

## I

(Riżoluzzjonijiet, rakkomandazzjonijiet u opinjonijiet)

## RAKKOMANDEZZJONIJIET

## BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

## RAKKOMANDEZZJONI TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tal-31 ta' Ottubru 2016

dwar l-gheluq ta' lakuni fid-dejta dwar il-proprjeta immobbli

(BERS/2016/14)

(2017/C 31/01)

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 <sup>(1)</sup>, u b'mod partikolari l-Artikolu 3(2)(b), (d) u (f) u l-Artikoli 16 sa 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 <sup>(2)</sup>, u b'mod partikolari l-Artikoli 18 sa 20 tagħha,

Billi:

- (1) Is-settur tal-proprjeta immobbli jiżvolgi rwol importanti fl-ekonomija u l-iżviluppi tiegħu jista' jkollhom influwenza materjali fuq is-sistema finanzjarja. Kriżijiet finanzjarji fl-imghoddi wrew li żviluppi mhux sostenibbli fis-swieq tal-proprjeta immobbli jista' jkollhom riperkussjonijiet serji fuq l-istabbiltà tas-sistema finanzjarja u tal-ekonomija fit-totalità tagħha. Żviluppi negattivi fis-suq tal-proprjeta immobbli f'xi Stati Membri, kemm fil-proprjeta immobbli residenzjali (residenzjali real estate - RRE) u proprjeta immobbli kummerċjali (commercial real estate - CRE), irriżultaw ftelf kbir fil-passat u kellhom impatt negattiv fuq l-ekonomija reali. Dan jirrifletti l-interazzjoni mill-qrib bejn is-settur tal-proprjeta immobbli, il-fornituri ta' finanzjament u setturi ekonomiċi oħrajn, u ċ-ċirkuwiti ta' feedback b'saħħithom bejn is-sistema finanzjarja u l-ekonomija reali, li jsaħhu kwalunkwe żvilupp negattiv.
- (2) Dawn ir-rabtiet huma importanti għaliex jindikaw li riskji li joriginaw fis-settur tal-proprjeta immobbli jista' jkollhom impatt sistemiku li jkun ta' natura proċiklika. Vulnerabbiltajiet fis-sistema finanzjarja għandhom tendenza li jakkumulaw matul il-faži 'l fuq taċ-ċiklu tal-proprjeta immobbli. Il-perċezzjoni ta' riskji aktar baxxi u l-aċċess aktar faċli għall-finanzjament jistgħu jikkontribwixxu għal espansjoni rapida fil-kreditu u l-investment, flimkien ma' domanda akbar għal proprjeta immobbli, biex b'hekk tiġi imposta pressjoni ta' zżjeda fil-prezzijiet tal-proprjeta. Peress li l-valuri oghla riżultanti tal-kollateral ikomplu jiffavorixxu aktar id-domanda għall-kreditu u l-forniment tiegħu, dawn id-dinamiċi li jsaħhu lilhom infushom jistgħu jirriżultaw fi bżieġaq spekulattivi. Min-naha l-oħra, matul il-faži ta' tnaqqis taċ-ċiklu tal-proprjeta immobbli, kundizzjonijiet ta' kreditu aktar stretti, attitudni aktar negattiva lejn ir-riskju u pressjoni 'l isfel fuq il-prezzijiet tal-proprjeta immobbli jistgħu jaffettwaw b'mod negattiv ir-reżiljenza ta' dawk li jissellfu u dawk li jsellfu, biex b'hekk jiġu mdgħajfa l-kundizzjonijiet ekonomiċi.
- (3) Għaldaqstant huwa kruċjali li jiġi stabbilit qafas aktar armonizzat għall-monitoraġġ ta' żviluppi fis-swieq tal-RRE u s-CRE, li huma s-segmenti tas-settur tal-proprjeta immobbli l-aktar rilevanti għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja, sabiex tiġi żgurata identifikazzjoni bikrija ta' vulnerabbiltajiet li jistgħu jwasslu għal kriżijiet finanzjarji fil-futur. Jehtieg li dawk li jfasslu l-politika jkollhom gabra partikolari ta' informazzjoni rilevanti disponibbli, inkluża gabra affidabbli ta' indikaturi prinċipali, li għandha tghin fl-identifikazzjoni ta' riskji sistemici u fil-valutazzjoni tal-htieġa potenzjali għal intervent makroprudenzjali. Barra minn hekk, dawn l-indikaturi jistgħu jiżvolgħu rwol importanti sabiex jiġi ddeterminat jekk u meta għandhom jiġu ssikkati jew rilaxxati l-istrumenti makroprudenzjali armonizzati mmirati lejn mutwanti li huma disponibbli taht il-liġi tal-Unjoni. Barra minn hekk, l-indikaturi jistgħu jintużaw ukoll sabiex jiggwidaw lill-awtoritajiet nazzjonali fl-użu ta' strumenti makroprudenzjali nazzjonali li jkun mmirati lejn dawk li jissellfu.

<sup>(1)</sup> ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.

<sup>(2)</sup> ĠU C 58, 24.2.2011, p. 4.

- (4) In-nuqqas ta' definizzjonijiet operattivi miftiehma b'mod komuni fost l-Istati Membri dwar is-setturi RRE u CRE, flimkien ma' restrizzjonijiet operazzjonali fir-rigward tad-disponibbiltà tad-dejta għal għadd ta' indikaturi rilevanti, ifixkel l-affidabbiltà ta' analizijiet tal-istabbiltà finanzjarja, biex b'hekk ikun diffiċli li jiġu vvalutati u mqabbla b'mod preċiż ir-riskji bejn is-swieq nazzjonali. Fuq in-naħa tal-RRE, hidma li saret qabel mill-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (BERS) <sup>(1)</sup> enfasizzat li dejta kumparabbli ta' kwalità għolja dwar xi metriċi prinċipali meħtieġa għal sorveljanza tal-istabbiltà finanzjarja u t-tfassil tal-politika għadha mhijiex disponibbli. Barra minn hekk, il-valutazzjoni tal-kapaċità ta' dawn l-indikaturi li jipprovdut twissijiet bikrin kontra l-akkumulazzjoni ta' riskji sistemici għet imfixkla bl-assenza ta' serje ta' hin affidabbli u armonizzata. Fuq in-naħa tas-CRE, xogħol simili tal-BERS <sup>(2)</sup> ikkonkluda li n-nuqqas ta' definizzjoni operattiva armonizzata ta' proprjetà kummerċjali u n-nuqqas ta' qafas ta' dejta granulari u konsistenti li jaqbad fi hdanu żviluppi fis-suq fuq bażi aktar wiesgħa jagħmel l-analizijiet tar-riskji sistemici problematiċi.
- (5) Ġew imfassla u implimentati miżuri fost l-Istati Membri sabiex itaffu l-effetti proċikliċi tas-swieq tal-proprjetà immobbli u sabiex tissahħaħ ir-reziljenza ta' istituzzjonijiet ta' kreditu kontra riperkussjonijiet negattivi li jirriżultaw mid-dinamici fis-suq tal-proprjetà immobbli. Barra minn hekk, ir-regoli prudenzjali għas-settur bankarju tal-Unjoni, kif stipulati fir-Regolament (UE) Nru 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill <sup>(3)</sup> u d-Direttiva 2013/36/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill <sup>(4)</sup> introduċew gabra ta' strumenti, bħal rekwiżiti kapitali settorjali, li huma mmirati biex itaffu r-riskji emergenti f'setturi speċifiċi, inkluża l-proprjetà immobbli. Il-qafas prudenzjali tal-Unjoni jiffokaw prinċipalment fuq miżuri bbażati fuq il-kapital immirati lejn l-istruttura kapitali ta' istituzzjonijiet ta' kreditu. Strumenti mmirati lejn daww li jissellfu, bħal limiti fuq il-proporzjon bejn is-self u l-valur, il-proporzjon bejn is-self u d-dhul, il-proporzjon tal-kopertura tal-imghax u l-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dhul jew il-proporzjon tal-kopertura tal-isservisjar tad-dejn, jaqgħu barra mill-kamp ta' applikazzjoni tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 u d-Direttiva 2013/36/UE u l-implimentazzjoni tagħhom hija rregolata bil-liġi nazzjonali. Uħud minn dawn l-istrumenti diġà ġew attivati minn bosta Stati Membri, għalkemm id-definizzjonijiet tal-istrumenti u l-indikaturi jvarjaw.
- (6) Fit-tweġiq tal-kompitu tiegħu, il-BERS għandu jikkontribwixxi sabiex jiżgura l-istabbiltà finanzjarja u jtaffi l-impatti negattivi fuq is-suq intern u l-ekonomija reali. Għal dawn il-finijiet, id-disponibbiltà ta' definizzjonijiet operattivi armonizzati u gabra ċentrali ta' indikaturi kumparabbli u disponibbli fil-hin dwar il-proprjetà immobbli huma ta' importanza kruċjali. Jekk l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jifhmu aħjar il-karatteristiċi strutturali u ċikliċi tas-swieq RRE u CRE fl-Unjoni, dan għandu jgħinhom sabiex isegwu b'mod aħjar id-dinamika tas-settur tal-proprjetà immobbli, biex jidentifikaw it-teddid li jista' johloq għall-istabbiltà finanzjarja u biex jiġgwida l-azzjoni xierqa.
- (7) Għaldaqstant għandhom jiġu indirizzati lakuni eżistenti fid-disponibbiltà u l-kumparabbiltà ta' dejta dwar swieq RRE u CRE fl-Unjoni li huma rilevanti għal finijiet makroprudenzjali. Għaldaqstant, definizzjonijiet operattivi mmirati ta' RRE u CRE għandhom jiġu pprovduti għal dan l-iskop. Barra minn hekk, gabra komuni ta' indikaturi li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma rrakkomandati li jimmonitorjaw sabiex jivvalutaw riskji li jirriżultaw mis-setturi RRE u CRE għandhom jiġu identifikati, flimkien ma' definizzjonijiet mmirati ta' dawn l-indikaturi. Il-gwida għandha tispeċifika ulterjorment id-dimensjonijiet u l-grad tal-granularità għal kull indikatur, il-kamp ta' applikazzjoni tal-informazzjoni prevista u l-kejl tal-indikaturi.
- (8) L-adozzjoni ta' definizzjonijiet u metodi armonizzati għall-kejl ta' indikaturi użati għall-monitoraġġ tas-swieq RRE u CRE ma twaqqafx lill-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali milli jafdaw, għall-finijiet tal-valutazzjoni interna tagħhom tar-riskju u l-politika, fuq indikaturi tal-proprjetà immobbli bbażati fuq id-definizzjonijiet u l-metriċi tagħhom stess, li jistgħu jkunu aktar adattati biex jakkomodaw rekwiżiti nazzjonali.
- (9) Meta titqies in-natura proċiklika b'sahhitha ta' żviluppi fis-swieq CRE, il-monitoraġġ tar-riskju f'dawn is-swieq għandu jitwettaq aktar ta' spiss mill-monitoraġġ tas-swieq RRE. Għalhekk, għas-suq fiżiku kif ukoll għall-flussi ta' investment u ta' kreditu u standards ta' tislif korrispondenti, il-monitoraġġ għandu jsehh ta' mill-inqas kull tliet xhur. Il-monitoraġġ tal-istokks ta' investimenti u tislif u l-istandards korrispondenti ta' tislif fis-settur CRE kif ukoll l-iżvilupp ta' standards ta' tislif fis-settur RRE għandhom isehhu ta' mill-inqas darba fis-sena.

<sup>(1)</sup> BERS, *Report on residential real estate and financial stability in the EU*, Diċembru 2015.

<sup>(2)</sup> BERS, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, Diċembru 2015.

<sup>(3)</sup> 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-investment u li jemenda r-Regolament (UE) Nru 648/2012 (ĠU L 176, 27.6.2013, p.1).

<sup>(4)</sup> 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-supervizzjoni prudenzjali tal-istituzzjonijiet ta' kreditu u tad-ditti tal-investment, 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).

- (10) Peress li s-swieq CRE huma eterogenji, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jiġu mhegġa li jqassmu l-gabra komuni ta' indikaturi skont id-dimensjonijiet relevanti, bħat-tip ta' proprjetà, fejn tinsab il-proprjetà, u t-tip u nazzjonalità tal-partecipanti fis-suq. Barra minn hekk, il-BERS ihegġeg lill-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali biex jikkunsidraw informazzjoni dwar id-distribuzzjoni ta' indikaturi prinċipali bħall-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-orijinazzjoni, il-proporzjon attwali bejn is-self u l-valur, il-proporzjon ta' kopertura tal-imghax u l-proporzjon ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn skont il-gruppi ta' dejn relevanti. Peress li f'dan il-punt, informazzjoni dwar dawk id-distribuzzjonijiet mhijiex disponibbli fil-livell tal-Unjoni ebda gwida speċifika ma tista' tingħata fir-rigward tal-gruppi ta' riskju relevanti għal dawn l-indikaturi CRE. Fin-nuqqas ta' informazzjoni aktar speċifika, monitoraġġ fuq il-bażi tal-karatteristiċi ta' distribuzzjoni tal-indikaturi (eż. quantiles) jista' jkun alternattiva, bil-htieġa ta' enfasi fuq it-tali riskji (jiġifieri il-quantiles l-aktar għoljin jew l-aktar baxxi skont l-indikatur relevanti).
- (11) Is-swieq CRE tipikament huma kkaratterizzati b'firxa wiesgħa ta' partecipanti fis-suq, li spiss ikunu bbażati f'pajjiżi barranin u xi kultant ma jkunux soġġetti għal superviżjoni mikroprudenzjali jew makroprudenzjali. L-Awtoritajiet Superviżorji Ewropej (ASE) għalhekk għandhom ikunu mhegġa li jipubblikaw fuq bażi annwali dejta aggregata relevanti fuq il-livell tal-pajjiż dwar l-attività fis-swieq CRE tal-entitajiet taht l-kamp ta' applikazzjoni tas-superviżjoni tagħhom, waqt li jużaw dejta miġbura minn mudelli ta' rapportar regolatorji eżistenti. Dak l-iżvelar pubbliku għandu jtejjeb l-għarfien ta' awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali dwar l-attività ta' entitajiet minn Stati Membri oħrajn dwar is-suq domestiku CRE tagħhom.
- (12) Minbarra li juża indikaturi kwantitattivi, il-BERS ihegġeg lill-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali biex jimmonitorjaw żviluppi fis-swieq tal-proprjetà immobbli permezz ta' kuntatti regolari ma' partecipanti relevanti fis-suq, b'mod partikolari għas-settur CRE.
- (13) Din ir-Rakkomandazzjoni thejjiet waqt li ġew meqjusa inizjattivi oħrajn li jinsabu għaddejjin fuq livell internazzjonali u Ewropew fil-qasam tal-armonizzazzjoni u l-għbir tad-dejta, fejn l-aktar relevanti fil-kuntest tal-gheluq ta' lakuni fid-dejta dwar il-proprjetà immobbli huwa r-Regolament (UE) 2016/867 tal-Bank Ċentrali Ewropew<sup>(1)</sup>, li introduċa l-proġett AnaCredit. Madankollu, wiehed ma jistax jiddependi fuq AnaCredit waħdu sabiex jintlaħqu l-htigijiet ta' informazzjoni identifikati f'din ir-Rakkomandazzjoni minhabba whud mill-karatteristiċi tiegħu. L-ewwel nett, id-definizzjonijiet ta' RRE u CRE mogħtija fir-Rakkomandazzjoni huma aktar dettaljati u adattati b'mod aħjar għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja milli dawk stipulati fir-Regolament (UE) 2016/867, li jirreferi biss għad-definizzjonijiet fir-Regolament (UE) Nru 575/2013. Fit-tieni lok, informazzjoni dwar xi indikaturi prinċipali u segmenti tas-suq identifikati bħala importanti għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja f'din ir-Rakkomandazzjoni (bħas-segment ta' proprjetajiet mixtrija għall-kiri) mhijiex ipprovduta fir-Regolament (UE) 2016/867. Fit-tielet lok, Stati Membri taż-żona tal-euro biss jaqgħu taht il-kamp ta' applikazzjoni ta' AnaCredit. Stati Membri li mhumiex fiż-żona tal-euro għandhom l-għażla li jippartecipaw fuq bażi volontarja, iżda f'dan l-istadju għadu mhumiex ċar liema Stati Membri ser jaqgħu dan. Fir-raba' lok, preżentament AnaCredit huwa ristrett għal persuni fiżiċi u unitajiet istituzzjonali oħrajn, inklużi korporazzjonijiet mhux finanzjarji. Informazzjoni dwar kreditu lil persuni fiżiċi għadha ma taqax taht il-kamp ta' applikazzjoni tiegħu u għadu mhumiex iddefinit meta ser issir din l-estensjoni. Fil-hames lok, AnaCredit tiġbor selfiet miżmuma jew isservisjati minn istituzzjonijiet ta' kreditu. Dan l-approċċ jimplika li selfiet miżmuma minn partecipanti oħrajn fis-suq huma rreġistrati f'Ana Credit biss meta istituzzjoni ta' kreditu tkun qiegħda tisservisja s-self. L-importanza ta' partecipanti oħrajn fis-suq fil-finanzjament ta' proprjetà immobbli, b'mod partikolari proprjetà CRE, tehtieġ gabra kbira ta' selfiet mogħtija minn dawn l-istituzzjonijiet. Kif stipulat fil-Premessi (10) u (12) tar-Regolament BCE/2016/13, meta jithejjew stadji futuri ta' AnaCredit, l-ambitu tas-selfiet f'dan is-segment tas-suq ser jiġi evalwat bħala parti mill-proċedura tal-merti u l-ispejjeż, qabel ma jkun hemm estensjonijiet possibbli tal-popolazzjoni li tirrapporta u tar-rekwiziti ta' rapportar sabiex jiġu koperti aħjar s-selfiet RRE u CRE. Fis-sitt lok, fl-applikazzjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità l-banek iż-żgħar jistgħu jkun esklużi mill-ambitu ta' AnaCredit<sup>(2)</sup>, għalkemm awtorità makroprudenzjali tista' tikkunsidra li anki l-attività tagħhom fis-settur tal-proprjetà immobbli tehtieġ li tiġi mmonitorjata għal raġunijiet ta' stabbiltà finanzjarja.
- (14) Sabiex tinkiseb implimentazzjoni koerenti tal-indikaturi tal-proprjetà immobbli u sabiex wiehed jibni fuq deċiżjonijiet, strutturi, proġetti u xogħol metodoloġiku eżistenti, huwa rakkomandabbli li ssir koordinazzjoni mal-proġett AnaCredit għall-implimentazzjoni ta' din ir-Rakkomandazzjoni.
- (15) L-iskop tar-Rakkomandazzjoni huwa li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimplimentaw qafas għall-monitoraġġ ta' żviluppi fis-settur tal-proprjetà immobbli relevanti għall-istabbiltà finanzjarja u li jkun ibbażat fuq id-definizzjonijiet u l-indikaturi ta' mira rakkomandati u miftiehma b'mod komuni. Il-BERS huwa wkoll

<sup>(1)</sup> Regolament (UE) 2016/867 tal-BĊE tat-18 ta' Mejju 2016 dwar il-gbir ta' mikrodejta dwar il-kreditu u r-riskju tal-kreditu (BĊE/2016/13), (ĠU L 144, 1.6.2016, p. 44).

