RAKKOMANDAZZJONI TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tas-27 ta' Ġunju 2019

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

(BERS/2019/5)

(2019/C 366/02)

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

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

Wara li kkunsidra r-Regolament (UE) Nru 1092/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-24 ta' Novembru 2010 dwar is-sorveljanza makroprudenzjali fl-Unjoni Ewropea tas-sistema finanzjarja u li jistabbilixxi Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku [1], u b'mod partikolari l-Artikoli 3, 16, 17 u 18 tiegħu,

Billi:

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

(2) Dawn ir-rabtiet huma importanti għaliex ifissru li riskji li joriġinaw fis-settur tal-proprjetà immobbli jista' jkollhom impatt sistemiku li jkun ta' natura proċiklika. Vulnerabbiltajiet fis-sistema finanzjarja għandhom tendenza li jakkumulaw matul il-fażi 'l fuq taċ-ċiklu tal-proprjetà immobbli. Il-perċezzjoni ta' riskji aktar baxxi u l-aċċess aktar faċli għall-finanzjament jistgħu jikkontribwixxu għal espansjoni rapida tal-kreditu u l-investiment, flimkien ma' domanda akbar għal proprjetà immobbli, li timponi pressjoni 'l fuq fuq il-prezzijiet tal-proprjetà. Peress li l-valuri ogħla riżultanti tal-kollateral ikomplu jiffavorixxu aktar id-domanda għall-kreditu u l-forniment tiegħu, dawn id-dinamiċi li jsaħħu lilhom infushom jistgħu jirriżultaw fi konsegwenzi sistemiċi potenzjali. Min-naħa l-oħra, matul il-fażi ta' tnaqqis taċ-ċiklu tal-proprjetà immobbli, kundizzjonijiet ta' kreditu aktar stretti, attitudni aktar negattiva lejn ir-riskju u pressjoni 'l isfel fuq il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli jistgħu jaffettwaw b'mod negattiv ir-reżiljenza ta' dawk li jissellfu u dawk li jsellfu, biex b'hekk jiddgħajfu l-kundizzjonijiet ekonomiċi.

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

(4) Kif jingħad fil-premessa 4 tar-Rakkomandazzjoni BERS/2013/1 [2], l-għan aħħari tal-politika makroprudenzjali huwa li tikkontribwixxi għall-ħarsien tal-istabbiltà tas-sistema finanzjarja kollha, inkluż billi ssaħħaħ ir-reżiljenza tas-sistema finanzjarja u tnaqqas l-akkumulazzjoni ta' riskji sistemiċi, biex b'hekk tiżgura kontribut sostenibbli tas-sistema finanzjarja għat-tkabbir ekonomiku.

---

[1] ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.

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

(5) Għal dan il-għan, l-awtoritajiet makroprudenzjali jistgħu jużaw waħda jew aktar mill-miżuri makroprudenzjali bbażati fuq il-kapital stabbiliti fid-Direttiva 2013/36/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([3]) u r-Regolament (UE) Nru 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([4]), u/jew miżuri makroprudenzjali bbażati fuq min jissellef, li huma bbażati esklużivament fuq il-liġi nazzjonali, skont il-valutazzjoni tar-riskji. Filwaqt li l-miżuri bbażati fuq il-kapital huma mmirati primarjament biex iżidu r-reżiljenza tas-sistema finanzjarja, il-miżuri bbażati fuq min jissellef jistgħu jkunu partikolarment adattati għall-prevenzjoni tal-akkumulazzjoni ulterjuri ta' riskji sistemiċi.

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

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

(8) Fl-2016, il-vulnerabbiltà ewlenija li ġiet identifikata fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali fid-Danimarka kienet relatata mad-dejn għoli tal-unitajiet domestiċi. Sehem sinifikanti ta' dawk li ħadu self ipotekarju kellhom dejn b'rata tal-imgħax varjabbli jew dejn li jaqbeż il-valur ta' darhom, u b'hekk huma vulnerabbli għal kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi jew għal żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali. Għalkemm ma kien hemm l-ebda sinjal ġenerali ta' sopravalutazzjoni, il-prezzijiet tad-djar kienu qegħdin jiżdiedu bis-saħħa fl-ibliet ewlenin, u kienu qrib il-livelli ta' qabel il-kriżi.

