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-Awstrija

(BERS/2021/11)

(2022/C 122/02)

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 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 fi 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 (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 ta’ unitajiet domestiċi, 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.

([1]) ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1

([2]) ĠU C 58, 24.2.2011, p. 4.

([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).

(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.

(6) Fl-2016, il-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (BERS) wettaq valutazzjoni madwar l-Unjoni kollha tal-vulnerabbiltajiet fir-rigward tal-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 tmien pajjiżi, inkluż l-Awstrija ([7]).

(7) Fl-2016, il-vulnerabbiltajiet ewlenin identifikati fis-suq tal-RRE fl-Awstrija kienu t-tkabbir robust fil-prezzijiet tal-RRE u l-kreditu ipotekarju u r-riskju ta' aktar laxkar fl-istandards tas-self.

(8) Mill-2018, l-awtoritajiet nazzjonali Awstrijaċi użaw għodod ta' komunikazzjoni biex jiżguraw standards ta' self prudenti, appoġġati minn attivitajiet superviżorji makroprudenzjali msaħħa. Fir-rapport ta' segwitu tiegħu dwar il-pajjiżi li rċevew twissijiet fl-2016 dwar vulnerabbiltajiet fuq terminu medju fis-settur tal-RRE ([8]), il-BERS irrikonoxxa li l-miżuri introdotti mill-awtoritajiet nazzjonali Awstrijaċi jistgħu jindirizzaw b'mod effiċjenti l-vulnerabbiltajiet li fil-biċċa l-kbira qed jitfaċċaw. Madankollu, il-BERS innota wkoll li l-awtoritajiet nazzjonali Awstrijaċi ngħataw is-setgħat li jintroduċu miżuri bbażati fuq min jissellef legalment vinkolanti fl-2017 li jistgħu jiġu eżerċitati jekk il-vulnerabbiltajiet emerġenti jaċċelleraw.

(9) Dan l-aħħar, il-BERS ikkonkluda valutazzjoni sistematika u li tħares 'il quddiem mifruxa madwar iż-Żona Ekonomika Ewropea kollha tal-vulnerabbiltajiet relatati mal-RRE. F'dan il-kuntest, il-BERS identifika ċerti vulnerabbiltajiet fuq żmien medju bħala sorsi ta' riskju sistemiku għall-istabbiltà finanzjarja li ma ġewx indirizzati biżżejjed.

(10) 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 komplew jaċċelleraw 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.

(11) Fir-rigward tal-Awstrija, din il-valutazzjoni reċenti żvelat li wara perjodu ta' tkabbir moderat, it-tkabbir reali fil-prezzijiet tad-djar aċċellera, u dan qabeż it-tkabbir fid-dħul reali disponibbli. Barra minn hekk, is-self lill-unitajiet domestiċi żdied b'mod kostanti. Il-valutazzjoni tal-BERS turi wkoll li minn Settembru 2019, it-tkabbir fil-prezzijiet reali tad-djar aċċellera fl-ewwel trimestru tal-2021, li qabeż it-tkabbir fid-dħul reali disponibbli matul l-istess perjodu. F'konformità ma' dawn l-iżviluppi, skont l-istimi tal-Oesterreichische Nationalbank, is-sopravalutazzjoni

---

([4]) 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, 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 li jemenda r-Regolament (UE) Nru 648/2012 (ĠU L 176, 27.6.2013, p. 1).

([6]) 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 web tal-BERS fuq www.esrb.europa.eu.

([7]) Twissija BERS/2016/05 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Settembru 2016 dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fl-Awstrija (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 43).

([8]) Ara r-Rapport ta' segwitu dwar il-pajjiżi li rċevew twissijiet tal-BERS fl-2016 dwar vulnerabbiltajiet fuq terminu medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali, BERS, Settembru 2019, disponibbli fuq is-sit web tal-BERS fuq www.esrb.europa.eu.

tal-prezzijiet tad-djar kompliet tiżdied fl-ewwel trimestru tal-2021. It-tkabbir reali tas-self lill-unitajiet domestiċi għax-xiri tad-djar ilu jikber b'mod kostanti mill-2019. Komunikazzjoni mill-Bord tal-Istabbiltà tas-Suq Finanzjarju tal-Awstrija f'Ġunju 2021 ([9]) indikat li l-istandards tas-self għal self ipotekarju f'termini tal-proporzjon bejn is-self u l-valur (LTV) u l-proporzjon bejn l-isservissjar tad-dejn u d-dħul (DSTI) dan l-aħħar komplew jiżdiedu meta mqabbla mal-medja ta' ħames snin, u li s-sehem tas-self b'valuri elevati ta' dawn il-proporzjonijiet kien sostanzjali.

