RABHADH ÓN mBORD EORPACH UM RIOSCA SISTÉAMACH

an 2 Nollaig 2021

ar leochaileachtaí meántéarmacha san earnáil eastáit réadaigh cónaithe sa Bhulgáir

(BERS/2021/12)

(2022/C 122/03)

TÁ BORD GINEARÁLTA AN BHOIRD EORPAIGH UM RIOSCA SISTÉAMACH,

Ag féachaint don Chonradh ar Fheidhmiú an Aontais Eorpaigh,

Ag féachaint do Rialachán (AE) Uimh. 1092/2010 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 24 Samhain 2010 maidir le formhaoirseacht stuamachta ar an macraileibhéal ag an Aontas Eorpach ar an gcóras airgeadais agus lena mbunaítear Bord Eorpach um Riosca Sistéamach ([1]), agus go háirithe Airteagal 3(2)(c) agus Airteagail 16 agus 18 de,

Ag féachaint do Chinneadh BERS/2011/1 ón mBord Eorpach um Riosca Sistéamach an 20 Eanáir 2011 lena nglactar Rialacha Nós Imeachta an Bhoird Eorpaigh um Riosca Sistéamach ([2]), agus go háirithe Airteagal 18 de,

De bharr an mhéid seo a leanas:

(1) Is earnáil thábhachtach den fhíorgheilleagar í an tithíocht agus is cuid mhór í den saibhreas teaghlaigh agus den iasachtú bainc. Tá aonaid mhaoine eastáit réadaigh cónaithe (RRE) ina gcomhpháirt mhór de shealúchais sócmhainní na dteaghlach agus bíonn iasachtaí le haghaidh tithíochta ina gcuid mhór de chláir chomhardaithe na mbanc go minic. Ina theannta sin, is comhchuid thábhachtach den fhíorgheilleagar í an tógáil tithíochta de ghnáth, agus í ina foinse fostaíochta, infheistíochta agus fáis.

(2) Léiríodh le géarchéimeanna airgeadais agus le taithí ina lán tíortha roimhe seo go bhféadfadh iarmhairtí tromchúiseacha a bheith ag forbairtí neamh-inbhuanaithe i margaí eastáit réadaigh ar chobhsaíocht an chórais airgeadais agus an gheilleagair ina iomláine in aon tír faoi leith, rud a bhféadfadh iarmhairtí diúltacha trasteorann a bheith mar thoradh orthu freisin. Féadfaidh na héifeachtaí ar an gcobhsaíocht airgeadais a bheith díreach agus indíreach. Is éard atá in éifeachtaí díreacha ná caillteanais chreidmheasa ar phunanna morgáiste mar gheall ar dhálaí eacnamaíocha agus airgeadais díobhálacha agus forbairtí diúltacha comhuaineacha sa mhargadh RRE. Baineann iarmhairtí indíreacha le coigeartuithe ar thomhaltas teaghlaigh, agus tuilleadh iarmhairtí ar an bhfíorgheilleagar agus ar an gcobhsaíocht airgeadais.

(3) Is minic a bhíonn forbairtí timthriallacha i margaí eastáit réadaigh. D'fhéadfadh impleachtaí diúltacha tromchúiseacha tarlú don chobhsaíocht airgeadais agus don fhíorgheilleagar mar gheall ar an iomarca rioscaí a ghlacadh, giaráil iomarcach agus dreasachtaí mí-ailínithe le linn chor chun feabhais an timthrialla eastáit réadaigh. I bhfianaise ábharthacht RRE maidir leis an gcobhsaíocht airgeadais agus mhaicreacnamaíoch, tá sé thar a bheith tábhachtach go bhféachfaí le leochaileachtaí i margaí RRE a chosc trí úsáid a bhaint as beartas macrastuamachta, chomh maith lena úsáid mar bhealach chun riosca sistéamach a mhaolú.