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

(10) Fir-rigward tad-Danimarka, din il-valutazzjoni riċenti żvelat li, mill-2016 'il quddiem, għalkemm id-dejn tal-unitajiet domestiċi naqas, xorta waħda jibqa' wieħed mill-ogħla livelli fiż-ŻEE. Barra minn hekk, is-sehem ta' selfiet ipotekarji eżistenti b'amortizzazzjoni differita huwa sinifikanti, li jagħmel lill-unitajiet domestiċi strutturalment aktar vulnerabbli għal kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi jew għal żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali. Barra minn hekk, minkejja l-fatt li ż-żieda fil-prezzijiet tad-djar battiet u l-prezzijiet tal-appartamenti f'Kopenhagen laħqu livell stabbli f'dawn l-aħħar snin, id-dinamiċi preċedenti wasslu għal każijiet iżolati ta' sopravalutazzjoni fil-bliet ewlenin, b'mod partikolari f'Kopenħagen. F'dan l-isfond, rekwiżit ta' depożitu minimu legalment vinkolanti, li kien stabbilit għal 5 % fl-2015, ipprovda xi kollateral addizzjonali (għalkemm limitat) f'każ ta' tnaqqis fil-prezzijiet tad-djar.

(11) Fl-2018, il-leġiżlazzjoni dwar il-protezzjoni tal-konsumatur introduċiet restrizzjonijiet fuq l-għoti ta' prodotti ipotekarji residenzjali lil dawk li jieħdu self ipotekarju bi proporzjon bejn id-dejn u d-dħul (debt-to-income – DTI) (qabel it-taxxa) ogħla minn 4 u bi proporzjon LTV ogħla minn 60 %. Dawn ir-restrizzjonijiet jeħtieġu li: (a) ir-rati tal-imgħax ikunu ffissati għal mill-inqas 5 snin; u (b) l-amortizzament differit ikun applikabbli biss jekk ir-rata tal-imgħax fuq self tkun iffissata għal mill-inqas 30 sena. Barra minn hekk, fl-2014 tħabbret is-Supervisory Diamond għall-banek li jagħtu self ipotekarju. Dan jinkludi għadd ta' punti ta' riferiment u valuri ta' limitu stabbiliti għal żoni ta' riskju speċjali fl-attivitajiet bankarji, u huwa mmirat biex tiżdied il-kwalità tal-kreditu tal-istokk ta' selfiet ipotekarji sal-2018 u l-2020, u b'hekk tiġi affettwata l-produzzjoni ta' selfiet ġodda. Barra minn hekk, fl-2018, ir-rata tar-riżerva tal-kapital kontroċiklika żdiedet darbtejn: minn 0 % sa 0.5 % mill-1 ta' Marzu 2019; u minn 0.5 % sa 1 % minn Settembru 2019. Barra minn dan, il-Kunsill Daniż dwar ir-Riskju Sistemiku rrakkomanda żieda ulterjuri minn 1 % għal 1.5 % minn Ġunju 2020 u ħareġ gwida minn qabel li għandha tiżdied għall-massimu potenzjali tagħha ta' 2.5 % sakemm ma jkunx hemm bidla sinifikanti fl-akkumulazzjoni tar-riskju fis-sistema finanzjarja Daniża. Fl-aħħar nett, *Finanzstylsynet* (l-Awtorità Daniża għas-Sorveljanza Finanzjarja) ħarġet linja gwida li titlob lill-istituzzjonijiet ta' kreditu biex jimxu b'kawtela fil-valutazzjoni tagħhom tal-kreditu tal-unitajiet domestiċi meta jisilfu għal proprjetà immobbli f'żoni ġeografiċi fejn il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali kienu qegħdin jiżdiedu.

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

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

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

([6]) Twissija BERS/2016/07 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Settembru 2016 dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fid-Danimarka (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 47).

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

(12) Minkejja l-għadd ta' miżuri makroprudenzjali fis-seħħ, u minħabba l-livell għoli ta' dejn tal-unitajiet domestiċi u s-sehem sinifikanti ta' dawk li ħadu self ipotekarju li huma vulnerabbli għal kundizzjonijiet ekonomiċi avversi jew żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali, il-miżuri attwali bbażati fuq il-kapital jistgħu ma jkunux biżżejjed biex jindirizzaw il-vulnerabbiltajiet akkumulati. Barra minn hekk, l-issikkar ta' miżuri addizzjonali eżistenti bbażati fuq min jissellef jew l-attivazzjoni tagħhom jistgħu jkunu meħtieġa fuq żmien medju jekk jiżdiedu l-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn tal-unitajiet domestiċi, is-sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar u l-istandards tat-tislif.