<sup>(2)</sup> Il-banek ċentrali nazzjonali jistgħu jagħtu derogi lil istituzzjonijiet ta' kreditu żgħar sakemm il-kontribut ikkombinat tal-istituzzjonijiet ta' kreditu kollha li jingħataw deroga għall-ammont pendenti totali ta' selfiet fl-Istat Membru li jirrapporta ma jaqbiżx it-2 %.

tal-fehma li jkun ta' benefiċċju għall-istabbiltà finanzjarja u t-tfassil tal-politika makroprudenzjali jekk tingabar u titqassam fuq bażi regolari dejta kumparabbli tal-pajjiżi dwar dawn l-indikaturi fil-livell tal-Unjoni. Dan mhux biss għandu jippermetti valutazzjoni aktar preċiża ta' riskji relatati mal-proprjetà immobbli bejn l-Istati Membri, iżda wkoll tqabbil tal-użu ta' strumenti tal-politika makroprudenzjali attivati mill-Istati Membri sabiex jiġu indirizzati vulnerabbiltajiet relatati mal-proprjetà immobbli. Taht l-Artikolu 2 tar-Regolament tal-Kunsill (UE) Nru 1096/2010 tas-17 ta' Novembru 2010 li jagħti kompiti speċifiċi lill-Bank Centrali Ewropew (BĊE) dwar il-funzjonament tas-SEBC, il-BĊE huwa meħtieġ jipprovidi appoġġ analitiku, statistiku, loġistiku u amministrattiv lis-SEBC. Il-BĊE għalhekk jinsab f'pożizzjoni tajba biex jikkoordina dak il-ġbir ta' dejta u d-distribuzzjoni fil-livell tal-Unjoni. Għandha tinbeda hidma dwar dan minnufih wara l-adozzjoni tar-Rakkomandazzjoni, b'konsultazzjoni mal-Eurostat u mal-aġenziji nazzjonali tal-istatistika skont kif xieraq. Hekk kif l-awtoritajiet makroprudenzjali jib-dew jimplimentaw ir-Rakkomandazzjoni u jipproċedi l-ġbir ta' dejta attwali fil-livell tal-Unjoni, ikunu meħtieġa gwida teknika u hidma ulterjuri dwar id-definizzjonijiet u l-indikaturi fil-mira sabiex jiġu akkomodati l-karatteristiċi speċifiċi tas-swieq jew segmenti tas-suq u sabiex tiġi żgurata l-kwalità statistika tad-dejta; madankollu, kwalunkwe gwida ta' implimentazzjoni aktar dettaljata m'għandhiex tbiddel il-karatteristiċi bażiċi u l-iskop tad-definizzjonijiet u l-indikaturi fil-mira kif stipulati f'din ir-Rakkomandazzjoni.

- (16) Fl-implimentazzjoni ta' din ir-Rakkomandazzjoni u l-hidma teknika ulterjuri msemija fil-Premessa (15), għandha tinghata l-konsiderazzjoni dovuta lill-prinċipju tal-proporzjonalità. Meta jipproċedu bl-implimentazzjoni tal-indikaturi rilevanti u l-metodi għall-kalkolu tagħhom, id-daqs u l-iżvilupp tas-swieq nazzjonali RRE u CRE għandhom jittiehdu inkunsiderazzjoni. Kwalunkwe valutazzjoni fir-rigward tal-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni għandha tikkunsidra l-progress u r-restrizzjonijiet iffaccjati fil-ġbir ta' dejta fil-livell tal-Unjoni msemmi fil-Premessa (15). B'mod partikolari, ir-rapporti finali dovuti sat-tmiem tal-2020 għar-Rakkomandazzjonijiet A sa D mhux necessarjament jinkludu l-indikaturi ewlenin kollha jekk dan ikun iġġustifikat minn dawk ir-restrizzjonijiet.
- (17) Din ir-Rakkomandazzjoni hija mingħajr hsara għall-mandati ta' politika monetarja tal-banek ċentrali fl-Unjoni.
- (18) L-osservazzjonijiet tal-partijiet interessati rilevanti mis-settur privat ġew meqjusa fit-thejġja ta' din ir-Rakkomandazzjoni.
- (19) Ir-rakkomandazzjonijiet tal-BERS huma ppubblikati wara li l-Bord Ġenerali jkun informa lill-Kunsill bl-intenzjoni tiegħu li jagħmel dan u jkun ipprova lill-Kunsill b'opportunità biex jirreagixxi.

ADOTTA DIN IR-RAKKOMANDEZZJONI:

#### TAQSIMA 1

#### RAKKOMANDEZZJONIJET

#### Rakkomandazzjoni A – Monitoraġġ ta' riskji li jirriżultaw mis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali

1. Huwa rakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimplimentaw qafas għall-monitoraġġ tar-riskju għas-settur RRE domestiku tagħhom, inkluża informazzjoni dwar l-istandards ta' tislif attwali għal selfiet RRE domestiċi. Għal dan l-iskop, il-ġabra li ġejja ta' indikaturi ta' standards ta' tislif titqies li hija rakkomandata għall-monitoraġġ effettiv ta' riskji li jirriżultaw mis-suq RRE:
  - (a) il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-originazzjoni (LTV-O);
  - (b) il-proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C);
  - (c) il-proporzjon bejn is-self u d-dhul fl-originazzjoni (LTI-O);
  - (d) il-proporzjon bejn id-dejn u d-dhul fl-originazzjoni (DTI-O);
  - (e) il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dhul fl-originazzjoni (LSTI-O);
  - (f) il-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dhul fl-originazzjoni (DSTI-O) bhala indikatur opzjonali;
  - (g) in-numru u l-ammont ta' selfiet RRE mhallsa;
  - (h) il-maturità tas-selfiet RRE fl-originazzjoni.

L-informazzjoni dwar dawn l-indikaturi għandha tkun relatata ma' fornituri ta' kreditu domestiċi fuq bażi individwali u għandha tkun rappreżentattiva biżżejjed tas-suq ta' self RRE domestiku.

2. Meta djar mixtrija għall-kiri jkunu jirrapprezentaw sors sinifikanti ta' riskji li jinbtu mis-settur domestiku tal-proprjetà immobbli possibbilment iżda mhux bilfors għaliex jikkostitwixxu sehem sinifikanti mill-istokk jew flussi ta' tislif RRE totali, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimplimentaw qafas ta' monitoraġġ tar-riskju bbażat fuq għadd ta' indikaturi addizzjonali għal dan is-segment tas-suq. Meta ebda informazzjoni kwantitattiva jew għadd limitat biss ikunu disponibbli għall-valutazzjoni ta' sinifikanza ta' djar mixtrija għall-kiri, jista' jagħti l-każ li din il-valutazzjoni jkollha ssir inizjalment fuq il-bażi ta' informazzjoni aktar kwalitattiva. L-indikaturi addizzjonali għal dan is-segment tas-suq għandhom jinkludu:
  - (a) il-proporzjon ta' kopertura tal-imghax fl-originazzjoni (ICR-O);
  - (b) il-proporzjon bejn is-self u l-keras fl-originazzjoni (LTR-O).
3. Għall-kalkolu tal-indikaturi elenkati fil-paragrafi 1 u 2, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jsegwu l-gwida speċifikata fl-Anness IV għal din ir-Rakkomandazzjoni.
4. Fuq il-bażi tal-indikaturi stipulati fil-paragrafi 1 u 2, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw żviluppi fis-settur RRE domestiku ta' mill-inqas annwalment.

### **Rakkomandazzjoni B – Informazzjoni relevanti b'rabta mas-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali**

1. Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw d-distribuzzjoni b'varjazzjoni wahda u d-distribuzzjonijiet kongunti magħżula tal-indikaturi relevanti kif speċifikat fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni. Dan il-mudell jipprovdi gwida dwar il-granularità tal-informazzjoni relevanti għal-monitoraġġ ta' riskji li jirriżultaw mis-settur domestiku RRE.
2. Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw riskji b'rabta mal-indikaturi differenti fuq il-bażi tal-informazzjoni li ġejja kif speċifikat fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.
  - (a) Għall-flussi ta' selfiet RRE mogħtija fil-perijodu ta' rapportar, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw:
    - in-numru totali ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali;
    - in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassam skont il-kategoriji speċifikati fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.
  - (b) Għal-LTV-O u l-LSTI-O relatati mal-flussi ta' selfiet RRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw:
    - il-medja ppeżata tal-proporzjon relevanti espressa bħala perċentwal;
    - il-medja ppeżata tal-proporzjon relevanti espressa bħala perċentwal mqassam skont il-kategoriji kif speċifikat fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni;
    - in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassam skont il-gruppi ta' distribuzzjoni kif speċifikat fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.
  - (c) Għad-DSTI-O (indikatur opzjonali) relatat mal-flussi ta' selfiet RRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw:
    - il-medja ppeżata tal-proporzjon rilevanti espressa bħala perċentwal;
    - in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassam skont il-gruppi ta' distribuzzjoni kif speċifikat fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.
  - (d) Għal-LTV-C relatati mal-istokk ta' selfiet RRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw:
    - il-medja ppeżata tal-proporzjon rilevanti espressa bħala perċentwal;
    - in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassam skont il-gruppi ta' distribuzzjoni speċifikati fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.

- (e) Għall-maturità fl-oriġinazzjoni relatata mal-flussi ta' selfiet RRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw:
- l-maturità medja ppeżata fi snin;
  - in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassam skont il-gruppi ta' distribuzzjoni speċifiki fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.
- (f) Għal LTI-O u DTI-O relatati mal-flussi ta' selfiet RRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw:
- il-medja ppeżata tal-proporzjon relevanti;
  - in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassam skont il-gruppi ta' distribuzzjoni speċifiki fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.
- (g) Għad-distribuzzjoni kongunta ta' LSTI-O, LTV-O u l-maturità ta' self RRE fl-oriġinazzjoni tal-flussi ta' selfiet RRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassam skont il-kategoriji speċifiki fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.
- (h) Għad-distribuzzjoni kongunta ta' LSTI-O u l-perijodu inizjali tal-iffissar tar-rata tal-imghax tal-flussi ta' selfiet RRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassam skont il-kategoriji speċifiki fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.
- (i) Għad-distribuzzjoni kongunta ta' DTI-O u LTV-O tal-flussi ta' selfiet RRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassam skont il-kategoriji speċifiki fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.
3. Meta djar mixtrija għall-kiri jkunu jirrapprezentaw sors sinifikanti ta' riskji li jinbtu mis-settur RRE domestiku possibbilment iżda mhux biss għaliex ikunu jikkostitwixxu sehem sinifikanti tal-istokk jew flussi ta' tislif RRE totali, huwa rakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw ir-riskji fir-rigward tal-indikaturi relevanti separatament għal djar mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid. F'dan il-każ, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw ukoll ir-rendikonti speċifiki fil-Mudell B tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.

### **Rakkomandazzjoni C – Monitoraġġ ta' riskji li jirriżultaw mis-settur tal-proprjetà immobbli kummerċjali**

1. Huwa rakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimplementaw qafas għall-monitoraġġ tar-riskju għas-settur CRE domestiku tagħhom. Għal dan l-iskop, il-ġabra ta' indikaturi li ġejja hija rakkomandata għal monitoraġġ effettiv ta' riskji li jirriżultaw mis-suq CRE:

Indikaturi dwar is-suq CRE fiżiku:

- (a) Indici tal-prezzijiet
- (b) indici tal-kirjiet;
- (c) indici tar-rendiment mill-kirjiet;
- (d) rata ta' spazju disponibbli;
- (e) bidu ta' kostruzzjoni;

Indikaturi dwar l-iskoperturi tas-sistema finanzjarja għall-kreditu tas-CRE:

- (f) flussi ta' tislif għal CRE (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata);
- (g) flussi ta' selfiet CRE mhux produttivi (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata);
- (h) flussi ta' provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal CRE (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata);

- (i) flussi ta' provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata (bhala parti minn tislif għal CRE);
- (j) Stokks ta' tislif għal CRE (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata);
- (k) stokks ta' selfiet CRE mhux produttivi (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata);
- (l) stokks ta' provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal CRE (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata);
- (m) stokks ta' tislif għal proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata (bhala parti minn tislif għal CRE);
- (n) stokks ta' selfiet mhux produttivi għal proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata (bhala parti minn tislif għal CRE);
- (o) stokks ta' provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata (bhala parti minn tislif għal CRE).

Indikaturi dwar standards ta' tislif għal CRE:

- (p) medja ppeżata tal-LTV-O għall-flussi ta' selfiet CRE;
- (q) medja ppeżata tal-proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C) għall-istokks ta' selfiet CRE;
- (r) medja ppeżata tal-proporzjon ta' kopertura tal-imghax fl-oriġinazzjoni (ICR-O) għall-flussi ta' selfiet CRE u l-medja ppeżata tal-proporzjon attwali ta' kopertura tal-imghax (ICR-C) għall-istokks ta' selfiet CRE;
- (s) medja ppeżata tal-proporzjon ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn fl-oriġinazzjoni (DSCR-O) għall-flussi ta' selfiet CRE u medja ppeżata tal-proporzjon attwali ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn (DSCR-C) għall-istokks ta' selfiet CRE.

L-informazzjoni dwar dawn l-indikaturi għandha tkun relatata ma' fornituri ta' kreditu fuq bażi individwali u għandha tkun rappreżentattiva biżżejjed tas-suq domestiku tas-CRE.

2. Meta l-investimenti jitqiesu li jirrappreżentaw sehem sinifikanti mill-finanzjament CRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma rrakkomandati li jinkludu wkoll fil-qafas ta' monitoraġġ tar-riskji għas-settur domestiku tas-CRE tagħhom l-gabra li ġejja ta' indikaturi addizzjonali dwar skoperturi għal investimenti f'CRE:

- (a) flussi ta' investimenti diretti u indiretti f'CRE;
- (b) flussi ta' aġġustament fil-valutazzjoni fuq investimenti f'CRE;
- (c) stokks ta' investment dirett u indirett f'CRE;
- (d) stokks ta' aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti f'CRE.

L-informazzjoni dwar dawn l-indikaturi għandha tkun relatata ma' investituri fuq bażi individwali u għandha tkun rappreżentattiva biżżejjed tas-suq domestiku tas-CRE.

3. Għall-kalkolu tal-indikaturi elenkati fil-paragrafi 1 u 2, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jsegwu l-gwida speċifikata fl-Anness V u, fejn xieraq għas-CRE, fl-Anness IV għal din ir-Rakkomandazzjoni.

4. Fuq il-bażi tal-indikaturi stipulati fil-paragrafi 1 u 2, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw żviluppi fis-settur CRE domestiku ta' mill-inqas kull tliet xhur għall-flussi fiżiċi fis-suq, fit-tislif u fl-investment (inklużi flussi ta' selfiet mhux produttivi, provvedimenti għal telf minn self u aġġustamenti tal-valutazzjoni fuq investimenti) u l-istandards korrispondenti ta' tislif. Dak il-monitoraġġ għandu jsehh ta' mill-inqas annualment għall-istokk ta' selfiet u investimenti (inklużi stokks ta' selfiet mhux produttivi, provvedimenti għal telf minn self u aġġustamenti tal-valutazzjoni fuq investimenti) u l-istandards korrispondenti ta' tislif.

