RAKKOMANDAZZJONI TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tas-27 ta' Ġunju 2019

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

(BERS/2019/6)

(2019/C 366/03)

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

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

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

Billi:

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

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

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

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

---

[1] ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.
[2] Rakkomandazzjoni BERS/2013/1 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tal-4 ta' April 2013 dwar objettivi intermedji u strumenti tal-politika makroprudenzjali (ĠU C 170, 15.6.2013, p. 1).

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

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

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

(8) Fl-2016 il-vulnerabbiltajiet prinċipali identifikati fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-Lussemburgu kienu relatati mat-tkabbir mgħaġġel kemm fil-prezzijiet tad-djar kif ukoll is-self ipotekarju, u d-dejn għoli u li qed jiżdied tal-unitajiet domestiċi. Barra minn hekk, sehem sinifikanti ta' dawk li jieħdu self ipotekarju kellhom dejn u spejjeż ta' sservisjar tad-dejn għoljin fir-rigward tad-dħul, u b'hekk huma vulnerabbli għal żieda potenzjali fir-rati tal-imgħax.

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

(10) Fir-rigward tal-Lussemburgu, din il-valutazzjoni riċenti żvelat li, mill-2016, tkabbir qawwi fis-self ipotekarju kompla jsaħħaħ id-dejn tal-unitajiet domestiċi. Minkejja l-fatt li t-tkabbir fil-prezzijiet tad-djar naqqas ir-ritmu, id-dinamiċi preċedenti joħolqu tħassib dwar sopravalutazzjoni potenzjali. Barra minn hekk, l-aktar evidenza riċenti dwar standards ta' tislif tikkonferma li sehem sinifikanti ta' unitajiet domestiċi potenzjalment huma vulnerabbli għal kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi jew għal żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali.

(11) Mill-2016, wara li l-*Comité du Risque Systémique* (l-awtorità makroprudenzjali tal-Lussemburgu) ħarġet ir-rakkomandazzjonijiet tagħha, diversi miżuri bbażati fuq il-kapital ġew attivati fil-Lussemburgu: (i) fl-2016, il-*Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF, il-Kummissjoni Superviżorja tas-Settur Finanzjarju tal-Lussemburgu) introduċiet għall-iskoperturi għall-konsumatur iggarantiti bi proprjetà residenzjali li tinsab fil-Lussemburgu, livell minimu ta' 15 % għall-ippeżar medju tar-riskju għal istituzzjonijiet ta' kreditu li jużaw l-approċċ ibbażat fuq klassifikazzjonijiet interni, skont l-Artikolu 92 tar-Regolament (UE) Nru 575/2013; u (ii) fl-2018, is-CSSF żiedet ir-rata ta' riżerva tal-kapital kontroċiklika minn 0 % għal 0.25 % mill-1 ta' Jannar 2020.

(12) Minkejja li l-awtoritajiet nazzjonali tal-Lussemburgu pproponew l-istabbiliment ta' qafas legali għal miżuri legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef, dawn il-miżuri għadhom mhumiex disponibbli fil-Lussemburgu. Madankollu, il-vulnerabbiltajiet identifikati, li huma relatati mat-tkabbir kemm fil-prezzijiet tad-djar kif ukoll fis-self ipotekarju, u d-dejn li qed jiżdied tal-unitajiet domestiċi, ikun jeħtieġ l-attivazzjoni ta' tali miżuri.

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

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

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

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

([6]) Twissija BERS/2016/09 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Settembru 2016 dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-Lussemburgu (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 51).

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

(14) Għalhekk, il-BERS ikkonkluda li l-miżuri makroprudenzjali li huma fis-seħħ jew disponibbli fil-Lussemburgu huma parzjalment xierqa u parzjalment suffiċjenti biex jindirizzaw il-vulnerabbiltajiet fuq żmien medju li ġew identifikati fil-Lussemburgu. Konsegwentement, hija meħtieġa azzjoni politika ulterjuri biex jiġu indirizzati dawn il-vulnerabbiltajiet, li jistgħu jkunu sors ta' riskju sistemiku. Il-miżuri proposti f'din ir-Rakkomandazzjoni huma intiżi biex jikkomplimentaw il-miżuri makroprudenzjali eżistenti fil-Lussemburgu, bl-għan li tissaħħaħ ir-reżiljenza. M'għandhomx jitqiesu bħala sostituti għall-miżuri eżistenti bbażati fuq il-kapital, li jibqgħu importanti sabiex jiġu indirizzati vulnerabbiltajiet eżistenti fil-portafoll tas-self pendenti. 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 fil-Lussemburgu b'mod aktar effiċjenti u effettiv, mingħajr ma jinħolqu spejjeż eċċessivi għall-ekonomija reali u għas-sistema finanzjarja tal-Lussemburgu.