(13) Filwaqt li l-fatturi ċikliċi għandhom rwol importanti fit-tisħiħ tal-vulnerabilitajiet identifikati fid-Danimarka, hemm ukoll fatturi strutturali li kkawżaw dawn il-vulnerabbiltajiet, u dawn wasslu għal livell ogħla ta' riskju sistemiku. Dawn il-fatturi jinkludu: (i) regolamenti kumplessi tas-suq tal-kiri b'limiti massimi fuq il-kera f'sehem sinifikanti ta' binjiet ta' appartamenti fl-ibliet ewlenin, li joħloqu nuqqas ta' provvista ta' abitazzjonijiet u jimponu pressjoni 'l fuq fuq il-prezzijiet tad-djar u d-dejn għall-unitajiet domestiċi li jixtru l-proprjetà tagħhom stess; u (ii) it-tnaqqis mit-taxxa tal-ipoteki, li jista' jservi ta' inċentiv għall-unitajiet domestiċi biex jissellfu żżejjed. Barra minn hekk, mill-2001, is-sistema tat-tassazzjoni tal-proprjetà residenzjali ġiet diżakkoppjata mill-prezzijiet tas-suq, u dan wassal għal tnaqqis fir-rata tat-taxxa effettiva, b'mod speċjali fl-ibliet ewlenin. Fl-2017, il-Parlament Daniż għadda liġi dwar sistema ġdida ta' tassazzjoni fuq id-djar li tistabbilixxi mill-ġdid ir-rabta bejn it-taxxi pagabbli u l-prezzijiet attwali tas-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali, li se tidħol fis-seħħ fl-2021.

(14) Għalhekk, il-BERS ikkonkluda li filwaqt li l-miżuri makroprudenzjali li huma fis-seħħ jew disponibbli fid-Danimarka huma xierqa, dawn huma parzjalment suffiċjenti biex jindirizzaw il-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn tal-unitajiet domestiċi fuq żmien medju. Konsegwentement, hija meħtieġa azzjoni politika ulterjuri biex jiġu indirizzati dawn il-vulnerabbiltajiet, li jistgħu jkunu sors ta' riskju sistemiku. Il-miżuri proposti f'din ir-Rakkomandazzjoni għandhom l-għan li jikkumplimentaw il-miżuri makroprudenzjali eżistenti fid-Danimarka. Minħabba li l-vulnerabbiltajiet huma, sa ċertu punt, ikkawżati minn fatturi strutturali li jmorru lil hinn mill-politika makroprudenzjali, jeħtieġ li jkun hemm politiki oħrajn sabiex jikkumplimentaw u jappoġġaw il-miżuri makroprudenzjali attwali, bil-għan li jiġu indirizzati fatturi li jikkontribwixxu għall-akkumulazzjoni ta' riskji sistemiċi fis-suq residenzjali tal-proprjetà immobbli fid-Danimarka b'mod aktar effiċjenti u effettiv, mingħajr ma jinħolqu spejjeż eċċessivi għall-ekonomija reali u għas-sistema finanzjarja Daniżi.

(15) L-għan ta' din ir-Rakkomandazzjoni huwa li tirrakkomanda: a) l-attivazzjoni ta' miżuri ulterjuri bbażati fuq il-kapital, jew l-issikkar ta' dawk il-miżuri bbażati fuq il-kapital eżistenti, sabiex tiġi żgurata r-reżiljenza tas-settur bankarju kontra vulnerabbiltajiet fuq żmien medju identifikati fid-Danimarka; b) il-monitoraġġ ta' vulnerabilitajiet u l-attivazzjoni ta' miżuri ulterjuri bbażati fuq min jissellef, jew l-issikkar ta' dawk il-miżuri bbażati fuq il-kapital eżistenti, jekk iż-żieda fil-prezz tad-djar u t-tkabbir fil-kreditu jaċċelleraw fuq żmien medju. Din ir-Rakkomandazzjoni għandha wkoll l-għan li tenfasizza l-ħtieġa għal azzjoni ta' politika usa' bl-għan li trażżan il-fatturi li jiffaċilitaw jew jippromwovu ż-żieda fil-livelli ta' dejn tal-unitajiet domestiċi.