**Rakkomandazzjoni D – Informazzjoni rilevanti b'rabta mas-settur tal-proprjetà immobbli kummerċjali**

1. Huwa rakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw l-indikaturi rilevanti kif speċifikat fil-Mudelli A, B u C tal-Anness III għal din ir-Rakkomandazzjoni. Dawn il-mudelli jipprovdu gwida dwar il-granularità tal-informazzjoni meħtieġa għall-monitoraġġ ta' riskji li jirriżultaw mis-settur CRE domestiku.
2. Huwa rakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw riskji b'rabta mad-diversi indikaturi fuq il-bażi tal-informazzjoni li ġejja kif speċifikata fil-Mudelli A, B u C tal-Anness III għal din ir-Rakkomandazzjoni:
  - (a) Għall-indiċi tal-prezz, l-indiċi tal-kiri, l-indiċi tar-rendiment mill-kiri, ir-rata ta' spazju disponibbli u l-bidu ta' kostruzzjoni, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:
    - it-tip ta' proprjetà;
    - fejn tinsab il-proprjetà.
  - (b) Għal flussi u stokks ta' aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti CRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:
    - it-tip ta' proprjetà;
    - fejn tinsab il-proprjetà;
    - it-tip ta' investur;
    - in-nazzjonalità tal-investitur.
  - (c) Għal tislif għal flussi u stokks CRE u s-subkategorija ta' tislif għal proprjetà li qieghda tiġi żviluppata, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:
    - it-tip ta' proprjetà;
    - fejn tinsab il-proprjetà;
    - it-tip ta' mutwanti;
    - in-nazzjonalità tal-mutwanti.
  - (d) Għal flussi u stokks ta' selfiet CRE mhux produttivi u s-subkategorija ta' selfiet mhux produttivi għal proprjetà li qieghda tiġi żviluppata, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:
    - it-tip ta' proprjetà;
    - fejn tinsab il-proprjetà;
    - it-tip ta' mutwanti;
    - in-nazzjonalità tal-mutwanti.
  - (e) Għal flussi u stokks ta' provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal CRE u s-subkategorija ta' tislif għal proprjetà li qieghda tiġi żviluppata, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:
    - it-tip ta' proprjetà;
    - fejn tinsab il-proprjetà;
    - it-tip ta' mutwanti;
    - in-nazzjonalità tal-mutwanti.



3. Meta l-investimenti jitqiesu li jirrapreżentaw sehem sinifikanti tal-finanzjament CRE, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jinkludu wkoll fil-qafas ta' monitoraġġ tar-riskji ghas-settur domestiku CRE tagħhom il-ġabra li ġeja ta' informazzjoni addizzjonali dwar skoperturi fuq investimenti f'CRE kif speċifikat fil-Mudell B tal-Anness III għal din ir-Rakkomandazzjoni:
- (a) Għal flussi u stokks ta' investment f'CRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:
- l-investimenti diretti f'CRE;
  - l-investimenti indiretti f'CRE.
- (b) Għal flussi u stokks ta' investment dirett f'CRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:
- it-tip ta' proprjetà;
  - fejn tinsab il-proprjetà;
  - it-tip ta' investur;
  - in-nazzjonalità tal-investitur.
- (c) Għal flussi u stokks ta' investment indirett f'CRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:
- it-tip ta' investitur
  - in-nazzjonalità tal-investitur.

### **Rakkomandazzjoni E – Pubblikazzjoni mill-Awtoritajiet Superviżorji Ewropej ta' dejta ta' skopertura għal swieq nazzjonali ta' proprjetà immobbli kummerċjali**

1. L-Awtorità Bankarja Ewropea (ABE), l-Awtorità Ewropea tal-Assigurazzjoni u l-Pensjonijiet tax-Xogħol (EIOPA) u l-Awtorità Ewropea tat-Titoli u s-Swieq (ESMA) huma rrakkomandati li jippubblikaw, ta' mill-inqas annwalment, dejta aggregata dwar l-iskoperturi tal-entitajiet soġġetti għas-superviżjoni rispettiva tagħhom għal kull suq nazzjonali CRE fl-Unjoni skont il-gwida pprovduta fl-Anness V.9 għal din ir-Rakkomandazzjoni. Din id-dejta aggregata għandha tkun ibbażata fuq informazzjoni disponibbli għall-ASE taht rekwiżiti ta' rapportar eżistenti.

## TAQSIMA 2

### IMPLIMENTAZZJONI

#### 1. Definizjonijiet

1. Għall-finijiet ta' din ir-Rakkomandazzjoni, u waqt li jitqiesu l-ispeċifikazzjonijiet tekniċi ulterjuri fl-Anness IV u l-Anness V għal din ir-Rakkomandazzjoni, għandhom japplikaw id-definizzjonijiet li ġejjin:
- (1) "mutwatarju" tfisser il-firmatarju, jew kofirmatarju, tal-kuntratt ta' self RRE jew kuntratt ta' self CRE u li jircievi finanzjament minghand il-mutwanti;
  - (2) "self għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri" tfisser is-somma tas-self kollu jew porzjonijiet ta' self iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà mixtrija għall-kiri fil-mument meta joriġina s-self;
  - (3) "djar jew proprjetajiet mixtrija għall-kiri" tfisser kwalunkwe RRE li tkun il-proprjetà diretta ta' unità domestika privata għal kiri lil inkwilini;
  - (4) "proprjetà immobbli kummerċjali" (commercial real estate - CRE) tfisser kwalunkwe proprjetà immobbli li tip-produċi dħul, kemm jekk tkun eżistenti jew tkun qieghda tiġi żviluppata, u teskludi:
    - (a) akkomodazzjoni soċjali;
    - (b) proprjetà li s-sidien tagħha jkunu l-utenti finali;
    - (c) djar mixtrija għall-kiri;

Jekk proprjetà jkollha użu mhallat bejn CRE u RRE, għandha titqies bhala proprjetajiet differenti (pereżempju fuq il-baži tal-erja tas-superficje ddedikata għal kull użu) meta jkun fattibbli li titqassam b'dan il-mod; inkella, il-proprjetà tista' tiġi kklassifikata skont l-użu dominanti tagħha;

- (5) "self għal proprjetà immobbli kummerċjali (CRE)" tfisser self immirat għall-akkwist ta' proprjetà CRE (jew għadd ta' proprjetajiet CRE) jew iggarantit bi proprjetà CRE (jew għadd ta' proprjetajiet CRE);
- (6) "bidu ta' kostruzzjoni" tfisser l-erja tas-superfċje, f'metri kwadrati, ta' proġetti godda ta' kostruzzjoni kummerċjali mibdija matul il-perijodu ta' rapportar; jekk dik l-informazzjoni ma tkunx disponibbli, bidu ta' kostruzzjoni tista' tirreferi għan-numru ta' tali proġetti ta' kostruzzjoni kummerċjali mibdija matul il-perijodu ta' rapportar;
- (7) "proporzjon attwali bejn is-self u l-valur" (LTV-C) tfisser is-somma tas-selfiet kollha jew partijiet ta' self iggarantiti minn mutwatarju fuq proprjetà fid-data ta' rapportar b'mod relattiv mal-valur attwali tal-proprjetà;
- (8) "valur attwali tal-proprjetà" tfisser il-valur tal-proprjetà kif ivvalutat minn stimatur indipendenti estern jew intern; jekk dik il-valutazzjoni ma tkunx disponibbli, il-valur attwali tal-proprjetà jista' jiġi smat bl-użu ta' indici tal-valur tal-proprjetà immobbli li jkun granulari biżżejjed fir-rigward tas-sit ġeografiku u t-tip ta' proprjetà; jekk dak l-indici tal-valur tal-proprjetà immobbli lanqas ma jkun disponibbli, indici tal-prezz tal-proprjetà immobbli li jkun granulari biżżejjed fir-rigward tas-sit ġeografiku u t-tip ta' proprjetà jista' jintuża wara l-applikazzjoni ta' fattur ta' tnaqqis fil-valur magħżul b'mod adattat sabiex jitqies id-diprezzament tal-proprjetà;
- (9) "isservisjar tad-dejn" tfisser it-total tal-hlas tal-imghax u tal-kapital fuq id-dejn totali ta' mutwatarju fuq medda ta' perijodu partikolari (generalment sena);
- (10) "proporzjon ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn" (DSCR) tfisser d-dhul annwali mill-kera ġġenerat minn proprjetà CRE, li tkun ta' mill-inqas iffinanzjata parzjalment b'dejn, nett mit-taxxi u kwalunkwe spejjeż operattivi biex jinżamm il-valur tal-proprjetà; il-proporzjon jista' jirreferi għall-valur tagħha fl-originazzjoni tas-self (DSCR-O) jew il-valur attwali tagħha (DSCR-C);
- (11) "il-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dhul fl-originazzjoni" (DSTI-O) tfisser l-isservisjar annwali totali tad-dejn b'mod relattiv mad-dhul annwali totali disponibbli ta' mutwatarju fil-mument ta' originazzjoni tas-self;
- (12) "il-proporzjon bejn id-dejn u d-dhul fl-originazzjoni" (DTI-O) tfisser id-dejn totali ta' mutwatarju fil-mument ta' originazzjoni tas-self b'mod relattiv mad-dhul annwali totali disponibbli ta' mutwatarju fil-mument ta' originazzjoni tas-self;
- (13) għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri "dhul disponibbli" tfisser id-dhul disponibbli totali annwali ta' mutwatarju kif irreġistrat mill-fornitur ta' kreditu fil-mument meta jorigina s-self RRE, li jkopri kull sors ta' dhul wara li jitnaqqsu t-taxxi (netti minn rifużjonijiet ta' taxa) u primjums (bhal għall-kura tas-saħħa, sigurtà soċjali jew assigurazzjoni medika), u qabel it-tnaqqis tal-ispejjeż;
- (14) "persuna li qiegħda tixtri għall-ewwel darba" tfisser mutwatarju li qatt ma jkun inghata self RRE qabel; f'każ li jkun hemm aktar minn mutwatarju wiehed (il-każ ta' kofirmatarji għal self RRE) u wiehed jew aktar minn dawk il-mutwatarji jkun inghata self RRE qabel, ebda wiehed minn dawk il-mutwatarji ma jitqies bhala persuna li qiegħda tixtri għall-ewwel darba;
- (15) "flussi ta' selfiet" tfisser kwalunkwe produzzjoni ġdida ta' selfiet matul il-perijodu ta' rapportar; selfiet innegozjati mill-ġdid għandhom jiġu inkluzi fil-produzzjoni ġdida jekk il-mutwanti jikkunsidrahom bhala kuntratti ta' self godda;
- (16) "self amortizzanti bis-shih" tfisser self RRE kkaratterizzat minn ripagamenti perijodici tal-kapital, skont skeda ta' amortizzazzjoni, matul il-hajja tas-self sabiex il-kapital jithallas lura bis-shih mal-maturità tas-self;
- (17) "proprjetà immobbli li tipproduċi dhul" tfisser kull proprjetà immobbli bi dhul iġġenerat mill-kirjiet tagħhom jew profitti mill-bejgħ tagħhom;
- (18) "proporzjon ta' kopertura tal-imghax" (ICR) tfisser id-dhul gross annwali minn kiri (jiġifieri qabel spejjeż operazzjonali u taxxi) li jakkumula minn proprjetà mixtrija għall-kiri jew id-dhul nett annwali minn kiri li jakkumula minn proprjetà CRE jew gabra ta' proprjetajiet b'mod relattiv għall-ispiza ta' imghax annwali tas-self iggarantit mill-proprjetà jew gabra ta' proprjetajiet; il-proporzjon jista' jirreferi għall-valur tiegħu fl-originazzjoni tas-self (ICR-O) jew il-valur attwali tiegħu (ICR-C);
- (19) "provvedimenti għal telf minn self" tfisser l-ammont totali ta' provvedimenti magħmula fuq portafolji ta' self tiegħu sabiex jikkontabilizza telf potenzjali fuq kreditu fil-futur;
- (20) "selfiet mahruġa" tfisser is-selfiet RRE totali (bhala numru ta' selfiet bhala bhala l-ammont ta' self) mogħtija fil-perijodu ta' rapportar;
- (21) "isservisjar ta' self" tfisser il-hlas lura aggregat ta' imghax u kapital fuq is-self RRE ta' mutwatarju fuq perijodu partikolari (generalment sena);

- (22) “proporzjon bejn is-self u d-dhul fl-orijinazzjoni” (LSTI-O) tfisser l-isservisjar annwali tas-self RRE b'mod relattiv għad-dhul annwali totali disponibbli ta' mutwatarju fil-mument ta' orijinazzjoni tas-self;
- (23) “proporzjon bejn is-self u l-ispiza” (LTC) tfisser l-ammont inizjali tas-selfiet kollha mogħtija b'mod relattiv għall-ammont ta' spejjeż assoċjati mal-iżvilupp ta' proprjetà sakemm titlesta;
- (24) “il-proporzjon bejn is-self u d-dhul fl-orijinazzjoni” (LTI-O) tfisser is-somma tas-selfiet kollha jew partijiet ta' self iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument ta' orijinazzjoni tas-self b'mod relattiv għad-dhul annwali totali disponibbli ta' mutwatarju fil-mument ta' orijinazzjoni tas-self;
- (25) “proporzjon bejn is-self u l-kera fl-orijinazzjoni” (LTR-O) tfisser is-self għax-xiri ta' proprjetà għall-kiri tal-mutwatarju fil-mument tal-orijinazzjoni tas-self b'rabta mad-dhul annwali gross mill-kera (jiġifieri qabel l-ispejjeż operazzjonali u t-taxxi) li jakkumulaw mill-proprjetà mixtrija għall-kiri;
- (26) “il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-orijinazzjoni” (LTV-O) tfisser is-somma tas-selfiet kollha jew partijiet ta' self iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument ta' orijinazzjoni tas-self b'mod relattiv għall-valur tal-proprjetà fil-mument ta' orijinazzjoni tas-self;
- (27) “maturità fl-orijinazzjoni” tfisser it-tul ta' żmien tal-kuntratt ta' self RRE espress fi snin fil-mument ta' orijinazzjoni tas-self;
- (28) “awtorità nazzjonali makroprudenzjali” tfisser l-awtorità fdata mil-leġiżlazzjoni nazzjonali bit-tmexxija tal-politika makroprudenzjali kif irrakkomandat fir-Rakkomandazzjoni B tar-Rakkomandazzjoni BERS/2011/3 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku <sup>(1)</sup>;
- (29) “self mhux amortizzanti” tfisser self RRE kkaratterizzat minn pagamenti perjodiċi ta', sal-aktar, biss l-imgħax fuq is-self; fejn relevanti, selfiet mhux amortizzanti li għalihom jeżistu veikoli ta' fidi għandhom jiġu identifikati separatament;
- (30) “selfiet mhux produttivi” tfisser kwalunkwe skoperturi ta' kreditu li jissodsifaw xi waħda minn dawn il-kriterji jew it-tnejn li huma:
- (a) skoperturi materjali li jkunu ilhom dovuti aktar minn 90 jum;
  - (b) id-debitur huwa vvalutat li aktarx mhux ser iħallas l-obbligi ta' kreditu tiegħu bi shih mingħajr realizzazzjoni ta' kollateral, irrispettivament mill-eżistenza ta' xi ammont li jkun sar dovut jew in-numru ta' granet kemm ikun ilu dovut;
- (31) “self għal proprjetà okkupata mis-sid” tfisser is-somma tas-selfiet RRE kollha jew segmenti minn self iggarantiti mill-mutwatarju fuq proprjetà RRE okkupata mis-sid fil-mument tal-orijinazzjoni tas-self;
- (32) “dar jew proprjetà okkupata mis-sid” tfisser kwalunkwe RRE li tkun il-proprjetà ta' unità domestika privata bil-għan li ttiprovdi kenn lil sidha;
- (33) “selfiet amortizzanti parzjalment” tfisser tahlita ta' selfiet RRE multipli ta' tipi differenti ta' amortizzazzjoni;
- (34) “proprjetà li qieghda tiġi żviluppata” tfisser il-proprjetà li għadha qieghda tinbena u li hija maħsuba biex tiprovdi, malli titlesta, dhul lil sidha fil-forma ta' kera jew qligħ mill-bejgħ tagħha; ma tinkludix it-twaqqiġ ta' bini jew siti li jitnaddfu għal żvilupp possibbli fil-futur;
- (35) “indici tal-valur ta' proprjetà immobbli” tfisser indici li jirrifletti kemm il-bidla fil-prezz kif ukoll il-kwalità tal-proprjetà maż-żmien, bħall-indici mibni fuq il-bażi ta' dejta ta' tranzazzjoni;
- (36) “kera” tfisser l-ammont ta' flus attwalment imħallas mill-inkwilin lil sid il-proprjetà, nett minn kwalunkwe incentivi (eż. perijodi mingħajr kera, kontribuzzjonijiet għall-irrangar) u piżijiet;
- (37) “rendiment minn kera” tfisser il-proporzjon ta' kirjiet annwali mal-valur tas-suq tal-proprjetà immobbli;

<sup>(1)</sup> 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, 14.2.2011, p. 1).