(12) It-taħlita ta' politika attwali hija kkunsidrata biss parzjalment xierqa u parzjalment suffiċjenti biex tindirizza l-vulnerabbiltajiet li qed jiżdiedu. Barra minn hekk, l-Awstrija ma għamlitx użu ulterjuri mill-miżuri bbażati fuq il-kapital biex tindirizza l-vulnerabbiltajiet eżistenti u trawwem l-istabbiltà finanzjarja. Barra minn hekk, il-vulnerabbiltajiet identifikati fis-settur tal-RRE fl-Awstrija ma ġewx riflessi bis-sħiħ fil-piżijiet tar-riskju għas-self ipotekarju, kif użati mill-istituzzjonijiet ta' kreditu li japplikaw l-approċċ ibbażat fuq il-klassifikazzjoni interna (IRB) għall-kalkolu tar-rekwiżiti kapitali.

(13) Fid-dawl ta' dawn l-iżviluppi reċenti, il-BERS ikkonkluda li l-attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef legalment vinkolanti iżżid l-effettività tal-miżuri li diġà huma fis-seħħ biex jiġu indirizzati b'mod xieraq il-vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-RRE fl-Awstrija. Kull meta jew kull fejn tali miżuri bbażati fuq min jissellef vinkolanti jiġu vvalutati bħala mhux effettivi biżżejjed biex jindirizzaw vulnerabbiltajiet fuq żmien medju, jenħtieġ li tiġi kkunsidrata l-implimentazzjoni ta' miżuri bbażati fuq il-kapital, bħal strumenti mmirati biex iżidu l-piżijiet tar-riskju IRB għall-iskoperturi RRE, ir-riżerva tar-riskju sistemiku settorjali jew ir-riżerva ta' kapital kontroċiklika. Dawn il-miżuri jżidu r-reżiljenza tas-settur bankarju fl-Awstrija għal riskji li setgħu akkumulaw, bħal sopravalutazzjoni prevalenti tal-prezzijiet tad-djar u sa ċertu punt standards ta' self laxki għal self ipotekarju pprovduti f'dawn l-aħħar snin,

ADOTTA DIN IR-RAKKOMANDAZZJONI:

TAQSIMA 1

RAKKOMANDAZZJONIJIET

Rakkomandazzjoni A - Attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef legalment vinkolanti

Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet rilevanti jattivaw miżuri legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef sabiex itaffu l-vulnerabbiltajiet fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fl-Awstrija bħala sors ta' riskju għall-istabbiltà finanzjarja.

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

Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet rilevanti jattivaw jew jissikkaw il-miżuri bbażati fuq il-kapital sabiex jiżguraw ir-reżiljenza tal-istituzzjonijiet ta' kreditu awtorizzati fl-Awstrija u jikkomplementaw il-miżuri bbażati fuq min jissellef fil-mitigazzjoni tal-vulnerabbiltajiet fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fl-Awstrija bħala sors ta' riskju għall-istabbiltà finanzjarja kull meta jew kull fejn tali miżuri vinkolanti bbażati fuq min jissellef jiġu vvalutati bħala mhux effettivi biżżejjed biex jindirizzaw il-vulnerabbiltajiet fuq żmien medju.

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-attivavazzjoni ta' miżuri legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef jew miżuri bbażati fuq il-kapital fl-Awstrija;

([9]) Stqarrija għall-istampa dwar l-28 laqgħa tal-Bord għall-Istabbiltà tas-Suq Finanzjarju, disponibbli fuq is-sit web tal-FMSG fuq https://www.fmsg.at/en/publications/press-releases/2021/28th-meeting.html.