(15) L-għan ta' din ir-Rakkomandazzjoni huwa li tirrakkomanda l-istabbiliment ta' qafas fil-liġi tal-Lussemburgu għal miżuri legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef, kif ukoll għall-attivazzjoni ta' dawk il-miżuri malli jkunu disponibbli taħt il-liġi nazzjonali. Din ir-Rakkomandazzjoni għandha wkoll l-għan li tenfasizza l-ħtieġa għal azzjoni ta' politika usa' bl-għan li trażżan il-fatturi li jiffaċilitaw jew jippromwovu ż-żieda fid-dejn tal-unitajiet domestiċi.

(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 - Qafas legali għal miżuri bbażati fuq min jissellef

Huwa rrakkomandat li l-Lussemburgu jistabbilixxi qafas legali għal miżuri bbażati fuq min jissellef li jinkludi ta' mill-inqas il-miżuri legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef li ġejjin:

a. limiti li japplikaw għall-proporzjon DTI;

b. limiti li japplikaw għall-proporzjon DSTI;

c. limiti li japplikaw għall-proporzjon LTV; u

d. limiti tal-maturità.

Rakkomandazzjoni B - Attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef

1. Huwa rrakkomandat li, sakemm jiġi stabbilit il-qafas legali msemmi fir-Rakkomandazzjoni A, l-awtoritajiet nazzjonali tal-Lussemburgu li huma fdati bl-applikazzjoni tal-miżuri bbażati fuq min jissellef japplikaw miżuri mhux legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef sabiex jiġi evitat li:

   (a) sehem sinifikanti jew li qed jiżdied ta' dawk li jieħdu self ipotekarju ġdid isibu ruħhom f'pożizzjoni fejn ma jkunux jistgħu jħallsu lura d-dejn tagħhom jew iżommu l-konsum minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi jew żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali; jew

   (b) sehem sinifikanti jew li qed jiżdied ta' selfiet ipotekarji ġodda, iggarantiti minn proprjetà immobbli residenzjali, jirriżulta f'telf ta' kreditu fuq dawk is-selfiet f'każ ta' inadempjenza u tnaqqis sussegwenti fil-prezzijiet tad-djar.

2. Huwa rrakkomandat li, ladarba l-qafas legali msemmi fir-Rakkomandazzjoni A ikun stabbilit, l-awtoritajiet nazzjonali tal-Lussemburgu li huma fdati bl-applikazzjoni tal-miżuri bbażati fuq min jissellef jattivaw miżuri legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef biex jindirizzaw aktar l-għanijiet stabbiliti fis-subrakkomandazzjoni B(1).

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

Huwa rrakkomandat li l-Lussemburgu jirrevedi l-politiki tiegħu bl-għan li jrażżan il-fatturi strutturali li kkawżaw il-vulnerabbiltajiet identifikati fil-Lussemburgu 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, strumenti makroprudenzjali applikabbli għall-istituzzjonijiet finanzjarji li jaqgħu taħt l-ambitu tal-azzjoni tal-awtorità makroprudenzjali korrispondenti;

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

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

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

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

(g) "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;

(h) "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;

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

(k) "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).

2. **Kriterji għall-implimentazzjoni**

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

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

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

([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).

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

(d) fir-rigward tar-Rakkomandazzjoni Ċ, meta jkunu qed jagħmlu bidliet fil-politika, l-introduzzjoni gradwali ta' tali miżuri għandha tqis il-pożizzjoni tal-Lussemburgu 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 fil-Lussemburgu;

(e) kriterji speċifiċi għal konformità mar-Rakkomandazzjoni A, mar-Rakkomandazzjoni B u mar-Rakkomandazzjoni C 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, u maturitajiet, bil-proporzjonijiet relevanti kkalkulati skont l-Anness IV tar-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ([9]), flimkien mal-funzjonament tal-azzjonijiet imwettqa, wara li jitqiesu l-għanijiet ta' din ir-Rakkomandazzjoni;

(c) ġustifikazzjoni dettaljata ta' kull nuqqas ta' azzjoni jew devjazzjoni minn din ir-Rakkomandazzjoni, inkluż kull dewmien.