- (38) “proprjetà immobbli residenzjali” (RRE) tfisser kwalunkwe proprjetà immobbli li tkun tinsab fit-territorju domestiku, disponibbli għal skopijiet ta’ akkomodazzjoni, li tkun akkwistata, mibnija jew rinovata minn unità domestika privata li ma tkunx ikklassifikata bhala proprjetà CRE. Jekk proprjetà jkollha użu mħallat, għandha titqies bhala proprjetajiet differenti (pereżempju fuq il-bażi tal-erjas tas-superfċje ddedikati għal kull użu) kull meta jkun fattibbli li titqassam b’dan il-mod; inkella, il-proprjetà tista’ tiġi kklassifikata skont l-użu dominanti tagħha;
- (39) “self għal proprjetà immobbli residenzjali (RRE)” tfisser self lil unità domestika privata ggarantita bi proprjetà RRE indipendenti mill-iskop tas-self;
- (40) “qafas għall-monitoraġġ tar-riskju” tfisser proċess regolari għall-monitoraġġ u l-valutazzjoni tar-riskji sistemici li jinbtu mis-suq domestiku tal-proprjetà immobbli, fuq il-bażi ta’ metodi analitiċi sodi u dejta rappreżentattiva biżżejjed;
- (41) “dejta rappreżentattiva biżżejjed” tfisser dejta miksuba permezz ta’ tekniki għat-tehid ta’ kampjuni li jirreferu għal karatteristiċi magħrufa li huma preżenti fil-popolazzjoni statistika; ebda tekniki speċifiċi għat-tehid ta’ kampjuni mhuma preskritti u Prattiki nazzjonali huma meqjusa adegwati sakemm, skont ġudizzju espert, jistgħu jitqiesu li jipproduċu riżultati mhux preġudikati;
- (42) “rata ta’ spazju disponibbli” tfisser l-erja tas-superfċje disponibbli għall-kera b’mod relattiv għall-erja tas-superfċje totali tal-proprjetà.
- (43) “aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti” tfisser spejjeż inġarrba minn investitur biex jilqa’ għat-telf potenzjali future fuq investimenti minhabba l-kundizzjonijiet prevalenti fis-suq;
- (44) “valur fl-oriġinazzjoni” tfisser l-iktar baxx minn bejn il-valur tat-tranzazzjoni ta’ proprjetà immobbli (pereżempju, kif ikun irreġistrat fatt notarili) u l-valur kif ivvalutat minn stimatur indipendenti estern jew intern fl-oriġinazzjoni tas-self; jekk ikun disponibbli valur wiehed biss, għandu jintuza dan il-valur.

## 2. Kriterji għall-implimentazzjoni

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

- (a) ir-Rakkomandazzjoni tkopri biss indikaturi li huma mehtieġa għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja u li għalihom ġew identifikati lakuni fid-dejta;
- (b) għandha tingħata l-konsiderazzjoni dovuta lill-prinċipju tal-proporzjonalità, waqt li jitqiesu:
- (i) id-daqs u l-iżvilupp tas-swieq CRE u RRE fl-Istati Membri;
  - (ii) is-setgħat ta’ kull awtorità nazzjonali makroprudenzjali;
  - (iii) l-objettiv u l-kontenut ta’ kull Rakkomandazzjoni;
- (c) waqt li tiġi vvalutata l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjonijiet A sa D, waqt li għandu jitqies ukoll il-progress li jkun sar fuq il-ġbir ta’ dejta fil-livell tal-Unjoni kif imsemmi fil-Premessa (15)
- (d) kriterji speċifiċi għal konformità mar-Rakkomandazzjonijiet A sa E huma stipulati fl-Anness I għal din ir-Rakkomandazzjoni.

### 2. Id-destinatari huma mitluba li jirrapportaw lill-BERS u lill-Kunsill dwar l-azzjonijiet li huma jiehdu b’risposta għal din ir-Rakkomandazzjoni, jew li jiġġustifikaw b’mod adegwat kwalunkwe nuqqas ta’ azzjoni. Bhala minimu r-rapporti għandhom jinkludu:

- (a) informazzjoni dwar is-sustanza u l-kronoloġija tal-azzjonijiet mehuda;
- (b) valutazzjoni tal-funzjonament tal-azzjonijiet imwettqa, waqt li jitqiesu l-objettivi 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-destinatari huma mitluba li jirrapportaw lill-BERS u lill-Kunsill dwar l-azzjonijiet mehuda b’risposta għal din ir-Rakkomandazzjoni, jew li jiġġustifikaw b’mod adegwat kwalunkwe nuqqas ta’ azzjoni, skont l-iskedi ta’ żmien li ġejjin:

### 1. Rakkomandazzjoni A

- (a) Sal-31 ta’ Diċembru 2018, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport interim dwar l-informazzjoni diġà disponibbli, jew mistennija li tkun disponibbli, għall-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni A.

- (b) Sal-31 ta' Diċembru 2020, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibaghtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport finali dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni A.

#### 2. Rakkomandazzjoni B

- (a) Sal-31 ta' Diċembru 2018, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibaghtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport interim dwar l-informazzjoni li hija diġà disponibbli, jew mistennija li tkun disponibbli, għall-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni B.
- (b) Sal-31 ta' Diċembru 2020, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibaghtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport finali dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni B.

#### 3. Rakkomandazzjoni C

- (a) Sal-31 ta' Diċembru 2018, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibaghtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport interim dwar l-informazzjoni diġà disponibbli, jew mistennija li tkun disponibbli għall-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni C.
- (b) Sal-31 ta' Diċembru 2020, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibaghtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport finali dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni C.

#### 4. Rakkomandazzjoni D

- (a) Sal-31 ta' Diċembru 2018, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibaghtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport interim dwar l-informazzjoni diġà disponibbli, jew mistennija li tkun disponibbli għall-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni D.
- (b) Sal-31 ta' Diċembru 2020, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibaghtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport finali dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni D.

#### 5. Rakkomandazzjoni E

- (a) Sal-31 ta' Diċembru 2017, l-ASE huma mitluba li jiddefinixxu mudell għall-pubblikazzjoni ta' dejta dwar l-iskoperturi tal-entitajiet taht l-ambitu tas-superviżjoni tagħhom lil kull wiehed mis-swieq CRE nazzjonali fl-Unjoni;
- (b) Sat-30 ta' Ġunju 2018, l-ASE huma mitluba li jipubblikaw id-dejta msemmija fil-punt (a) hekk kif tkun fil-31 ta' Diċembru 2017.
- (c) Sa mill-31 ta' Marzu 2019, l-ASE huma mitluba jipubblikaw fuq frekwenza annwali d-dejta msemmija fil-punt (a) hekk kif tkun fil-31 ta' Diċembru tas-sena ta' qabel.

#### 4. Monitoraġġ u evalwazzjoni

##### 1. Is-Segretarjat tal-BERS għandu:

- (a) jassisti lid-destinatarji, billi jiżgura l-koordinazzjoni tar-rapportar, il-forniment tal-mudelli rilevanti u billi jagħti dettalji fejn mehtieġ dwar il-proċedura u l-iskeda ta' żmien għall-insewiment;
- (b) jivverifika l-insewiment mid-destinatarji, jipprovdi assistenza fuq talba tagħhom, u jissottimetti rapporti ta' insewiment lil-Bord Ġenerali permezz tal-Kumitat ta' Tmexxija.

2. Il-Bord Ġenerali għandu jivvaluta l-azzjonijiet u l-ġustifikazzjonijiet irrapportati mid-destinatarji u, fejn xieraq, jista' jiddeċiedi li din ir-Rakkomandazzjoni ma gietx segwita u li destinatarju naqas milli jipprovdi ġustifikazzjoni adegwata għall-inazzjoni tiegħu.

Magħmul fi Frankfurt am Main, 31 ta' Ottubru 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Kap tas-Segretarjat tal-BERS

F'isem il-Bord Ġenerali tal-BERS

## ANNEX I

**KRITERJI TA' KONFORMITÀ GĦAR-RAKKOMANDEZZJONIJIET****1. Rakkomandazzjoni A**

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjonijiet A(1) u A(2), meta huma:

- a) jivvalutaw jekk l-indikaturi rilevanti dwar standards ta' tislif għal selfiet RRE residenzjali humiex ikkunsidrati jew implimentati fil-qafas għall-monitoraġġ tar-riskju tas-settur RRE fil-ġurisdizzjoni tagħhom;
- b) jivvalutaw il-progress fir-rigward tal-użu tal-indikaturi speċifikati fir-Rakkomandazzjoni A(1) għal dak il-monitoraġġ;
- c) jivvalutaw il-grad safejn l-informazzjoni, li diġà tkun disponibbli jew mistennija li tkun disponibbli fil-futur, dwar l-indikaturi rilevanti hija rappreżentattiva b'mod suffiċjenti tal-istandards ta' tislif attwali fis-suq ta' self RRE residenzjali;
- d) jivvalutaw jekk id-djar mixtrija għall-kiri jirrapprezentawx sors sinifikanti ta' riskji li jinbtu mis-settur domestiku ta' proprjetà immobbli jew jikkostitwixxu sehem importanti mill-istokk jew flussi ta' tislif RRE totali;
- e) f'każijiet fejn id-djar mixtrija għall-kiri jitqiesu bhala sors sinifikanti ta' riskji li jinbtu mis-settur domestiku ta' proprjetà immobbli jew ikunu jikkostitwixxu sehem importanti mill-istokk jew flussi ta' tislif RRE totali, jivvalutaw il-progress dwar l-użu tal-indikaturi għall-monitoraġġ tar-riskju speċifikati fir-Rakkomandazzjoni A(2).

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjonijiet A(3) u A(4) meta huma:

- a) jiżguraw l-adozzjoni tal-metodi speċifikati fl-Anness IV għall-kalkolu tal-indikaturi elenkati fir-Rakkomandazzjonijiet A(1) u A(2);
- b) f'każijiet fejn jintuża metodu ieħor minbarra dak speċifikat fl-Anness IV għall-kalkolu tal-indikaturi rilevanti, jirrapportaw dwar il-karatteristiċi tekniċi tal-metodu u l-effettività tiegħu fil-monitoraġġ tar-riskji li jinqalghu mis-settur RRE;
- c) jiżguraw li l-indikaturi rilevanti elenkati fir-Rakkomandazzjonijiet A(1) u A(2) jintużaw biex jimmonitorjaw riskji fis-settur RRE ta' mill-inqas annwalment.

**2. Rakkomandazzjoni B**

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjonijiet B(1) u B(2), meta huma:

- a) jivvalutaw il-progress fir-rigward tal-monitoraġġ tad-distribuzzjoni b'varjant wiehed u d-distribuzzjonijiet kongunti magħzula tal-indikaturi rilevanti kif speċifikati fil-Mudell A tal-Anness II;
- b) jivvalutaw il-progress dwar l-użu tal-informazzjoni speċifikata fir-Rakkomandazzjoni B(2) u fil-Mudell A tal-Anness II bhala gwida biex jimmonitorjaw ir-riskji rilevanti;

F'każijiet fejn id-djar mixtrija għall-kiri jitqiesu bhala sors sinifikanti ta' riskju li jinbtu mis-settur domestiku tal-proprjetà immobbli jew ikunu jikkostitwixxu sehem sinifikanti mill-istokk jew flussi ta' tislif RRE totali, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjoni B(3) meta huma:

- a) jivvalutaw progress fir-rigward tal-monitoraġġ separat tal-indikaturi rilevanti għal id-djar mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid;
- b) jivvalutaw progress fir-rigward tal-monitoraġġ tad-dejta rilevanti mqasma skont id-dimensjonijiet kif speċifikati fil-Mudelli A u B tal-Anness II.

### 3. Rakkomandazzjoni C

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjonijiet C(1) u C(2) meta huma:

- a) jivvalutaw jekk l-indikaturi rilevanti għal skoperturi għal CRE domestiċi humiex ikkunsidrati jew implimentati fil-qafas għall-monitoraġġ tar-riskju għas-settur tas-CRE fil-ġurisdizzjoni tagħhom;
- b) jiżguraw inkluzjoni fil-qafas għall-monitoraġġ tar-riskju tal-indikaturi dwar is-suq fiżiku, l-indikaturi dwar skoperturi ta' kreditu tas-sistema finanzjarja u l-indikaturi dwar standards ta' tislif; meta l-ġbir ta' indikaturi ma jkunx fi ħdan il-poteri ta' awtorità makroprudenzjali, dik l-impossibbiltà għandha titqies bħala suffiċjenti biex tispjega n-nuqqas ta' azzjoni tal-awtorità rilevanti fil-fażi tal-valutazzjoni;
- c) jivvalutaw jekk l-investimenti jirrapprezentawx sors sinifikanti ta' finanzjament għas-settur domestiku tas-CRE;
- d) f'każijiet fejn l-investimenti jitqiesu bħala sors sinifikanti ta' finanzjament għas-settur domestiku tas-CRE, jivvalutaw il-progress dwar l-użu tal-indikaturi addizzjonali għall-monitoraġġ tar-riskju speċifikat fir-Rakkomandazzjoni C(2);
- e) jivvalutaw il-progress dwar l-użu tal-indikaturi speċifikati, bħala minimu, fir-Rakkomandazzjoni C(1) u, fejn applikabbli, fir-Rakkomandazzjoni C(2);
- f) jivvalutaw jekk l-informazzjoni dwar dawn l-indikaturi (diġà disponibbli jew mistennija li tkun disponibbli) hijiex rappreżentattiva biżżejjed tas-suq domestiku tas-CRE.

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjonijiet C(3) u C(4) meta huma:

- a) jiżguraw l-adozzjoni tal-metodi għall-kalkolu tal-indikaturi elenkati fir-Rakkomandazzjoni C(1) u fir-Rakkomandazzjoni C(2) kif speċifikat fl-Anness V u, fejn xieraq għas-CRE, fl-Anness IV;
- b) f'każijiet fejn jintuża metodu ieħor minbarra dak speċifikat fl-Anness IV u l-Anness V għall-kalkolu tal-indikaturi rilevanti, jirrapportaw dwar il-karatteristiċi tekniċi tal-metodu u l-effettività tiegħu fil-monitoraġġ ta' riskji li jinqal-għu mis-settur CRE;
- c) jiżguraw li l-indikaturi elenkati fir-Rakkomandazzjoni C(1) jintużaw biex jimmonitorjaw żviluppi fis-settur CRE ta' mill-inqas kull tliet xhur għal indikaturi tas-suq fiżiku, flussi ta' tislif (inklużi flussi ta' selfiet mhux produttivi u provvedimenti għal telf minn self) u l-istandards korrispondenti ta' tislif, u ta' mill-inqas annwalment għal stokks ta' selfiet (inklużi stokks ta' selfiet mhux produttivi u provvedimenti għal telf minn self u indebolimenti fuq investimenti) u l-istandards korrispondenti ta' tislif.
- d) f'każijiet fejn l-investimenti jitqiesu bħala sors sinifikanti ta' finanzjament għas-settur domestiku CRE, għandhom jiżguraw li l-indikaturi elenkati fir-Rakkomandazzjoni C(2) jintużaw biex jimmonitorjaw żviluppi fis-settur CRE ta' mill-inqas kull tliet xhur bħal flussi ta' investment (inklużi aġġustamenti ta' valutazzjoni fuq investimenti) u ta' mill-inqas annwalment għal stokks ta' investmenti (inklużi aġġustament ta' valutazzjoni fuq l-investimenti).

### 4. Rakkomandazzjoni D

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjoni D meta huma:

- a) jivvalutaw il-progress fir-rigward tal-monitoraġġ tal-indikaturi rilevanti kif speċifikat fil-Mudelli A, B u C tal-Anness III;
- b) jivvalutaw il-progress fir-rigward tal-użu tal-informazzjoni rilevanti kif speċifikat fir-Rakkomandazzjoni D(2) u indikat fil-Mudelli A, B u C tal-Anness III bħala gwida biex jimmonitorjaw ir-riskji rilevanti;
- c) f'każijiet fejn l-investimenti jitqiesu bħala sors sinifikanti ta' finanzjament għas-settur CRE domestiku, jivvalutaw il-progress dwar l-użu tal-informazzjoni rilevanti kif speċifikat fir-Rakkomandazzjoni D(3) u indikat fil-Mudell B tal-Anness III bħala gwida għall-monitoraġġ tar-riskji rilevanti;
- d) f'każijiet fejn jintużaw indikaturi addizzjonali sabiex jimmonitorjaw żviluppi fis-settur CRE, jirrapportaw dwar l-informazzjoni addizzjonali użata għall-monitoraġġ tar-riskji.

## 5. Rakkomandazzjoni E

L-ASE jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjoni E meta huma:

- a) jiddefinixxu mudell għall-pubblikazzjoni ta' dejta dwar l-iskoperturi tal-entitajiet taht l-ambitu tas-superviżjoni tagħhom lil kull suq CRE nazzjonali fl-Unjoni;
  - b) jipubblikaw ta' mill-inqas annwalment dejta aggregata miġbura taht rekwiżiti ta' rapportar eżistenti dwar l-iskoperturi tal-entitajiet taht l-ambitu tas-superviżjoni tagħhom lil kull suq CRE nazzjonali fl-Unjoni.
-



**MUDELLI INDIKATTIVI GHAL INDIKATURI DWAR IS-SETTUR TAL-PROPRJETÀ IMMOBBLI  
RESIDENZJALI**

**1. Mudell A: indikaturi u rendikonti relatati ghal selfiet RRE**

FLUSSI = produzzjoni ġdida ta' selfiet RRE fi hdan il-perijodu ta' rapportar, kif ikkunsidrat mill-mutwanti. Awtoritajiet makro-prudenzjali nazzjonali li huma kapaci jiddistingwu bejn selfiet RRE tabilhaqq godda u selfiet innegozjati mill-ġdid jinghataw l-ghazla li jidentifikaw selfiet inegozjati mill-ġdid bhala tqassim separat.