(b) "miżuri bbażati fuq min jissellef" tfisser miżuri makroprudenzjali li jimmiraw min jissellef, inklużi limiti fuq il-proporzjon LTV, il-proporzjon bejn id-dejn u d-dħul (DTI), il-proporzjon DSTI, il-maturità, u r-rekwiżiti ta' amortizzament;

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

(d) '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;

(e) '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;

(f) "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;

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

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

(i) "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;

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

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, u tar-Rakkomandazzjoni B;

(b) meta jiġu attivati miżuri legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef u/jew miżuri bbażati fuq il-kapital, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tagħhom għandhom iqisu l-pożizzjoni tal-Awstrija 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 ([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.

([10]) 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**

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*

(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-implimentazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef legalment vinkolanti. Fejn ikun hemm aktar minn awtoritá 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.

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 - Attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef legalment vinkolanti

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

1. Meta jiġu attivati miżuri bbażati fuq min jissellef legalment vinkolanti, id-destinatarji għandhom ifittxu li jipprevjenu sehem sinifikanti jew li jiżdied ta':

   (a) self ipotekarju ġdid iggarantit minn proprjetà immobbli residenzjali (RRE), li jista' jirriżulta f'telf ta' kreditu fil-każ ta' inadempjenza flimkien ma' tnaqqis fil-prezzijiet tad-djar;

   (b) dawk li jissellfu milli jieħdu self ipotekarju ġdid li huma f'riskju sinifikanti 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 legalment vinkolanti 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 ibbażati fuq min jissellef legalment vinkolanti jkunu applikabbli għal self mogħti lit-tipi kollha ta' dawk li jissellfu u minn kull tip ta'dawk li jsellfu.

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

4. Qabel ma jiġu attivati miżuri bbażati fuq min jissellef legalment vinkolanti, u sabiex jiġu ddeterminati l-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali xierqa ta' tali miżuri, jenħtieġ li d-destinatarji jqisu l-għażla u l-kalibrazzjoni tal-miżuri bbażati fuq min jissellef attwalment fis-seħħ, u b'hekk tiġi żgurata effettività ogħla fil-mitigazzjoni tal-vulnerabbiltajiet identifikati fl-Awstrija.

5. Wara l-attivazzjoni tal-miżuri bbażati fuq min jissellef legalment vinkolanti, l-issikkar ulterjuri tagħhom jew l-attivazzjoni ta' miżuri makroprudenzjali addizzjonali jistgħu jkunu meħtieġa biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati fl-Awstrija. Dan se jiddependi fuq l-għażla tal-miżuri bbażati fuq min jissellef attivati, fuq il-kalibrazzjoni inizjali ta' dawk il-miżuri attivati u fuq ir-riżultati tal-valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet.

6. Meta jattivaw jew jikkalibraw miżuri bbażati fuq min jissellef legalment vinkolanti, id-destinatarji għandhom iqisu s-self kollu li għandu jiġi sservisjat mill-unitajiet domestiċi mid-dħul tagħhom, irrispettivament mill-forma tas-self, jiġifieri s-self lil kumpaniji ta' abitazzjoni jiġi ttrattat bħala dejn tal-unitajiet domestiċi .

Rakkomandazzjoni B - Attivazzjoni jew issikkar 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 addizzjonali, jew l-issikkar ta' miżuri eżistenti, id-destinatarji għandhom ifittxu li jiżguraw ir-reżiljenza tal-istituzzjonijiet ta' kreditu awtorizzati fl-Awstrija 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 addizzjonali, jew jiġu ssikkati miżuri eżistenti bbażati fuq il-kapital, jenħtieġ li ssir valutazzjoni tal-pożizzjoni tal-Awstrija fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji u s-sufficjenza ta' miżuri bbażati fuq min jissellef legalment vinkolanti, kif attivati f'konformità mar-Rakkomandazzjoni A, fl-indirizzar tal-vulnerabbiltajiet fuq żmien medju sabiex jiġi ddeterminat jekk ikunx xieraq li jiġu attivati jew issikkati miżuri bbażati fuq il-kapital.

3. Wara l-attivazzjoni ta' miżuri addizzjonali bbażati fuq il-kapital jew l-issikkar ta' dawk eżistenti, jista' jkun meħtieġ li jissikkaw aktar il-miżuri jew li jiġu attivati miżuri makroprudenzjali addizzjonali biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati fl-Awstrija. 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.