3. **Skeda ta' żmien għas-segwitu**

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

(a) *Rakkomandazzjoni A*

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

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

(b) *Rakkomandazzjoni B*

Sal-31 ta' Ottubru 2020, u kull sena wara sal-31 ta' Ottubru 2022, id-destinatarji tar-Rakkomandazzjoni B huma mitluba jissottomettu lill-BERS u lill-Kunsill rapport dwar kwalunkwe azzjoni meħuda fir-rigward tal-implimentazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef jew kwalunkwe miżura disponibbli oħra biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn ta' unitajiet domestiċi, sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar u l-istandards tat-tislif għal self ipotekarju ġdid fil-Lussemburgu. Fejn ikun hemm aktar minn korp wieħed responsabbli għat-teħid ta' azzjonijiet biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, għandu jiġi ppreżentat rapport konġunt wieħed.

(c) *Rakkomandazzjoni Ċ*

Sal-31 ta' Ottubru 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.

([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).

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-Rakkomandazzjoni B;

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

      (iii) sal-31 ta' Diċembru 2022, rigward l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjonijiet 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 - Qafas legali għal miżuri bbażati fuq min jissellef

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

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

   (a) il-limiti li japplikaw għall-proporzjon bejn id-dejn u d-dħul (proporzjon DTI) u l-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul (proporzjon DSTI), kif ukoll il-limiti tal-maturità, huma applikabbli għas-self mogħti lil kull min jissellef u minn kull tip ta' dawk li jisilfu, sabiex tiġi evitata l-possibbiltà ta' evażjoni tal-limiti;

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

   (c) l-awtoritajiet nazzjonali tal-Lussemburgu fdati bl-attivazzjoni tal-miżuri bbażati fuq min jissellef jistgħu jattivaw miżuri legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef b'mod effettiv u preventiv u għandhom il-flessibilità neċessarja sabiex ifasslu dawk il-miżuri bbażati fuq il-vulnerabbiltajiet identifikati.

2. Il-qafas legali għal miżuri bbażati fuq min jissellef tal-Lussemburgu għandu jkun fis-seħħ sa mhux aktar tard mill-1 ta' Lulju 2021.

Rakkomandazzjoni B - Attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef

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

1. Sabiex jiġi evitat:

   (a) li sehem sinifikanti jew li qed jiżdied ta' dawk li jieħdu self ipotekarju ġdid isibu ruħhom f'pożizzjoni fejn ma jkunux jistgħu jħallsu lura d-dejn tagħhom jew li jżommu l-konsum minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi jew żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali; jew

   (b) sehem sinifikanti jew li qed jiżdied ta' selfiet ipotekarji ġodda, iggarantiti minn proprjetà immobbli residenzjali, jirriżulta f'telf ta' kreditu fil-każ ta' inadempjenza u tnaqqis sussegwenti fil-prezzijiet tad-djar;

   l-awtoritajiet nazzjonali tal-Lussemburgu għandhom jużaw miżura jew miżuri bbażati fuq min jissellef b'mod ikkombinat (eż. limiti għall-proporzjon LTV ikkombinat mal-limiti għall-proporzjon DTI, jew il-proporzjon DSTI, u l-limiti tal-maturità), sabiex jiżguraw l-effettività tal-miżuri stabbiliti u biex jiġi minimizzat kull potenzjal taċ-ċirkonvenzjoni tagħhom jew ta' konsegwenzi mhux intenzjonati li jistgħu jnaqqsu l-effikaċja tagħhom u possibbilment joħolqu riskji f'oqsma oħra.

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

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

4. Ladarba l-qafas legali msemmi fir-Rakkomandazzjoni A jiġi fis-seħħ, l-awtoritajiet nazzjonali tal-Lussemburgu li huma fdati bl-applikazzjoni tal-miżuri bbażati fuq min jissellef jistgħu jiddeċiedu li jżommu miżuri mhux legalment vinkolanti bbażati fuq min jissellef li huma diġà fis-seħħ, diment li jkun hemm evidenza illi l-vulnerabbiltajiet identifikati ġew immitigati b'mod adegwat minn tali miżuri.

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 tal-Lussemburgu 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 fil-Lussemburgu.