STOKKS = Dejta għall-istokks ta' selfiet RRE fid-data tar-rapportar (eż. tmiem is-sena)

ncu = ammont f'munita nazzjonali

# = numru ta' kuntratti

s = sena(snin)

Med. = medja tal-proporzjon relevanti

l/m = li minnhom

**DISTRIBUZZJONI UNIVARJATA**

Harsa ġenerali lejn il-portafoll ta' self RRE	FLUSSI	Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dhul fl-originazzjoni (LSTI-O)	FLUSSI
Self moghti	ncu, #	<b>MEDJA PPEŻATA</b>	Med. (bhala %)
l/m xiri għall-kiri	ncu, #	l/m xiri għall-kiri	Med. (bhala %)
l/m okkupati mis-sid	ncu, #	l/m okkupati mis-sid	Med. (bhala %)
l/m xerrejja għall-ewwel darba	ncu, #	l/m xerrejja għall-ewwel darba	Med. (bhala %)
l/m selfiet f'munita barranija	ncu, #	l/m selfiet f'munita barranija	Med. (bhala %)
l/m b'amortizzament shih	ncu, #	l/m b'amortizzament shih	Med. (bhala %)
l/m b'amortizzament parzjali	ncu, #	l/m b'amortizzament parzjali	Med. (bhala %)
l/m minghajr amortizzament (*)	ncu, #	l/m minghajr amortizzament (*)	Med. (bhala %)

Harsa ġenerali lejn il-portafoll ta' self RRE
l/m ≤ 1s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax
l/m ] 1s; 5s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax
l/m ] 5s; 10s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax
l/m > 10s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax
l/m innegozjati mill-ġdid (opzjonali)

FLUSSI
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-originazzjoni (LTV-O)
<b>MEDJA PPEŻATA</b>
l/m xiri għall-kiri
l/m okkupati mis-sid
l/m xerrejja għall-ewwel darba
l/m selfiet f'munita barranija
l/m b'amortizzament shih

FLUSSI
Med. (bhala %)
Med. (bhala %)
Med. (bhala %)
Med. (bhala %)
Med. (bhala %)
Med. (bhala %)

Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dhul fl-originazzjoni (LSTI-O)
l/m ≤ 1s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax
l/m ] 1s; 5s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax
l/m ] 5s; 10s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax
l/m > 10s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax
<b>DISTRIBUZZJONI</b>
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]
] 40 % ; 50 %]
] 50 % ; 60 %]
> 60 %
Mhux disponibbli

FLUSSI
Med. (bhala %)
Med. (bhala %)
Med. (bhala %)
Med. (bhala %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

<b>Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-originazzjoni (LTV-O)</b>
l/m b'amortizzament parzjali
l/m minghajr amortizzament (*)
<b>DISTRIBUZZJONI</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Mhux disponibbli

<b>FLUSSI</b>
Med. (bħala %)
Med. (bħala %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

<b>Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)</b>
<b>MEDJA PPEŻATA</b>
<b>DISTRIBUZZJONI</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

<b>STOKKS</b>
Med. (bħala %)
ncu, #
ncu, #

<b>Proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dhul fl-originazzjoni (DSTI-O) (OPZJONALI)</b>
<b>MEDJA PPEŻATA</b>
<b>DISTRIBUZZJONI</b>
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Mhux disponibbli

<b>FLUSSI</b>
Med. (bħala %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

<b>Il-proporzjon bejn is-self u d-dhul fl-originazzjoni (LTI-O)</b>
<b>MEDJA PPEŻATA</b>
<b>DISTRIBUZZJONI</b>
≤ 3
]3 ; 3,5]

<b>FLUSSI</b>
Med.
ncu, #
ncu, #

Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Mhux disponibbli

STOKKS
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u d-dhul fl-oriġinazzjoni (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Mhux disponibbli

FLUSSI
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Maturitajiet fl-oriġinazzjoni
<b>MEDJA PPEŻATA</b>
<b>DISTRIBUZZJONI</b>
≤ 5s
]5s ; 10s]
]10s ; 15s]
]15s ; 20s]
]20s ; 25s]
]25s ; 30s]
]30s ; 35s]
> 35s
Mhux disponibbli

FLUSSI
Med. (snin)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Il-proporzjon bejn id-dejn u d-dhul fl-oriġinazzjoni (DTI-O)
<b>MEDJA PPEŻATA</b>
<b>DISTRIBUZZJONI</b>
≤3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Mhux disponibbli

FLUSSI
Med.
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

**DISTRIBUZZJONI KONGUNTA**

FLUSSI	Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dhul fl-originazzjoni (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
<b>LTV-O ≤ 80 %</b>			
Maturità fl-originazzjoni			
≤ 20s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20s ; 25s]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
<b>LTV-O ]80 %-90 %]</b>			
Maturità fl-originazzjoni			
≤ 20s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20s ; 25s]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
<b>LTV-O ]90 %-110 %]</b>			
Maturità fl-originazzjoni			
≤ 20s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20s ; 25s]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25s	ncu, #	ncu, #	ncu, #

FLUSSI
Perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax
l/m ≤ 1s
l/m ] 1s; 5s]
l/m ] 5s; 10s]
l/m > 10s

Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dhul fl-originazzjoni (LSTI-O)		
≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #

FLUSSI
Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-originazzjoni (LTV-O)
LTV-O ≤ 80 %
LTV-O ]80 % ; 90 %]
LTV-O ]90 % ; 110 %]
LTV-O >110 %

Il-proporzjon bejn id-dejn u d-dhul fl-originazzjoni (DTI-O)		
≤ 4	]4 ; 6]	> 6
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #

FLUSSI	Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dhul fl-originazzjoni (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Maturità fl-originazzjoni			
≤ 20s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20s ; 25s]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25s	ncu, #	ncu, #	ncu, #

(\*) Fejn relevanti, selfiet mhux amortizzanti li ghalihom jeżistu veikoli ta' fidi għandhom jiġu identifikati separatament.

## 2. Mudell B: indikaturi u rendikonti relatati għal selfiet RRE għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid

FLUSSI = produzzjoni ġdida ta' selfiet RRE fi hdan il-perijodu ta' rapportar, kif ikkunsidrat mill-mutwanti. Awtoritajiet makro-prudenzjali nazzjonali li huma kapaċi jiddistingwu bejn selfiet RRE tabilhaqq ġodda u selfiet innegozjati mill-ġdid jingħataw l-għażla li jidentifikaw selfiet innegozjat mill-ġdid bhala tqassim separat.

STOKKS = Deġta għall-istokks ta' selfiet RRE fid-data tar-rapportar (eż. tmiem is-sena)

ncu = ammonti f'munita nazzjonali

# = numru ta' kuntratti

s = sena(snin)

Med. = medja tal-proporzjon relevanti

l/m = li minnhom

### SELF GĦAL XIRI GĦALL-KIRI

Harsa ġenerali lejn self għal xiri	FLUSSI	Il-proporzjon ta' kopertura tal-imghax fl-originazzjoni (ICR-O)	FLUSSI
Self mogħti	ncu, #	MEDJA PPEŻATA	Med.
l/m xerrejja għall-ewwel darba	ncu, #	DISTRIBUZZJONI	
l/m selfiet f'munita barranija	ncu, #	≤ 100 %	ncu, #
l/m b'amortizzament shih	ncu, #	] 100 % ; 125 %]	ncu, #

Harsa ġenerali lejn self għal xiri
l/m b'amortizzament parzjali
l/m mingħajr amortizzament (*)
l/m ≤ 1s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax
l/m ] 1s; 5s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax
l/m ] 5s; 10s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax
l/m > 10s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax

FLUSSI
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-originazzjoni (LTV-O)
<b>MEDJA PPEŻATA</b>
<b>DISTRIBUZZJONI</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Mhux disponibbli

FLUSSI
Med. (bħala %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Il-proporzjon ta' kopertura tal-imghax fl-originazzjoni (ICR-O)
] 125 % ; 150 %]
] 150 % ; 175 %]
] 175 % ; 200]
> 200 %

FLUSSI
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u l-kera fl-originazzjoni (LTR-O)
<b>MEDJA PPEŻATA</b>
<b>DISTRIBUZZJONI</b>
≤ 5
]5 ; 10]
]10 ; 15]
]15 ; 20]
> 20

FLUSSI
Med.
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

**SELF FUQ PROPRIETAJIET OKKUPATI MIS-SID**

<b>Harsa generali lejn self fuq proprietajiet okkupati mis-sid</b>	<b>FLUSSI</b>	<b>Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dhul fl-originazzjoni (LSTI-O)</b>	<b>FLUSSI</b>
Self moghti	ncu, #	<b>MEDJA PPEŻATA</b>	Med. (bhala %)
l/m xerrejja għall-ewwel darba	ncu, #	l/m xerrejja għall-ewwel darba	Med. (bhala %)
l/m selfiet f'munita barranija	ncu, #	l/m selfiet f'munita barranija	Med. (bhala %)
l/m b'amortizzament shih	ncu, #	l/m b'amortizzament shih	Med. (bhala %)
l/m b'amortizzament parzjali	ncu, #	l/m b'amortizzament parzjali	Med. (bhala %)
l/m minghajr amortizzament (*)	ncu, #	l/m minghajr amortizzament (*)	Med. (bhala %)
l/m ≤ 1s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax	ncu, #	l/m ≤ 1s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax	Med. (bhala %)
l/m ] 1s; 5s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax	ncu, #	l/m ] 1s; 5s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax	Med. (bhala %)
l/m ] 5s; 10s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax	ncu, #	l/m ] 5s; 10s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax	Med. (bhala %)
l/m > 10s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax	ncu, #	l/m > 10s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imghax	Med. (bhala %)
		<b>DISTRIBUZZJONI</b>	
		≤ 10 %	ncu, #
		] 10 % ; 20 %]	ncu, #
		] 20 % ; 30 %]	ncu, #
		] 30 % ; 40 %]	ncu, #
<b>Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)</b>	<b>FLUSSI</b>		
<b>MEDJA PPEŻATA</b>	Med. (bhala %)		
l/m xerrejja għall-ewwel darba	Med. (bhala %)		



Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)
l/m selfiet f'munita barranija
l/m b'amortizzament shih
l/m b'amortizzament parzjali
l/m minghajr amortizzament (*)
<b>DISTRIBUZZJONI</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Mhux disponibbli

FLUSSI
Med. (bhala %)
Med. (bhala %)
Med. (bhala %)
Med. (bhala %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dhul fl-originazzjoni (LSTI-O)
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Mhux disponibbli

FLUSSI
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u d-dhul fl-originazzjoni (LTI-O)
<b>MEDJA PPEŻATA</b>
<b>DISTRIBUZZJONI</b>
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Mhux disponibbli

FLUSSI
Med.
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)
<b>MEDJA PPEŻATA</b>
<b>DISTRIBUZZJONI</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Mhux disponibbli

STOKKS
Med. (bħala %)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Maturitajiet fl-originazzjoni fi snin
<b>MEDJA PPEŻATA</b>
<b>DISTRIBUZZJONI</b>
≤ 5s
]5s ; 10s]
]10s ; 15s]
]15s ; 20s]
]20s ; 25s]
]25s ; 30s]
]30s ; 35s]
> 35s
Mhux disponibbli

FLUSSI
Med. (fi snin)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

(\*) Fejn relevanti, selfiet mhux amortizzanti li għalihom jeżistu veikoli ta' fidi għandhom jiġu identifikati separatament.

**MUDELLI INDIKATTIVI GĦAL INDIKATURI DWAR IS-SETTUR TAL-PROPRJETÀ IMMOBBLI  
KUMMERĊJALII**

**1. Mudell A: indikaturi dwar is-suq fiżiku**

	Indikatur	Tqassim		
		Frekwenza	Tip ta' proprjetà <sup>(1)</sup>	Lok tal-proprjetà <sup>(2)</sup>
Suq fiżiku	Indiċi tal-prezzijiet CRE	Trimestrali	I	I
	Indiċi tal-kirjiet	Trimestrali	I	I
	Indiċi tar-rendiment mill-kirjiet	Trimestrali	I	I
	Rati ta' spazju disponibbli	Trimestrali	P	P
	Bidu ta' kostruzzjoni	Trimestrali	#	#

<sup>(1)</sup> Tip ta' proprjetà mqassma bhala uffiċċju, hanut, industrijali, residenzjali u oħrajn (kollha suq domestiku).

<sup>(2)</sup> Lok tal-proprjetà mqassam bhala proprjetà prima domestika u proprjetà mhux prima domestika.

I = Indiċi

P = Proporzjon

# = Metri kwadrati

**2. Mudell B: indikaturi dwar l-iskoperturi tas-sistema finanzjarja**

	Indikatur	Frekwenza	Tqassim				Total	
			Tip ta' proprjetà <sup>(1)</sup>	Lokalità tal-proprjetà <sup>(2)</sup>	Tip ta' investur <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Tip ta' mutwanti <sup>(4)</sup>		Nazzjonalità tal-investitur <sup>(5)</sup> / mutwanti <sup>(5)</sup>
Flussi <sup>(6)</sup>	Investimenti f'CRE <sup>(8)</sup>	Trimestrali	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— li minnhom investimenti diretti f'CRE	Trimestrali	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— li minnhom investimenti indiretti f'CRE	Trimestrali			nc		nc	<b>nc</b>
	Aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti f'CRE	Trimestrali	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>

Indikatur	Frekwenza	Tqassim					Total
		Tip ta' proprjetà <sup>(1)</sup>	Lokalità tal-proprjetà <sup>(2)</sup>	Tip ta' investur <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Tip ta' mutwanti <sup>(4)</sup>	Nazzjonalità tal-investitur <sup>(8)</sup> / mutwanti <sup>(5)</sup>	
Tisliġ lil CRE (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata)	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— li minnhom proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Selfiet għal CRE mhux produttivi (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata)	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— li minnhom proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Provvedimenti għal telf minn self fuq tisliġ għal CRE (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata)	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— li minnhom proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

Indikatur	Frekwenza	Tqassim					Total
		Tip ta' proprjetà <sup>(1)</sup>	Lokalità tal-proprjetà <sup>(2)</sup>	Tip ta' investur <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Tip ta' mutwanti <sup>(4)</sup>	Nazzjonalità tal-investitur <sup>(8)</sup> / mutwanti <sup>(5)</sup>	
Investimenti f'CRE <sup>(8)</sup>	Annwalment	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
— li minnhom investimenti diretti f'CRE	Annwalment	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
— li minnhom investimenti indiretti f'CRE	Annwalment			nc		nc	<b>nc</b>
Aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti f'CRE	Annwalment	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>

Stokks <sup>(7)</sup>

Indikatur	Frekwenza	Tqassim					Total
		Tip ta' proprjetà <sup>(1)</sup>	Lokalità tal-proprjetà <sup>(2)</sup>	Tip ta' investur <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Tip ta' mutwanti <sup>(4)</sup>	Nazzjonalità tal-investitur <sup>(5)</sup> / mutwanti <sup>(6)</sup>	
Tisliġ lil CRE (inkluża proprjetà li qieghda tiġi żviluppata)	Annwalment	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— li minnhom selfiet għal CRE mhux produttivi	Annwalment	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Provvedimenti għal telf fuq is-self fuq tisliġ għal CRE	Annwalment	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Tisliġ għal proprjetà li qieghda tiġi żviluppata (bhala parti minn tisliġ għal CRE)	Annwalment	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— li minnhom selfiet mhux produttivi	Annwalment	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Provvedimenti għal telf minn self fuq tisliġ għal proprjetà li qieghda tiġi żviluppata	Annwalment	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

<sup>(1)</sup> Tip ta' proprjetà mqassma bhala uffiċċju, hanut, industrijali, residenzjali u oħrajn.

<sup>(2)</sup> Lok tal-proprjetà mqassam bhala proprjetà prima domestika, proprjetà mhux prima domestika, u barranija.

<sup>(3)</sup> Tip ta' investitur imqassam bhala banek, kumpanniji tal- assigurazzjoni, fondi tal-pensjoni, fondi ta' investment, kumpanniji tal-proprjetà u oħrajn.

<sup>(4)</sup> Tip ta' mutwanti mqassam bhala banek, kumpanniji tal- assigurazzjoni, fondi tal-pensjoni, fondi ta' investment, kumpanniji tal-proprjetà u oħrajn.

<sup>(5)</sup> Nazzjonalità mqassma bhala destomika, Zona Ekonomika Ewropea u l-kumplament tad-dinja.

<sup>(6)</sup> Il-flussi huma fuq bażi grossa għal investimenti, tisliġ u selfiet mhux produttivi (selfiet/investimenti godda biss huma koperti minghajr ma jitqiesu hlasijiet lura jew tnaqqis fuq ammonti eżistenti).

Il-flussi huma fuq bażi netta għal aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti u provvediment għal telf fuq self.

<sup>(7)</sup> Dejta dwar stokks għall-istokk ta' investimenti f'CRE, aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti f'CRE, selfiet għal CRE (mhux produttivi) u provvedimenti għal telf fuq self fuq tisliġ għal CRE fid-data tar-rapportar.

<sup>(8)</sup> Biss f'każ li l-investimenti jirżppreżentaw sehem sinifikanti mill-finanzjament ta' CRE.

nc = Ammont f'munita nazzjonali

### 3. Mudell C: indikaturi dwar standards ta' tisliġ <sup>(1)</sup>

	Indikatur	Frekwenza	Medja ppeżata ta' proporzjonijiet
Flussi <sup>(2)</sup>	Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni (LTV-O)	Trimestrali	P
	Il-proporzjon ta' kopertura tal-imghax fl-oriġinazzjoni (ICR-O)	Trimestrali	P
	Il-proporzjon ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn fl-oriġinazzjoni (DSCR-O)	Trimestrali	P

	<b>Indikatur</b>	Frekwenza	Medja ppeżata ta' proporzjonijiet
<b>Stokks</b> <sup>(3)</sup>	Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)	Annwali	P
	Il-proporzjon attwali ta' kopertura tal-imghax (ICR-C)	Annwali	P
	Il-proporzjon attwali ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn (DSCR-C)	Annwali	P

<sup>(1)</sup> Jeskludi proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata, li tista' tiġi mmonitorjata permezz tal-proporzjon bejn is-self u l-ispiza (LTC).

<sup>(2)</sup> Deġta dwar flussi għall-produzzjoni ġdida ta' selfiet CRE matul il-perijodu ta' rapportar.

<sup>(3)</sup> Deġta dwar l-istokks għall-istokk ta' selfiet CRE fid-data tar-rapportar.