(4) Cé go mbíonn ról tábhachtach freisin ag tosca timthriallacha maidir leis na leochaileachtaí a sainaithníodh sna margaí RRE i dtíortha an Limistéir Eorpaigh Eacnamaíoch (LEE) a ghéarú, tá tosca struchtúracha tábhachtacha eile tar éis dlús a chur leis na leochaileachtaí sin freisin. Áirítear ar na tosca struchtúracha sin easpa soláthar tithíochta, a bhfuil brú aníos á chur aici ar phraghsanna tithe agus ar fhiachas na dteaghlach a cheannaíonn a gcuid maoine féin, agus beartais phoiblí eile a d'fhéadfadh feidhmiú mar dhreasacht do theaghlaigh an iomarca airgid a fháil ar iasacht. Ós rud é bhfuil na tosca sin lasmuigh de scóip an bheartais macrastuamachta, d'fhéadfaí na bearta macrastuamachta reatha a chomhlánú le bearta a thagann as réimsí beartais eile agus tacú leo chun aghaidh a thabhairt ar na leochaileachtaí atá sna margaí RRE i dtíortha aonair ar bhealach éifeachtúil éifeachtach, gan costais iomarcacha a chruthú don fhíorgheilleagar ná don chóras airgeadais.

(5) Níor tháinig meath timthriallach ar na margaí tithíochta mar thoradh ar ráig phaindéim COVID-19 in 2020 agus an ghéarchéim ghaolmhar. Ina ionad sin, tar éis tréimhse fáis de réir a chéile, agus sa timpeallacht rátaí ísle úis, tá dlús curtha le fás ar phraghsanna iarbhír tithe agus ar iasachtú i roinnt tíortha, agus iad sin tar éis dul chun tosaigh, den chuid is mó, ar ioncam na dteaghlach. D'fhonn tionchar na paindéime agus na neamhchinnteachta eacnamaíche a

([1]) IO L 331, 15.12.2010, lch. 1.

([2]) IO C 58, 24.2.2011, lch. 4.

eascraíonn as sin a mhaolú, cuireadh bearta agus beartais éagsúla, amhail moratóirí agus ráthaíochtaí poiblí, chun feidhme. Sa chomhthéacs leathan beartais sin, rinneadh bearta macrastuamachta a sceidealaíodh roimhe seo a mhaolú go sealadach nó cuireadh moill ar iad a ghníomhachtú i roinnt tíortha. Leis an bhfeabhas a fheictear faoi láthair ar an staid eacnamaíoch, is féidir coigeartú a dhéanamh ar an mbeartas macrastuamachta sna tíortha sin ina bhfuil leochaileachtaí a bhaineann le RRE ag dul i méid i gcónaí.

(6) Le déanaí, chuir an Bord Eorpach um Riosca Sistéamach (BERS) measúnú sistéamach réamhbhreathnaitheach ar leochaileachtaí a bhaineann le RRE ar fud LLE i gcrích.

(7) Maidir leis an mBulgáir, léiríodh an méid seo a leanas leis an measúnú a rinneadh le déanaí:

a. Tá fás measartha tagtha ar phraghsanna iarbhír tithe le dhá bhliain anuas sa Bhulgáir, ag méadú thart ar 3.5 % bliain in aghaidh na bliana ar an meán go dtí lár 2020. Ó shin i leith, tá méadú tagtha ar fhíorfhás ar phraghsanna tithe go dtí thart ar 7 % i lár 2021, rud a léiríonn bonnéifeachtaí ó fhás níos ísle praghsanna tithe sa chéad leath de 2020. Léiríonn meastacháin a rinne Banc Náisiúnta na Bulgáire go raibh róluacháil de bheagán déanta ar phraghsanna tithe ag deireadh 2020.

b. Ag an am céanna, tá méadú suntasach tagtha le blianta beaga anuas sa Bhulgáir ar an bhfás bliantúil ar iasachtaí teaghlaigh le haghaidh ceannach tithe, agus b'ionann sin agus 13 % i mí Lúnasa 2021 i dtéarmaí réadacha.

