applikabbli għar-Rakkomandazzjoni D.

Meta jiġu fformulati opzjonijiet ta’ politika, u qabel ma tiġi implimentata kwalunkwe bidla fil-politika, għandha ssir valutazzjoni tal-impatt tal-miżuri proposti filwaqt li titqies il-pożizzjoni tan-Netherlands fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, biex jiġi żgurat li dawn il-miżuri la jamplifikaw u lanqas ma jikkawżaw il-materjalizzazzjoni tal-vulnerabbiltajiet akkumulati fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fin-Netherlands.