P = Proporzjon

## ANNEX IV

**GWIDA DWAR IL-METODI GĦALL-KEJL U L-KALKOLU TAL-INDIKATURI**

Dan l-Anness jipprovdi gwida ta' livell għoli dwar il-metodi għall-kalkolu tal-indikaturi użati fil-Mudelli tal-Anness II u, fejn applikabbli, ukoll tal-Anness III. L-iskop tiegħu mhuwiex li jipprovdi struzzjonijiet tekniċi ddettaljati sabiex jimteww il-Mudelli li jkopru il-każijiet kollha possibbli. Barra minn hekk, il-gwida għandha tiġi interpretata bħala li tkopri definizzjonijiet fil-mira u metodi fil-mira, u f'xi każijiet jistgħu jkunu għustifikati divergenzi sabiex jakkomodaw il-karatteristiċi speċifiċi ta' swieq jew segmenti ta' swieq.

**1. Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni (LTV-O)**

1. LTV-O huwa ddefinit bħala:

$$LTVO = \frac{L}{V}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, 'L':

- (a) Jinkludi s-selfiet jew il-partijiet ta' selfiet kollha ggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni (irrispettivament mill-iskop tas-self), wara aggregazzjoni ta' selfiet 'skont il-mutwatarju' u 'skont il-kollateral'.
- (b) Jitkejjel fuq il-bażi ta' ammonti mhallsa u għalhekk ma jinkludix ammonti mhux miġbuda fuq linji ta' kreditu. Fil-każ ta' proprjetà li tkun għadha qiegħda tinbena, "L" hija s-somma tal-partijiet ta' self kollha li jithallsu sad-data tar-rapportar, u LTV-O huwa kkompjutat fid-data tal-hlas ta' kull parti għadha ta' self<sup>(1)</sup>. Alternattivament, jekk il-metodu ta' kalkolu msemmi qabel ma jkun disponibbli jew ma jkun jikkorrispondi għall-prattika prevalenti fis-suq, LTV-O jista' jiġi kkalkulat ukoll fuq il-bażi tal-ammont totali tas-self mogħti u l-valur mistenni mat-tlestija tal-RRE li tkun qiegħda tinbena.
- (c) Ma jinkludix selfiet li ma jkunux iggarantiti bil-proprjetà, hliet jekk il-fornitur tal-kreditu li jirrapporta jikkunsidra selfiet mhux iggarantiti bħala parti mit-transazzjoni għall-finanzjament ta' self fuq dar, b'tahlita ta' selfiet iggarantiti u mhux iggarantiti. F'dak il-każ, selfiet mhux iggarantiti wkoll għandhom jiġu inklużi f'"L".
- (d) Mhuwiex aġġustat għall-preżenza ta' mitiganti oħrajn tar-riskju tal- kreditu.
- (e) Ma jinkludix spejjeż u tariffi relatati mas-self RRE,
- (f) Ma jinkludix sussidji fuq self.

3. Għall-finijiet tal-kalkolu, "V":

- (a) Huwa kkompjutat fuq il-bażi tal-valur tal-proprjetà fl-oriġinazzjoni, imkejjejl bħala l-aktar baxx minn:
  1. il-valur tat-transazzjoni, eż. kif irregistrat fatt notarili, u
  2. il-valur kif ivvalutat minn stimatur indipendenti estern jew intern.
 Jekk valur wiehed biss ikun disponibbli, għandu jintuża dan il-valur.
- (b) Ma jqisx il-valur ta' xoghlijiet ta' rinovazzjoni jew kostruzzjoni ppjanati.

<sup>(1)</sup> Fil-każ ta' proprjetà li tkun qiegħda tinbena, l-LTV-O f'mument partikolari n jista' jiġi kkalkulat bħala:

$$LTVO_n = \frac{\sum_{i=1}^n L_i}{V_0 + \sum_{i=1}^n \Delta V_{i,i-1}}$$

Fejn  $i = 1, \dots, n$  jirreferi għall-partijiet ta' self imhallsa saż-żmien  $n$ ,  $V_0$  huwa l-valur inizjali tal-kollateral tal-proprjetà immobbli (eż. art) u  $\Delta V_{i,i-1}$  jirrappreżenta l-bidla fil-valur tal-proprjetà li jkun seħħ matul il-perijodi sal-hlas tal-aħħar parti tas-self saż-żmien  $n$ .

- (c) Fil-każ ta' proprjetà li tkun għadha qiegħda tinbena, "V" jirrappreżenta l-valur totali tal-proprjetà sad-data ta' rapportar (jikkunsidra ż-żieda fil-valur minhabba l-progress fix-xogħol ta' kostruzzjoni). "V" huwa vvalutat mal-hlas ta' kull parti ġdida mis-self, biex b'hekk jippermetti l-komputazzjoni ta' LTV-O aġġornat.
- (d) Huwa aġġustat bl-ammont totali taself RRE pendenti, kemm jekk imhallas jew le, li huwa ggarantit permezz ta' garanziji "precedenti" fuq il-proprjetà. Fil-każ ta' garanziji ta' grad oġhla fuq il-proprjetà, għandu jitnaqqas l-ammont shih tad-dejn iggarantit b'dawn il-garanziji ta' grad oġhla. Fil-każ ta' "garanziji ta' grad indaqs", għandu jsir aġġustament proporzjonali xieraq.
- (e) Mhuwiex aġġustat għall-preżenza ta' mitiganti oħrajn tar-riskju tal- kreditu.
- (f) Ma jinkludix spejjeż u tariffi relatati mas-self RRE.
- (g) Mhuwiex ikkomputat bhala "il-valur fuq medda ta' żmien twil". Waqt li l-użu tal-valur fuq medda ta' żmien twil jista' jiġi ġġustifikat bil-proċiklikali ta' "V", LTV-O jimmira li jaqbad standards ta' kreditu fl-oriġinazzjoni. Għal-hekk, jekk fil-mument meta jingħata self RRE u jiġi rreġistrat l-LTV-O, il-"V" ma kienx jirrappreżenta l-valur tal-assi fl-oriġinazzjoni kif irrapportat fir-rekords tal-mutwanti, dan ma jaqbadx b'mod adegwat l-politika ta' kreditu attwali tal-mutwanti fir-rigward tal-LTV-O.
4. Meta s-swieq ta' self għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid jiġu mmonitorjati separatament, id-definizzjoni ta' LTV-O tapplika, soġġetta għall-eċċezzjonijiet li ġejjin:
- (a) għal selfiet għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri:
- "L" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, relatat mas-self għal proprjetà mixtrija għall-kiri.
  - "V" jinkludi biss il-valur fl-oriġinazzjoni tal-proprjetà mixtrija għall-kiri.
- (b) għal selfiet fuq proprjetajiet okkupati mis-sid:
- "L" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, li jkunu relatati mas-self għall-proprjetà okkupata mis-sid.
  - "V" jinkludi biss il-valur fl-oriġinazzjoni tal-proprjetà okkupata mis-sid.
5. L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom joqogħdu attenti għall-fatt li l-proporzjonijiet ta' LTV huma ta' natura proċiklika u b'hekk għandhom jikkunsidraw dawk il-proporzjonijiet b'kawtela fi kwalunkwe qafas għall-monitoraġġ tar-riskju. Jistgħu jinvestigaw ukoll l-użu ta' metriċi addizzjonali bhas-self għall-valur fit-tul, fejn il-valur huwa aġġustat skont l-iżvilupp fit-tul ta' indiċi ta' prezz tas-suq.

## 2. Il-proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)

1. LTV-C huwa ddefinit bhala:

$$LTV_C = \frac{LC}{VC}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, "LC":

- (a) Huwa mkejjeġ bhala l-bilanċ pendenti tas-self(iet) — iddefinit bhala "L" fit-Taqsima 1(2), fid-data ta' rapportar, waqt li jitqiesu rimborsi kapitali, ristrutturar ta' self, żborżi ġodda ta' kapital, imghax imġarrab, u, fil-każ ta' selfiet f'muniti barranin, bidliet fir-rata tal-kambju.
- (b) Huwa aġġustat sabiex iqis it-tfaddil akkumulat f'vettura ta' investiment intiża biex tirrimbors l-kapital tas-self. It-tfaddil akkumulat jista' jitnaqqas minn "LC" biss meta jiġu ssodisfati l-kundizzjonijiet li ġejjin:
- 1) it-tfaddil akkumulat jiġi mirhun mingħajr ebda kundizzjoni lill-kreditur bl-iskop espress li jirrimborsa l-kapital tas-self fid-dati antiċipati kuntrattwalment; u
  - 2) haircut adattata, li tiġi ddeterminata mill-awtorità nazzjonali makroprudenzjali, tiġi applikata biex tirrifletti riskji tas-suq u/jew ta' terzi li jkunu assoċjati mal-investimenti sottostanti.



3. Ghall-finijiet tal-kalkolu, "VC":

- (a) Jirrifletti l-bidliet fil-valur ta' "V", kif iddefinit fit-Taqsima 1(3), sa mill-aktar valutazzjoni recenti tal-proprjetà. Il-valur attwali tal-proprjetà għandu jiġi vvalutat minn stimatur indipendenti estern jew intern. Jekk dik il-valutazzjoni ma tkunx disponibbli, il-valur attwali tal-proprjetà jista' jiġi stmat bl-użu ta' indiċi ta' valur granulari tal-proprjetà immobbli (eż. ibbażat fuq dejta tat-tranzazzjoni). F'każ li dak l-indiċi tal-valur ta' proprjetà immobbli lanqas ma jkun disponibbli, jista' jintuża indiċi ta' valur granulari tal-proprjetà immobbli wara l-applikazzjoni ta' tniżżil fil-valur magħżul b'mod xieraq għad-diprezzament tal-proprjetà. Kull valur ta' proprjetà immobbli jew indiċi ta' prezz għandu jiġi ddifferenzjat b'mod suffiċjenti skont is-sit ġeografiku tal-proprjetà u t-tip ta' proprjetà.
- (b) Huwa agġustat għal bidliet fil-garanziji preċedenti fuq il-proprjetà.
- (c) Huwa kkomputat annwalment.

4. Meta s-swieg ta' self RRE għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid jiġu mmonitorjati separatament, għandha tapplika d-definizzjoni ta' LTV-C, soġġett għall-eċċezzjonijiet li ġejjin:

- (a) għal selfiet għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri:
- "LC" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, relatati mas-self għal proprjetà mixtrija għall-kiri.
  - "VC" jirreferi għall-valur attwali tal-proprjetà mixtrija għall-kiri.
- (b) għal selfiet fuq proprjetajiet okkupati mis-sid:
- "LC" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, relatati mas-self fuq proprjetà okkupata mis-sid.
  - "VC" tinkludi biss il-valur attwali tal-proprjetà okkupata mis-sid.

**3. Il-proporzjon bejn is-self u d-dhul fl-oriġinazzjoni (LTI-O)**

1. LTI-O huwa ddefinit bħala:

$$LTI-O = \frac{L}{I}$$

2. Ghall-finijiet tal-kalkolu, "L" għandu l-istess tifsira bħal fit-Taqsima 1(2).
3. Ghall-finijiet tal-kalkolu, "I" huwa d-dhul annwali totali disponibbli ta' mutwatarju kif irregistrat minn fornitur tal-kreditu fil-mument tal-oriġinazzjoni tas-self RRE.
4. Meta jiddeterminaw id-"dhul disponibbli" ta' mutwatarju, id-destinatarji huma mhegga li jikkonformaw mad-definizzjoni (1) sal-ogħla grad possibbli u mad-definizzjoni (2) bħala minimu:

Definizzjoni (1): "dhul disponibbli" = dhul ta' impjegat + dhul ta' persuna minn xogħol għal rasha (eż. profitti) dhul + minn pensjonijiet pubbliċi + dhul minn pensjonijiet privati u okkupazzjonali + dhul minn benefiċċji tal-qgħad + dhul minn trasferimenti soċjali minbarra benefiċċji tal-qgħad + trasferimenti regolari privati (bħal hlasijiet ta' manteniment) + dhul gross ta' kera minn proprjetà immobbli + dhul minn investimenti finanzjarji + dhul minn negozju privat jew shubija + dhul minn sorsi oħrajn + sussidji għal self – taxxi – kura tas-saħha/sigurtà soċjali/assigurazzjoni medika primjums + rifużjonijiet ta' taxxa.

Għall-finijiet ta' din id-definizzjoni:

- (a) "dhul gross ta' kera minn proprjetà immobbli" jinkludi kemm dhul ta' kera minn proprjetà li wiehed ikollu li fuqha attwalment ma jkun hemm ebda self RRE pendent kif ukoll proprjetà mixtrija għall-kiri. Id-dhul minn kera għandu jiġi dderminat mill-informazzjoni li tkun disponibbli għal banek jew li tkun imputata mod iehor. Jekk ma tkunx disponibbli informazzjoni preċiża, l-aħjar stima tad-dhul minn kera għandha tiġi pprovduta mill-istitutzzjoni li tirrapporta, u għandha tiġi deskritta l-metodoloġija użata sabiex tinkiseb;

- (b) "taxxi" għandhom jinkludu, fl-ordni ta' importanza, taxxi fuq il-payroll, krediti ta' taxxa, pensjoni jew primjums tal-assigurazzjoni, jekk jitnaqqsu mid-dhul gross, taxxi speċifiċi, eż. taxxi fuq il-proprjetà, u taxxi ohrajn mhux fuq il-konsum;
- (c) "kura tas-saħħa/sigurtà soċjali/primjums ta' assicurazzjoni medika" għandhom jinkludu l-infiq fiss u obligatorju li f'xi pajjiżi jsir wara t-taxxi;
- (d) "rifużjonijiet ta' taxxa" għandha tinkludi restituzzjonijiet mill-awtorità tat-taxxa li jkunu marbuta mat-tnaqqis tal-imghax fuq is-self RRE.
- (e) "sussidji għal self" għandha tinkludi l-interventi kollha tas-settur pubbliku li jkunu mmirati biex ihaffu l-piż tal-isservisjar tad-dejn tal-mutwatarju (eż. Rati ta' imghax issussidjati, sussidji fuq hlasijiet lura.

Definizzjoni (2): "dhul disponibbli" = dhul ta' impjegat + dhul ta' persuna minn xogħol għal rasha (eż. profitti) – taxxi.

5. Meta s-swieg ta' self RRE għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid jiġu mmonitorjati separatament, għandha tapplika d-definizzjoni ta' LTI-O, soġġett għall-eċċezzjonijiet li ġejjin:

- (a) għal selfiet għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri:
  - "L" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, relatat mas-self għal proprjetà mixtrija għall-kiri.
- (b) għal fuq proprjetajiet okkupati mis-sid:
  - "L" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, li jkunu relatati mal-proprjetà okkupata mis-sid.
  - F'każijiet fejn mutwatarju ikollu kemm selfiet fuq proprjetajiet okkupati mis-sid kif ukoll selfiet għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri, jista' jintuza biss bhala sostenn għall-hlas ta' selfiet fuq proprjetajiet okkupati mis-sid id-dhul minn kera ta' proprjetà mixtrija għall-kiri nett mill-ispejjeż tal-isservisjar tas-self fuq il-proprjetà mixtrija għall-kiri. F'dan il-każ, l-ewwel u l-aħjar definizzjoni ta' "dhul disponibbli" hija:

"dhul disponibbli" = dhul ta' impjegat + dhul ta' persuna minn xogħol għal rasha, eż. profitti + dhul minn pensjonijiet pubbliċi + dhul minn pensjonijiet privati u okkupazzjonali + dhul minn benefiċċji tal-qagħad + dhul minn trasferimenti soċjali minbarra benefiċċju tal-qgħad + trasferimenti privati regolari, eż. manteniment) + (dhul gross ta' kera minn proprjetà immobbli – spejjeż tal-isservisjar ta' dejn fuq proprjetà mikrija) + dhul minn investimenti finanzjarji + dhul minn negozju privat jew shubija + dhul regolari minn sorsi ohrajn + sussidji għal self – taxxi – kura tas-saħħa/sigurtà soċjali/primjums ta' assicurazzjoni medika + rifużjonijiet ta' taxxa.

**4. Il-proporzjon bejn id-dejn u d-dhul fl-oriġinazzjoni (DTI-O)**

1. DTI-O huwa ddefinit bhala:

$$DTIO = \frac{D}{I}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, "D" jinkludi d-dejn totali ta' mutwatarju, kemm jekk ikun iggarantit bi proprjetà immobbli jew le, inkluż kull self finanzjarju pendenti, jiġifieri mogħtija mill-fornitur tas-self RRE u minn mutwatarji ohrajn, fil-mument tal-oriġinazzjoni tas-self RRE.
3. Għall-finijiet tal-kalkolu, "I" għandha l-istess tifsira bhal fit-Taqsima 3(4).

**5. Il-proporzjon bejn is-self u d-dhul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)**

1. LSTI-O huwa ddefinit bhala:

$$LSTIO = \frac{LS}{I}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, "LS" huwa l-ispejjeż annwali tal-isservisjar tad-dejn fuq is-self RRE, iddefinit bħala "L" fit-Taqsima 1(2) fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self.
3. Għall-finijiet tal-kalkolu, "T" għandu l-istess tifsira bħal fit-Taqsima 3(4).
4. Meta s-swieq ta' self RRE għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid jiġu mmonitorjati separatament, id-definizzjoni ta' LSTI-O tapplika soġġetta għal dawn l-eċċezzjonijiet:
  - (a) għal selfiet għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri:
    - "LS" huwa l-ispejjeż annwali tal-isservisjar tad-dejn relatati mas-self għal proprjetà mixtrija għall-kiri, fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self.
  - (b) għal selfiet fuq proprjetajiet okkupati mis-sid:
    - "LS" huwa l-ispejjeż annwali tal-isservisjar tad-dejn relatati mas-self għal proprjetà okkupata mis-sid, fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self.
    - L-aħjar u l-ewwel definizzjoni rilevanti ta' "dhul disponibbli" hija:

"dhul disponibbli" = dhul ta' impjegat + dhul ta' persuna li taħdem għal rasha, eż. profitti + dhul minn pensjonijiet pubbliċi + dhul minn pensjonijiet privati u okkupazzjonali + dhul minn benefiċċji tal-qgħad + dhul minn trasferimenti soċjali minbarra benefiċċji tal-qgħad + trasferimenti regolari privati, eż. manteniment + (dhul gross ta' kera minn proprjetà immobbli – spejjeż tal-isservisjar tad-dejn fuq proprjetà mikrija + dhul minn investimenti finanzjarji) + dhul minn negozju privat jew shubija + dhul regolari minn sorsi oħrajn + sussidji għal self – taxxi – kura tas-saħħa/sigurtà soċjali/primjums ta' assigurazzjoni medika + rifużjonijiet ta' taxxa.