c. De réir an Údaráis Baincéireachta Eorpaigh, bhí leibhéal na n-iasachtaí neamhthuillmheacha san earnáil RRE sa Bhulgáir cothrom le 5.3 % sa dara ráithe de 2021 ([3]). Ag an am céanna, cúinse maolaitheach tábhachtach is ea cóimheas ard cumhdaigh na n-iasachtaí sin (48.1 % i gcomparáid le 25.7 % san Aontas ina iomláine).

d. Ina fhianaise sin, tá féichiúnas teaghlaigh sa Bhulgáir réasúnta íseal ach tá méadú beag tagtha air le linn phaindéim COVID-19. Thairis sin, tá an sciar de na húinéirí tí a bhfuil morgáiste acu an-íseal. Mar thoradh air sin, tá stoc na n-iasachtaí morgáiste ar leibhéal measartha íseal sa Bhulgáir – is ionann é agus 27 % den OTI san iomlán (i.e. lena n-áirítear iasachtaí corparáideacha arna gcomhthaobhú le réadmhaoin tráchtála dhochorraithe) i gcomparáid le 52 % san Aontas ina iomláine in 2020. Mar sin féin, tá formhór mór na n-iasachtaí ag rátaí athraitheacha, rud a fhágann go mbíonn teaghlaigh i mbaol athruithe suntasacha ar rátaí úis.

e. Ag an am céanna, tá leibhéal sách ard cistí dílse ag na bainc atá ag feidhmiú sa Bhulgáir, agus shroich cóimheas caipitil Leibhéal 1 24 % i mí na Nollag 2020. Dá bhrí sin, dá leanfadh na leochaileachtaí a bhaineann leis an margadh RRE de bheith ag fás, bheadh acmhainneacht ard-iniomparthachta na hearnála baincéireachta ina chúinse maolaitheach do na rioscaí don chobhsaíocht airgeadais a d'fhéadfadh a bheith ag carnadh. Sainiúlacht eile de chuid na hearnála baincéireachta is ea an Cur Chuige Caighdeánaithe a bheith in úsáid mar chur chuige príomha le haghaidh neamhchosaintí ar riosca creidmheasa, lena maolaítear rioscaí féideartha a bhaineann le RRE. Tá sciar na sócmhainní ualaithe ó thaobh riosca fós os cionn 50 % de na sócmhainní iomlána. Dá réir sin, is ionann ualú iarbhír riosca na mbanc a úsáideann an Cur Chuige Caighdeánaithe maidir le hiasachtaí RRE do theaghlaigh agus 48 %, agus is ionann ualú iarbhír riosca na mbanc a úsáideann rátálacha inmheánacha agus 25 %.

f. I gcomparáid le tíortha an Aontais ar an iomlán, cé go bhfuil an sciar d'iasachtaí morgáiste i bpunanna na mbanc teoranta agus go bhfuil leibhéal an fhéichiúnais teaghlaigh íseal faoi láthair, leis na dalaí fabhracha le haghaidh maoiniú morgáiste d'fhéadfadh riosca a bheith ann, sa tréimhse mheántéarmach, go bhforbródh bís idir praghsanna tithe agus creidmheas morgáiste. Ar thaobh amháin, ciallaíonn ardú ar phraghsanna tithe go dtagann méadú ar luach na comhthaobhachta le haghaidh iasachtaí eastáit réadaigh, rud a fhágann go bhféadfar giaráil níos airde a dhéanamh ar thaobh na n-iasachtaithe. Ar an taobh eile, bíonn forbairtí dearfacha maicreacnamaíocha ag gabháil le fás praghsanna tithe de ghnáth, rud a d'fhéadfadh a bheith ina chúis le maolú ar na caighdeáin iasachtaithe a gcloíonn soláthraithe creidmheasa leo. Ag an am céanna, d'fhéadfadh méadú ar sholáthar iasachtaí eastáit réadaigh a bheith ina bhrú breise aníos ar phraghsanna tithe. In imeacht tréimhse mheántéarmach, d'fhéadfadh bís den sórt sin a bheith ina cúis le bolgán praghsanna tithe atá faoi thionchar creidmheasa agus le teaghlaigh a bhfuil fiacha iomarcacha orthu.