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

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

ADOTTA DIN IR-RAKKOMANDAZZJONI:

TAQSIMA 1

RAKKOMANDAZZJONIJIET

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

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

Rakkomandazzjoni B — Monitoraġġ tal-vulnerabbiltajiet u l-attivazzjoni jew l-issikkar tal-miżuri bbażati fuq min jissellef

1. Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet nazzjonali Daniżi fdati bil-monitoraġġ tar-riskji sistemiċi jimmonitorjaw mill-qrib il-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn tal-unitajiet domestiċi, is-sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar u l-istandards tat-tislif għal self ipotekarju ġdid fuq żmien medju, inkluż, *inter alia*, billi:

   (a) jivvalutaw - bl-użu ta' dejta dwar il-livell ta' self għal self ipotekarju ġdid - il-kapaċità ta' dawk li jissellfu li jieħdu self ipotekarju ġdid li jifilħu għal kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi jew żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali; u

   (b) jivvalutaw is-sostenibbiltà tal-prezzijiet tad-djar u l-potenzjal li jonqsu f'każ ta' kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi.

2. Huwa rrakkomandat li, sabiex tiġi evitata l-akkumulazzjoni eċċessiva ta' riskju ta' kreditu, l-awtorità Daniża fdata bl-attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef tattiva miżuri addizjonali bbażati fuq min jissellef, jew tissikka dawk eżistenti, jekk ir-riżultati tal-monitoraġġ imwettaq skont il-punt (a) tas-sub-Rakkomandazzjoni B(1) jipprovdu evidenza li sehem sinifikanti jew li qed jiżdied ta' dawk li jissellfu li jieħdu self ipotekarju ġdid jistgħu jsibu ruħhom f'pożizzjoni fejn ma jkunux jistgħu jħallsu lura d-dejn tagħhom jew iżommu l-konsum f'kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi jew wara żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali.

3. Huwa rrakkomandat li d-Danimarka żżid ir-rekwiżit ta' depożitu minimu legalment vinkolanti, jekk ir-riżultati tal-monitoraġġ imwettaq skont il-paragrafu 1(b) jipprovdu evidenza li s-sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar żdiedet, sabiex jiġi żgurat li kollateral għal self ipotekarju ġdid ikun biżżejjed biex ikopri telf ta' kreditu li jikkorrispondi għat-tnaqqis potenzjali fil-prezzijiet tad-djar taħt kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi u għat-tnaqqis stmat fil-prezzijiet tad-djar fil-każ ta' xenarju negattiv.

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

Huwa rrakkomandat li d-Danimarka tirrevedi l-politiki tagħha bl-għan li trażżan il-fatturi strutturali li kkawżaw il-vulnerabilitajiet identifikati fid-Danimarka bħala sors ta' riskju sistemiku peress li jipprovdu inċentivi lill-unitajiet domestiċi biex jieħdu dejn ipotekarju eċċessiv, jew jikkawżaw żieda eċċessiva fil-prezzijiet tad-djar u fid-dejn ipotekarju.

TAQSIMA 2

IMPLIMENTAZZJONI

1. Definizzjonijiet

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

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

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

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

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

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

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

(g) "awtorità makroprudenzjali" tfisser awtorità makroprudenzjali nazzjonali bl-għanijiet, l-arranġamenti, is-setgħat, ir-rekwiżiti ta' responsabbiltà u karatteristiċi oħrajn stipulati fir-Rakkomandazzjoni BERS/2011/3 ([8]);

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

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

(i) "il-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul" (debt-service-to-income ratio – proporzjon DSTI) tfisser l-isservisjar annwali totali tad-dejn b'rabta mad-dħul annwali totali disponibbli ta' min jissellef fil-mument meta joriġina s-self;

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

2. Kriterji għall-implimentazzjoni

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

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

   (b) meta jiġu attivati miżuri addizzjonali bbażati fuq il-kapital, jew issikkati dawk eżistenti taħt ir-Rakkomandazzjoni A, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tagħhom għandhom iqisu l-pożizzjoni tad-Danimarka fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, u kwalunkwe implikazzjoni potenzjali fir-rigward tal-ispejjeż u l-benefiċċji assoċjati;

   (c) meta jiġu attivati miżuri addizzjonali bbażati fuq min jissellef, jew jiġu ssikkati dawk eżistenti taħt ir-Rakkomandazzjoni B, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tagħhom għandhom iqisu l-pożizzjoni tad-Danimarka fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, u kwalunkwe implikazzjoni potenzjali fir-rigward tal-ispejjeż u l-benefiċċji assoċjati;

   (d) meta jiżdied ir-rekwiżit ta' depożitu minimu taħt ir-Rakkomandazzjoni B, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali ta' tali miżura għandhom iqisu l-pożizzjoni tad-Danimarka fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, u kwalunkwe implikazzjoni potenzjali fir-rigward tal-ispejjeż u l-benefiċċji assoċjati;

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

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

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

   (a) informazzjoni dwar is-sustanza u l-kronoloġija tal-azzjonijiet meħuda;