## 6. Il-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dhul fl-oriġinazzjoni (DSTI-O)

1. DSTI-O huwa ddefinit bħala:

$$DSTIO = \frac{DS}{I}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, "DS" huwa l-ispejjeż annwali tal-isservisjar tad-dejn tad-dejn totali ta' mutwatarju, iddefinit bħala "D" fit-Taqsima 4(2) fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self.
3. Għall-finijiet tal-kalkolu, "I" għandu l-istess tifsira bħal fit-Taqsima 3(4).
4. DTI-O għandu jitqies bħala indikatur opzjonali peress li dawk li jsejlfu mhux f'ċerti ġurisdizzjonijiet kollha jista' jkollhom aċċess għall-informazzjoni meħtieġa biex jiġi kkalkulat in-numeratur tiegħu. Madankollu f'ġurisdizzjonijiet fejn dawk li jisilfu ma jkollhomx aċċess għal dik l-informazzjoni (eż. permezz ta' registri ta' kreditu jew rekords tat-taxxa), huwa mhegġeg bis-saħħa li l-awtoritajiet makroprudenzjali jinkludu dan l-indikatur ukoll fil-qafas tagħhom għall-monitoraġġ tar-riskju.

## 7. Il-proporzjon ta' kopertura tal-imghax (ICR)

1. ICR huwa ddefinit bħala:

$$ICR = \frac{\text{Dhul gross annwali mill-kiri}}{\text{Spejjeż ta' imghax annwali}}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu:
  - (a) "dhul gross annwali minn kiri" huwa d-dhul annwali minn kiri li jakkumula minn djar mixtrija għall-kiri, gross minn kwalunkwe spejjeż operazzjonali sabiex jinżamm il-valur tal-proprjetà u mit-taxxi;
  - (b) "spejjeż ta' imghax annwali" huma l-ispejjeż ta' imghax annwali assoċjati mad-djar mixtrija għall-kiri.
3. Il-proporzjon jista' jirreferi għall-valur tiegħu fl-oriġinazzjoni tas-self (ICR-O) jew il-valur attwali tiegħu (ICR-C).

**8. Il-proporzjon bejn is-self u l-kerà fl-oriġinazzjoni (LTR-O)**

1. LTR-O huwa ddefinit bħala:

$$LTR-O = \frac{\text{Self għal proprjetà mixtrija għall-kiri}}{\text{Dhul annwali nett mill-kiri jew Dhul annwali gross mill-kiri}}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu:

- (a) "self għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri" għandu l-istess tifsira bħal "L" fit-Taqsima 1(2), iżda huwa llimitat għal selfiet RRE li jiffinanzjaw proprjetà mixtrija għall-kiri;
- (b) "dhul nett annwali minn kera" huwa d-dhul annwali minn kera li takkumula mill-proprjetà mixtrija għall-kiri nett minn kwalunkwe spejjeż operattivi biex jinżamm il-valur tal-proprjetà iżda gross minn kwalunkwe taxxi;
- (c) "dhul gross annwali minn kiri" huwa d-dhul annwali li jakkumula mill-kiri tal-proprjetà mixtrija għall-kiri lil inkwilini, gross minn kwalunkwe spejjeż operazzjonali sabiex jinżamm il-valur tal-proprjetà u mit-taxxi.

Id-dhul nett annwali minn kera għandu jintuża għall-kalkolu tal-LTR-O. Jekk din l-informazzjoni ma tkunx disponibbli, id-dhul minn kera gross u annwali jista' jintuża bħala alternattiva.

---

## ANNEX V

**GWIDA DWAR DEFINIZZJONIJIET U INDIKATURI RELATATI MA' PROPRJETÀ IMMOBBLI KUMMERĊJALI**

Dan l-Anness jipprovdi gwida dwar kwistjonijiet speċifiċi relatati mad-definizzjoni ta' CRE, indikaturi CRE u b'mod partikolari dwar l-Anness III. L-iskop tiegħu mhuwiex li jipprovdi struzzjonijiet tekniċi ddettaljati sabiex jimtlew il-Mudelli fl-Anness III biex ikopru l-kazijiet kollha possibbli. Barra minn hekk, il-gwida għandha tiġi interpretata bħala li tkopri definizzjonijiet fil-mira u metodi fil-mira, u f'xi kazijiet jistgħu jkunu ggustifikati divergenzi sabiex jakkomodaw il-karatteristiċi speċifiċi ta' swieq jew segmenti ta' swieq.

**1. Definizzjonijiet ta' proprjetà immobbli kummerċjali**

Attwalment m'hemm l-ebda definizzjoni aċċettata madwar l-Unjoni kollha ta' CRE li hija preċiża biżżejjed għal skopijiet makroprudenzjali.

- (a) Ir-Regolament (UE) Nru 575/2013 jiddefinixxi RRE fl-Artikolu 4(1)(75) iżda ma jipprovdi definizzjoni preċiża ta' CRE, apparti milli jiddeskriviha bħala "uffiċċji jew bini kummerċjali ieħor" fl-Artikolu 126. Dan ir-Regolament jeh-tieg ukoll li l-valur tal-proprjetà m'għandux jiddependi fuq il-kwalità tal-kreditu tal-mutwatarju jew il-prestazzjoni tal-proġett sottostanti fir-rigward tas-CRE.
- (b) L-EBA pprovda kriterju addizzjonali utli: l-iskopijiet dominanti tal-proprjetà "għandhom ikunu marbuta ma' attività ekonomika" <sup>(1)</sup>. Waqt li huwa utli, dan il-kriterju għadu mhuwiex preċiż biżżejjed għal finijiet makroprudenzjali.
- (c) Ir-Regolament (UE) 2016/867 tal-Bank Ċentrali Ewropew (BĈE/2016/13) <sup>(2)</sup> huwa sors possibbli ieħor għad-definizzjoni ta' CRE. Madankollu, f'dan l-istadju, ir-Regolament jiddefinixxi CRE bħala l-proprjetà kollha li mhijiex RRE (kif iddefinita fir-Regolament imsemmi taht (a) iktar 'il fuq). Dik id-definizzjoni hija wisq wiesgħa għal-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja peress li l-interess ewlieni hawnhekk huwa l-grad safejn il-flussi ta' flus mistennija minn CRE, bħal kirjiet, ser ikunu suffiċjenti biex ihallsu lura s-self li bih tkun giet iffinanzjata l-proprjetà.
- (d) L-inizjattiva G20 Data Gaps <sup>(3)</sup> hija gabra ta' 20 rakkomandazzjoni dwar it-titjib tal-ekonomija u tal-istatistika finanzjarja li tnediet sabiex jittejjbu d-disponibbiltà u l-komparabbiltà ta' dejta ekonomika u finanzjarja - wara l-kriżi finanzjarja tal-2007 sal-2008. Ir-Rakkomandazzjoni 19 tenfasizza l-htieġa li tittejjeb id-disponibbiltà ta' statistika dwar il-proprjetà immobbli kemm residenzjali kif ukoll kummerċjali. Is-segwitu dwar din l-inizjattiva, inkluż ftehim dwar definizzjoni ta' CRE, għadu għaddej u jista' jipprovdi xi kontribut għad-dejta mehtieġa għall-finijiet tal-BERS.
- (e) Id-dokument ta' konsultazzjoni tal-Kumitat ta' Basel dwar is-Supervizzjoni Bankarja dwar revizzjonijiet għall-approċċ standardizzat għar-riskju ta' kreditu <sup>(4)</sup> wkoll jiddefinixxi CRE bħala l-kuntrarju ta' RRE. Skopertura għal RRE hija ddefinita bħala skopertura ggarantita bi proprjetà immobbli li jkollha n-natura ta' dar u li tissodisfa l-ligijiet u r-regolamenti applikabbli kollha sabiex tintuża għal skopijiet residenzjali, jiġifieri proprjetà residenzjali. Skopertura CRE mbagħad hija ddefinita bħala skopertura ggarantita b'xi proprjetà immobbli li ma tkunx proprjetà residenzjali.

Fid-dawl tal-limitazzjonijiet tad-definizzjonijiet imsemmija iktar 'il fuq, din ir-Rakkomandazzjoni tipprovdi definizzjoni operattiva ta' CRE speċifikament għal finijiet makroprudenzjali. Din tiddefinixxi CRE bħala kwalunkwe proprjetà immobbli li tipproduċi dhul, hlief għal akkomodazzjoni soċjali, proprjetà miżmuma minn utenti finali u djar mixtrija għall-kiri.

Jista' jiġi diskuss jekk proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata għandhiex titqies bħala CRE. F'dan ir-rigward, il-prattiki nazzjonali jvarjaw. Madankollu, l-esperjenza ta' għadd ta' Stati Membri matul il-kriżi finanzjarja reċenti wriet kemm huwa importanti għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja li jiġu mmonitorjati investimenti f'din l-attività ekonomika u l-iffinanzjar tagħha. Barra minn hekk, proprjetà għdida taht żvilupp hija mistennija li żżid l-istokk futur ta' CRE ladarba titlesta. Għall-finijiet ta' din ir-Rakkomandazzjoni, proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata għalhekk titqies li hija subkategorija ta' CRE.

<sup>(1)</sup> Ara: Domanda tal-ABE ID 2014\_1214 tal-21 ta' Novembru 2014.

<sup>(2)</sup> Regolament (UE) 2016/867 tal-Bank Ċentrali Ewropew tat-18 ta' Mejju 2016 dwar il-gbir ta' mikrodejta dwar il-kreditu u r-riskju tal-kreditu (BĈE/2016/13 (ĠU L 144, 1.6.2016, p. 44).

<sup>(3)</sup> Il-Bord għall-Istabbiltà Finanzjarja u l-Fond Monetarju Internazzjonali, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors (Il-kriżi finanzjarja u lakuni fl-informazzjoni – rapport lill-ministri tal-finanzi tal-G-20 u lill-gvernaturi tal-banek ċentrali)*, 29 ta' Ottubru 2009.

<sup>(4)</sup> Il-Kumitat ta' Basel dwar is-Supervizzjoni Bankarja, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, Diċembru 2015.

L-akkomodazzjoni soċjali hija segment kumpless tas-suq tal-proprjetà, peress li tista' tiehu forum differenti bejn pajjiż u iehor u fi hdan l-istess pajjiż. Għandha tiġi eskluża mid-definizzjoni ta' CRE meta l-valur tat-transazzjoni ta' proprjetajiet jew il-kera applikata għal inkwilini f'dawk il-proprjetajiet ikunu influwenzati direttament minn korp pubbliku, bir-riżultat li l-kirjiet ikunu aktar baxxi minn dawk osservati fis-suq attwali. L-awtoritajiet nazzjonali għandhom jiddeterminaw il-konfini bejn l-akkomodazzjoni soċjali u s-settur privat tal-kiri f'pajjiżhom skont dan il-kriterju.

Djar mixtrija għall-kiri tirreferi għal kwalunkwe proprjetà immobbli residenzjali li tkun taqa' taht is-sjieda diretta ta' unitajiet domestiċi privati<sup>(1)</sup>, fejn l-għan ewlieni jkun li jinkrew lil inkwilini. Fil-preżent, din l-attività hija sinifikanti bi fi f'it Stati Membri. Id-djar mixtrija għall-kiri huwa wkoll qasam ta' konfini bejn l-RRE u s-CRE. Madankollu, peress li din l-attività tipikament issir minn sidien fuq bażi part-time u mhux professjonali li jkollhom portafoll żgħir ta' proprjetà, din tista' tiġi interpretata għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja bħala li tappartjeni aktar għas-settur RRE milli għas-settur CRE. Madankollu, minhabba l-karatteristiċi ta' riskju distinti tiegħu, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw l-iżviluppi f'dan is-suq sussidjarju, billi jużaw għadd ta' indikaturi addizzjonali u speċifiċi, jekk din l-attività tkun tirrappreżenta sors sinifikanti ta' riskji jew sehem sinifikanti tal-istokk jew flussi ta' tislif RRE totali.

## 2. Sorsi ta' dejta dwar proprjetà immobbli kummerċjali

### 2.1 Indikaturi dwar is-suq CRE fiżiku

L-indikaturi CRE dwar is-suq fiżiku jistgħu jinkisbu permezz ta':

- (a) sorsi pubbliċi, eż. aġenziji tal-istatistika nazzjonali jew registri tal-artijiet; jew
- (b) fornituri ta' dejta mis-settur privat li jkopru parti sostanzjali tas-suq CRE.

Ir-Rapport BERS dwar il-proprjetà immobbli kummerċjali u l-istabbiltà finanzjarja fl-UE jagħti harsa ġenerali lejn l-indicijiet tal-prezzijiet disponibbli u sorsi ta' dejta possibbli<sup>(2)</sup>.

### 2.2 Indikaturi dwar l-iskopertura tas-sistema finanzjarja għas-CRE

L-iskoperturi tal-partecipanti fis-suq, ta' mill-inqas dawk tas-settur finanzjarju, jistgħu jingabru mir-rapportar superviżorju. Xi dejta diġà tingabar mill-BCE u l-EIOPA fl-ivell nazzjonali. Madankollu, dawn mhumiex dettaljati hafna. Mudelli godda ta' rapportar superviżorju għal banek, jiġifieri Rapportar Finanzjarju (FINREP) u Rapportar Komuni (COREP), għal assiguratari taht id-Direttiva 2009/138/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill<sup>(3)</sup> u għal fondi ta' investiment taht id-Direttiva 2011/61/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill<sup>(4)</sup> jistgħu jipprovdu perspettiva aktar granulari fl-iskoperturi tal-istituzzjonijiet finanzjarji għas-CRE.

Il-klassifikazzjonijiet ipprovduti fil-klassifikazzjoni statistika tal-attivitajiet ekonomiċi fil-Komunità Ewropea (NACE rev 2.0) jistgħu jkunu utli għall-iskoperturi għal CRE ta' istituzzjonijiet finanzjarji prokuraturi, peress li hemm qbil ġenerali dwarhom mill-istituzzjonijiet tal-Unjoni u jintużaw f'mudelli ta' rapportar regolatorju għal banek u impriżi tal-assigurazzjoni. Jidher li żewġ taqsimiet huma rilevanti f'dan ir-rigward:

- (a) Taqsima F: kostruzzjoni, eskluża l-inġinerija ċivili; u
- (b) Taqsima L: attivitajiet ta' proprjetà immobbli, esklużi aġenziji tal-proprjetà immobbli.

<sup>(1)</sup> Skont il-punt 2.118 tal-Kapitolu 2 tal-Anness A tar-Regolaemnt (UE) Nru 549/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-21 ta' Mejju 2013 dwar is-Sistema Ewropea ta' kontijiet nazzjonali u reġjonali fl-Unjoni Ewropea (ĠU L 174, 26.6.2013, p. 1), "is-settur tal-unitajiet domestiċi jikkonsisti f'individwi jew gruppi ta' individwi bħala konsumaturi u bħala intraprendituri li jipproduċu prodotti għas-suq u servizzi finanzjarji u mhux finanzjarji (produtturi għas-suq) sakemm il-produzzjoni ta' prodotti u servizzi ma tkunx minn entitajiet separati trattati bħala kważi-korporazzjonijiet. Jinkludi wkoll individwi jew gruppi ta' individwi bħala produtture ta' oġġetti u servizzi mhux finanzjarji għal użu aħhari proprju b'mod esklużiv."

<sup>(2)</sup> BERS, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, ta' Dicembru 2015, b'mod partikolari l-Anness II, Taqsima 2.2.

<sup>(3)</sup> Direttiva 2009/138/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-25 ta' Novembru 2009 dwar il-bidu u l-eżerċizzju tan-negozju tal-Assigurazzjoni u tar-Riassigurazzjoni (Solvibbiltà II) (ĠU L 335, 17.12.2009, p. 1)

<sup>(4)</sup> Direttiva 2011/61/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-8 ta' Ġunju 2011 dwar Maniġers ta' Fondi ta' Investiment Alternattiv u li temenda d-Direttivi 2003/41/KE u 2009/65/KE u r-Regolamenti (KE) Nru 1060/2009 u (UE) Nru 1095/2010 (ĠU L 174, 1.7.2011, p.1).

L-iżvantaġġ ewlieni li jintużaw klassifikazzjonijiet NACE huwa li dawn jimmiraw lejn setturi ekonomiċi u mhux lejn self. Pereżempju, selfiet mogħti lil kumpannija tal-proprjetà biex tixtri flotta ta' karozzi huwa rrapportat taħt it-Taqsima L, anki jekk ma jkunx self CRE.