g. Aithníonn BERS roinnt beart atá i bhfeidhm sa Bhulgáir lena maolaítear na leochaileachtaí RRE atá ann faoi láthair. Is uirlis iomchuí é an ráta caipitil mhaolánaigh fhritimthriallaigh (CCyB), go háirithe, chun aghaidh a thabhairt ar na laigí a bhaineann leis an bhfás mear creidmheasa, atá tar éis a bheith forleathan in earnálacha éagsúla, agus chun athléimneacht na hearnála baincéireachta a neartú. Cinneadh i Meán Fómhair 2021 go méadófaí CCyB ó 0.5 % go 1 % le héifeacht ón 1 Deireadh Fómhair 2022. Tugann BERS dá aire freisin gur

([3]) Deais Rioscaí an Údaráis Baincéireachta Eorpaigh, ar fáil ag: https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-dashboard

bunaíodh creat dlíthiúil le haghaidh bearta iasachtaí-bhunaithe sa Bhulgáir in 2019 agus, i gcomhréir le hAirteagal 124 de Rialachán (AE) Uimh. 575/2013 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle ([4]), go gcuirtear íosualú riosca i bhfeidhm maidir le hiasachtaí morgáiste a bhfuil cóimheas iasachta/luacha níos airde acu i gcás na mbanc a leanann an Cur Chuige Caighdeánaithe. Sanntar ualú 35 % do chuid den neamhchosaint arna hurrú le morgáistí ar réadmhaoin chónaithe nach mó ná 70 % de luach na comhthaobhachta.

h. Ó pheirspictíocht réamhbhreathnaitheach, agus an t-ionchas meántéarmach riosca á chur san áireamh, meastar go bhfuil an meascán beartais macrastuamachta atá ann faoi láthair iomchuí go páirteach agus leordhóthanach go páirteach. Chomh maith leis na bearta caipitealbhunaithe atá i bhfeidhm faoi láthair, bheadh sé iomchuí bearta iasachtaí-bhunaithe a thabhairt isteach chun gníomhú roimh ré i gcoinne bís a d'fhéadfadh forbairt idir praghsanna tithe agus creidmheas morgáiste.

(8) Agus aon bhearta á ngníomhachtú chun aghaidh a thabhairt ar na leochaileachtaí a sainaithníodh, ba cheart an riocht ina bhfuil an Bhulgáir sna timthriallta eacnamaíocha agus airgeadais, agus aon impleachtaí féideartha maidir leis na costais agus na tairbhí gaolmhara, a chur san áireamh ina gcalabrú agus ina dtabhairt isteach de réir a chéile,

TAR ÉIS AN RABHADH SEO A GHLACADH:

Tá BERS tar éis leochaileachtaí meántéarmacha in earnáil an eastáit réadaigh cónaithe sa Bhulgáir a shainaithint mar fhoinse riosca shistéamaigh don chobhsaíocht airgeadais, a bhféadfadh iarmhairtí diúltacha tromchúiseacha don fhíorgheilleagar a bheith mar thoradh air. Ó thaobh na macrastuamachta de, measann BERS gurb iad na leochaileachtaí is mó an fás ard ar chreidmheas morgáiste, comharthaí go bhfuil róluacháil déanta ar phraghsanna tithe agus easpa bearta iasachtaí-bhunaithe lena bhféadfaí carnadh na rioscaí a bhaineann leis an earnáil RRE a mhaolú.

Arna dhéanamh in Frankfurt am Main, 2 Nollaig 2021.

Thar ceann Bhord Ginearálta an BERS

Francesco MAZZAFERRO

Ceann Rúnaíocht an BERS

([4]) Rialachán (AE) Uimh. 575/2013 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 26 Meitheamh 2013 maidir le ceanglais stuamachta i gcomhair institiúidí creidmheasa agus lena leasaítear Rialachán (AE) Uimh. 648/2012 (IO L 176, 27.6.2013, lch. 1).