   (b) valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn ta' unitajiet domestiċi, valutazzjoni żejda tal-prezzijiet tad-djar u l-istandards tat-tislif għal self ipotekarju ġdid, inkluż id-distribuzzjoni ta' self ipotekarju ġdid skont il-proporzjonijiet LTV, DTI u DSTI, maturitajiet u profili ta' amortizzazzjoni tagħhom, bil-proporzjonijiet relevanti jiġu kkalkulati skont l-Anness IV tar-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ([9]), flimkien mal-funzjonament tal-azzjonijiet imwettqa, wara li jitqiesu l-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-destinatarji huma mitluba li jirrapportaw lill-BERS u lill-Kunsill dwar l-azzjonijiet meħuda b'risposta għal din ir-Rakkomandazzjoni, jew li jiġġustifikaw b'mod adegwat kwalunkwe nuqqas ta' azzjoni, skont l-iskedi ta' żmien li ġejjin:

(a) *Rakkomandazzjoni A*

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

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

(b) *Rakkomandazzjoni B*

Sal-31 ta' Ottubru 2020, u kull sena wara sal-31 ta' Ottubru 2022, id-destinatarji tar-Rakkomandazzjoni B huma mitluba jissottomettu lill-BERS u lill-Kunsill rapport dwar il-monitoraġġ tal-vulnerabbiltajiet relatati mal-livelli ta' dejn ta' unitajiet domestiċi u azzjonijiet meħuda biex jiġu indirizzati tali vulnerabbiltajiet. Fejn ikun hemm aktar minn korp wieħed responsabbli għat-teħid ta' azzjonijiet biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, għandu jiġi ppreżentat rapport konġunt wieħed.

(c) *Rakkomandazzjoni C*

Sal-31 ta' Ottubru 2022, id-destinatarju tar-Rakkomandazzjoni Ċ huwa mitlub jippreżenta lill-BERS u lill-Kunsill rapport dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni Ċ. Fejn ikun hemm aktar minn korp wieħed responsabbli għat-teħid ta' azzjonijiet biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, għandu jiġi ppreżentat rapport konġunt wieħed.

4. **Monitoraġġ u evalwazzjoni**

1. Is-Segretarjat tal-BERS għandu:

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

   (b) jivverifika s-segwitu mid-destinatarji, jipprovdi assistenza fuq talba tagħhom, u jissottimetti rapporti ta' segwitu lill-Bord Ġenerali. Tliet valutazzjonijiet ser jinbdew kif ġej:

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

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

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

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

Magħmul fi Frankfurt am Main, is-27 ta' Ġunju 2019.

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

ANNESS I

SPEĊIFIKAZZJONI TAL-KRITERJI TA' KONFORMITÀ APPLIKABBLI GĦAR-RAKKOMANDAZZJONIJIET

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

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

1. Qabel ma jiġu attivati miżuri addizzjonali bbażati fuq il-kapital jew qabel ma jiġu ssikkati dawk eżistenti, għandha ssir valutazzjoni tal-pożizzjoni tad-Danimarka fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji sabiex jiġi ddeterminat jekk l-attivazzjoni ta' dawk il-miżuri tkunx xierqa.

2. Wara l-attivazzjoni tal-miżuri bbażati fuq il-kapital, jista' jkun meħtieġ li jiġu ssikkati aktar jew li jiġu attivati miżuri makroprudenzjali addizzjonali biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati fid-Danimarka; dan jiddependi fuq l-għażla tal-miżuri attivati bbażati fuq il-kapital, fuq il-kalibrazzjoni inizjali ta' dawk il-miżuri attivati u fuq ir-riżultati tal-valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet.

Rakkomandazzjoni B — Monitoraġġ tal-vulnerabbiltajiet u l-attivazzjoni jew issikkar ta' miżuri bbażati fuq min jissellef

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

1. Qabel ma jiġu attivati miżuri addizzjonali bbażati fuq min jissellef, jew qabel ma jiġu ssikkati dawk eżistenti, għandha ssir valutazzjoni tal-pożizzjoni tad-Danimarka fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji sabiex jiġi ddeterminat jekk tali attivazzjoni jew issikkar humiex xierqa.

2. Qabel ma jiżdied ir-rekwiżit tad-depożitu minimu eżistenti, għandha ssir valutazzjoni tal-pożizzjoni tad-Danimarka fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji sabiex jiġu stabbiliti kalibrazzjoni u introduzzjoni gradwali xierqa tal-miżura.

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

Il-kriterju ta' konformità li ġej huwa applikabbli għar-Rakkomandazzjoni Ċ.

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