### 2.3 Użu ta' dejta tas-settur privat

Meta awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jużaw dejta minn fornitur ta' dejta tas-settur privat sabiex jikkomplikaw l-indikaturi CRE, huma mistennija li jidentifikaw id-differenzi fl-kamp ta' applikazzjoni u d-definizzjonijiet mqabbla ma' dawk mitluba f'din ir-Rakkomandazzjoni. Għandhom ikunu kapaċi jipprovdu dettalji dwar il-metodoloġija sottostanti użata mill-fornitur u l-kopertura tal-kampjun. Dejta minn fornitur mis-settur privat għandha tkun rappreżentattiva tas-suq ġenerali u r-rendikonti rilevanti stipulati fir-Rakkomandazzjoni D:

- (a) it-tip ta' proprjetà;
- (b) fejn tinsab il-proprjetà;
- (c) tip u nazzjonalità tal-investitur;
- (d) tip u nazzjonalità tal-mutwanti.

### 3. Rendikonti rilevanti tal-indikaturi

Fir-rigward tar-rendikonti rilevanti stipulati fir-Rakkomandazzjoni D, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom ikunu kapaċi jipprovdu valutazzjoni tar-relevanza ta' dawk ir-rendikonti għas-suq CRE tagħhom meta jużawhom għal skopijiet ta' monitoraġġ, waqt li jqisu wkoll il-prinċipju tal-proporzjonalità.

"Tip ta' proprjetà" tirreferi għall-użu primarju ta' proprjetà kummerċjali. Għall-indikaturi CRE, dan ir-rendikont għandu jinkludi l-kategoriji li ġejjin:

- (a) residenzjali, eż. binjiet għal għadd ta' unitajiet domestiċi;
- (b) immnut, eż. lukandi, ristoranti, ċentri kummerċjali;
- (c) uffiċċji, eż. proprjetà li tintuża primarjament bħala uffiċċji professjonali jew ta' negozju;
- (d) industrijali, eż. proprjetà użata għall-iskopijiet ta' produzzjoni, distribuzzjoni u loġistika;
- (e) tipi oħrajn ta' proprjetà kummerċjali.

Jekk proprjetà jkollha użu mhallat, għandha titqies bħala proprjetajiet differenti (pereżempju fuq il-bażi tal-erja tas-superfiċje ddedikata għal kull użu) kull meta jkun fattibbli li jsir dak it-tqassim; inkella, il-proprjetà tista' tiġi kklassifikata skont l-użu dominanti tagħha.

"Lokalità tal-proprjetà" tirreferi għat-tqassim ġeografiku (eż. bir-reġjuni) jew għas-sottoswieq tal-proprjetà immobbli, li għandu jinkludi wkoll lokalitajiet primi u mhux primi. Lokalità prima ġeneralment titqies bħala l-aqwa lokalità f'suq partikolari, li huwa rifless huwa fir-rendiment minn kera (tipikament l-aktar baxx fis-suq). Għal binjiet ta' uffiċċji din tkun lokalità ċentrali f'belt ewlenija. Għal binjiet li jintużaw għall-bejgħ bl-immnut din tista' tirreferi għal centru ta' belt minn fejn jgħaddu hafna nies bil-mixi jew centru kummerċjali f'pożizzjoni ċentrali. Għal binjiet tal-loġistika dan jista' jirreferi għal lokalità fejn ikun hemm l-infrastruttura u s-servizzi meħtieġa, li jkollha access eċċellenti għal netwerks tat-trasport.

"Tip ta' investitur" tirreferi għal kategoriji wiesgħin ta' investituri, bħal:

- (a) banek;
- (b) kumpaniji tal-assigurazzjoni;
- (c) fondi tal-pensjoni;
- (d) fondi tal-investment;
- (e) kumpaniji tal-proprjetà;
- (f) oħrajn.

Huwa probabbli li tkun disponibbli biss dejta dwar il-mutwatarju jew l-investitur irregiſtrat. Madankollu, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom ikunu konxji li l-mutwatarju jew investitur ahhari, li huwa fejn jinsab r-riskju finali. B'hekk, l-awtoritajiet huma mhegga li jimmonitorjaw ukoll informazzjoni dwar il-mutwatarju jew investitur ahhari kull fejn dan ikun possibbli, eż. permezz ta' informazzjoni miġbura minghand parteċipanti fis-suq, sabiex ikunu jistgħu jifhmu aħjar l-imġieba tal-parteeipanti fis-suq u r-riskji.

“Tip ta' mutwanti” tirreferi għal kategoriji wiesghin ta' mutwanti, bhal:

- (a) banek, inklużi “banek hżiena”;
- (b) kumpaniji tal-assigurazzjoni;
- (c) fondi tal-pensjoni.

Jista' jkun mehtieg li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jkollhom jaġġustaw il-lista ta' investituri u tipi ta' mutwanti sabiex jirriflettu l-karatteristiċi tas-settur CRE lokali.

“Nazzjonalità” tirreferi għall-pajjiż ta' inkorporazzjoni tal-parteeipant fis-suq. In-nazzjonalità tal-investituri u mutwanti għandha titqassam f'ta' mill-inqas it-tliet kategoriji ġeografiki li ġejjin:

- (a) domestiċi;
- (b) il-kumplement taż-Żona Ekonomika Ewropea
- (c) il-kumplement tad-dinja.

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom ikunu konxji li n-nazzjonalità tal-investitur jew mutwanti rregiſtrati tista' tkun differenti min-nazzjonalità tal-investitur jew mutwanti ahhari fejn ikun jinsab ir-riskju finali. B'hekk, l-awtoritajiet huma mhegga wkoll li jimmonitorjaw informazzjoni dwar il-mutwatarju jew investitur ahhari, eż. permezz ta' informazzjoni miġbura minghand parteċipanti fis-suq.

#### 4. Metodi għall-kalkolu tal-indikaturi tas-suq fiżiku

Il-prezz CRE jirreferi għal numerarju ta' kwalità kostanti, jiġifieri l-valur fis-suq tal-proprjetà wara li jitnaqqsu bidliet fil-kwalità bhal diprezzament (u elementi li jiqdiemu u ma jibqgħux tajbin għall-użu) jew apprezzament (eż. rinovazzjoni) permezz ta' aġġustament fil-kwalità.

Gwida minn xogħol mibdi mill-Eurostat jagħti l-parir li d-dejta dwar l-ipprezzar għandha tingabar minn tranżazzjonijiet attwali. Fejn ma jkunux disponibbli u/jew ma jkunux rappreżentattivi għal kollox, dawn jistgħu jiġu approssimati permezz ta' dejta ta' evalwazzjoni jew valutazzjoni sakemm dik id-dejta tkun tirrifletti l-prezz tas-suq attwali, u mhux kwalunkwe approċċ ta' kejl tal-prezz sostenibbli.

#### 5. Valutazzjoni ta' skoperturi tas-sistema finanzjarja għal proprjetà immobbli kummerċjali

L-iskopertura tas-sistema finanzjarja għas-CRE tikkonsisti kemm f'tisliġ, spiss minn banek u xi kultant ukoll minn kumpanniji tal-assigurazzjoni, u investimenti, li spiss isiru minn kumpanniji tal-assigurazzjoni, fondi tal-pensjonijiet u fondi ta' investment. Investimenti jistgħu jirreferu kemm għal parteċipazzjonijiet diretti f'CRE, eż. il-pussess ta' titolu legali fuq proprjetà CRE, u parteċipazzjonijiet indiretti f'CRE, eż. permezz ta' titoli u fondi ta' investment. F'każ li mutwanti jew investitur juża veikolu bi skop speċjali (SPV) bhala teknika ddedikata għall-finanzjament ta' CRE, dak it-tisliġ jew dawk l-investimenti għandhom jitqiesu bhala tisliġ jew investimenti diretti f'CRE (approċċ “look-through”).

Meta jiġu vvalutati dawn l-iskoperturi għas-sistema, bhala haġa shiha, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom ikunu konxji mir-riskju ta' għadd doppju. L-investituri jistgħu jinvestu kemm direttament kif ukoll indirettament f'CRE. Perezempju, fondi ta' pensjoni u kumpanniji tal-assigurazzjoni spiss jinvestu direttament f'CRE.

Jista' jkun ukoll aktar diffiċli li jinqabdu skoperturi ta' parteċipanti fi swieq barranin, li jistgħu jikkostitwixxu parti sinifikanti tas-suq<sup>(1)</sup>. Peress li dawn il-parteeipanti fis-suq huma importanti għall-funzjonament tas-suq CRE, huwa rakkommandabbli li jiġu mmonitorjati l-attivitajiet tagħhom.

Peress li telf minn attivitajiet CRE spiss ikun ikkonċentrat f'tisliġ għal CRE minn banek, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mhegga li jagħtu attenzjoni partikolari lil din l-attività fil-monitoraġġ tagħhom.

<sup>(1)</sup> BERS, *Report on Commercial Real Estate u Financial Stability in the EU*, Diċembru 2015, b'mod partikolari t-Taqsima 2.3 u l-Kaxxa 1.



## 6. Metodi għall-kalkolu tal-LTV

L-Anness IV jistabbilixxi l-metodi għall-kalkolu ta' LTV-O u LTV-C. Madankollu, hemm għadd ta' karatteristiċi speċifiċi li għandhom jitqiesu meta jiġu kkalkulati dawn il-proporzjonijiet għas-CRE.

Fil-każ ta' self sinfikat, l-LTV-O għandu jiġi kkalkulat bħala l-ammont inizjali tas-selfiet kollha mogħtija lill-mutwatarju b'mod relattiv għall-valur tal-proprjetà fl-originazzjoni. Fejn ikunu kkonċernati bosta proprjetajiet, l-LTV-O għandu jiġi kkalkulat bħala l-proporzjon tal-ammont ta' self(iet) inizjali mal-valur totali tal-proprjetajiet ikkonċernati.

Peress li n-numru ta' proprjetajiet huwa ferm iżgħar u l-proprjetajiet huma aktar eteroġenji fis-settur CRE milli fis-settur RRE, huwa aktar xieraq li l-LTV-C jiġi kkalkulat fuq il-bażi ta' valutazzjoni tal-valur tal-proprjetajiet individwali milli jintuża indiċi ta' valur jew prezz.

Finalment, jehtieg li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw id-distribuzzjoni ta' LTV b'enfasi partikolari fuq l-aktar selfiet riskjużi, jiġifieri dawk bl-ogħla LTV, peress li spiss jirriżultaw telfiet minn dak ir-riskju tat-tarf (tail risk).

## 7. Metodi għall-kalkolu tal-proporzjon ta' kopertura tal-imghax (ICR) u l-proporzjon ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn (DSCR)

Il-proporzjon ta' kopertura tal-imghax (ICR) u l-proporzjon ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn (DSCR) jirreferu għal dhul minn kera ġġenerat minn proprjetà jew ġabra ta' proprjetajiet CRE, nett mit-taxxi u mill-ispejjeż operattivi li l-mutwatarju jrid iġarrab sabiex iżomm il-valur tal-proprjetà.

ICR huwa ddefinit bħala:

$$ICR = \frac{\text{Dhul nett annwali minn kera}}{\text{Spejjeż ta' imghax annwali}}$$

Għall-finijiet tal-kalkolu tal-ICR:

- "dhul nett annwali minn kera" jinkludi d-dhul annwali minn kera li takkumula minn kiri ta' CRE lil inkwilini nett minn taxxi u kwalunkwe spejjeż biex jinżamm il-valur tal-proprjetà;
- "spejjeż ta' imghax annwali" huma spejjeż ta' imghax annwali assoċjati mas-self iggarantit bil-proprjetà jew ġabra ta' proprjetajiet CRE.

L-iskop tal-ICR huwa li jkejjel il-grad safejn id-dhul iġġenerat minn proprjetà hugwa suffiċjenti biex iħallas l-ispejjeż ta' imghax imġarrba minn mutwatarju biex jixtri dik il-proprjetà. L-ICR għalhekk għandu jiġi analizzat fil-livell tal-proprjetà.

DSCR huwa ddefinit bħala:

$$DSCR = \frac{\text{Dhul nett annwali minn kiri}}{\text{Isservisjar annwali ta' dejn}}$$

Għall-finijiet tal-kalkolu tad-DSCR:

- "dhul nett annwali minn kera" huwa d-dhul annwali minn kera li jsir dovut minn kiri ta' CRE lil inkwilini nett minn kwalunkwe taxxi u spejjeż operattivi biex jinżamm il-valur tal-proprjetà;
- "isservisjar annwali ta' dejn" huwa l-isservisjar annwali ta' dejn assoċjat mas-self iggarantit bil-proprjetà jew ġabra ta' proprjetajiet CRE.

L-iskop tad-DSCR huwa li jivvaluta l-piż tat-tagħbija ta' dejn totali li l-proprjetà tiġġenera għal mutwatarju. B'hekk, id-denominatur jinkludi mhux biss spejjeż ta' imghax, iżda wkoll l-amortizzament ta' self, jiġifieri l-hlasijiet lura fuq il-kapital. Il-kwistjoni ewlenija għal dak l-indikatur hija jekk għandux jiġi kkalkulat fil-livell tal-proprjetà jew fil-livell tal-mutwatarju. L-iffinanzjar ta' CRE tipikament huwa pprovdut fuq bażi mingħajr garanzija, jiġifieri l-mutwant huwa intitolat biss għal hlas lura mid-dhul tal-proprjetà u mhux minn dhul jew assi oħrajn tal-mutwatarju. Għalhekk huwa aktar realistiku u xieraq li d-DSCR jiġi kkalkulat fil-livell tal-proprjetà. Barra minn hekk, jekk wiehed jiffoka fuq id-dhul totali ta' mutwatarju, dan iqajjem kwistjonijiet importanti ta' konsolidazzjoni li jagħmilha aktar diffiċli biex tiġi ddefinita metrika li hija kumparabbli bejn l-Istati Membri.

## 8. Indikaturi addizzjonali rilevanti għal proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata

Għal proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata minflok l-LTV fl-oriġinazzjoni, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jistgħu minflok jimmonitorjaw l-proporzjon bejn is-self u l-ispiza (LTC). L-LTC jirrappreżenta l-ammont inizjali tas-selfiet kollha mogħtija fir-rigward tal-ispejjeż assoċjati mal-bini tal-proprjetà CRE sat-tlestija.

Barra minn hekk, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jiffukaw il-monitoraġġ tagħhom fuq l-aktar żviluppi riskjużi, eż. dawk li jesperjenzaw proporzjonijiet baxxi hafna ta' qabel il-kiri jew qabel il-bejgħ. Għall kull bini li jkun għadu qiegħed jinbena, il-proporzjon ta' qabel il-kiri huwa ekwivalenti għall-erja tas-superfiċje li tkun diġà nkriet mill-iżviluppatur tal-proprjetà fil-hin meta jingħata s-self b'mod relattiv mal-erja tas-superfiċje totali li ser tkun disponibbli ladarba tkun tlestiet il-proprjetà; b'mod simili, il-proporzjon ta' qabel il-bejgħ huwa ekwivalenti għall-erja tas-superfiċje li tkun diġà nbiegħet mill-iviluppatur tal-proprjetà fil-hin meta jingħata s-self b'mod relattiv mal-erja tas-superfiċje totali li ser tkun disponibbli ladarba tkun tlestiet il-proprjetà.

## 9. Pubblikazzjoni annwali ta' skoperturi għal proprjetà immobbli kummerċjali mill-ASE

Waqt li jużaw l-informazzjoni disponibbli minn mudelli ta' rapportar regolatorji, l-ASE huma rakkomandati li jiżvelaw ta' mill-inqas informazzjoni aggregata annwalment fuq l-iskoperturi għas-swieq nazzjonali CRE differenti fl-Unjoni għall-entitajiet fi hdan l-kamp ta' applikazzjoni tas-supervizjoni tagħhom fuq bażi individwali. Dak l-iżvelar pubbliku huwa mistenni li jtejjeb l-għarfien ta' awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali dwar l-attività ta' entitajiet minn Stati Membri oħrajn dwar is-suq CRE domestiku tagħhom. F'każ li jkun hem xi thassib dwar l-iskop jew il-kwalità tad-dejta ppubblikata, dik il-pubblikazzjoni għandha tkun akkumpanjata bil-kummenti xierqa.

Bhala regola ġenerali, l-ASE għandhom jippermettu li kull awtorità nazzjonali makroprudenzjali fl-Unjoni tkun tista' tivvaluta l-iskoperturi tal-istituzzjonijiet finanzjarji kollha tal-Unjoni għas-suq nazzjonali tagħha. Dan jimplika li dejta miġbura għall-istituzzjonijiet finanzjarji kollha fl-Unjoni għandha tiġi aggregata fil-livell tal-pajjiż.

Meta jiżvelaw dik l-informazzjoni aggregata, l-ASE għandhom jużaw l-informazzjoni fil-mudelli ta' rapportar regolatorji li jipprovdu rendikont ġeografiku tal-iskoperturi ta' kreditu u/jew investimenti (diretti u indiretti). Meta l-mudelli ta' rapportar jipprovdu rendikont skont il-kodiċi NACE <sup>(1)</sup>, għandha ssir referenza għas-CRE kemm bhala t-Taqsimiet "F" kif ukoll "L", għalkemm strettament xi subkategoriji għandhom jiġu esklużi skont id-definizzjoni ta' CRE adottata f'din ir-Rakkomandazzjoni.

---

<sup>(1)</sup> Regolament Nru 1893/2006 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-20 ta' Diċembru 2006 li jstabbilixxi l-klassifikazzjoni tal-istatistika ta' attivitajiet ekonomiċi tan-NACE Revizjoni 2 u li jemenda r-Regolament tal-Kunsill (KEE) Nru 3037/90 kif ukoll ċerti Regolamenti tal-KE dwar setturi speċifiċi tal-istatistika (ĠU L 393, 30.12.2006, p. 1)