RABHADH ÓN MBORD EORPACH UM RIOSCA SISTÉAMACH

an 2 Nollaig 2021

maidir le leochaileachtaí meántéarmacha san earnáil eastáit réadaigh cónaithe i Lichtinstéin

(BERS/2021/14)

(2022/C 122/05)

TÁ BORD GINEARÁLTA AN BHOIRD EORPAIGH UM RIOSCA SISTÉAMACH,

Ag féachaint don Chonradh ar Fheidhmiú an Aontais Eorpaigh,

Ag féachaint don Chomhaontú ar an Limistéar Eorpach Eacnamaíoch ([1]), go háirithe Iarscríbhinn IX de,

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 ([2]), 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 ([3]), 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.

([1]) IO L 1, 3.1.1994, lch. 3.
([2]) IO L 331, 15.12.2010, lch. 1.
([3]) IO C 58, 24.2.2011, lch. 4.

(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 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 le Lichtinstéin, léiríodh an méid seo a leanas leis an measúnú a rinneadh le déanaí:

a. B'ionann féichiúnas teaghlaigh i Lichtinstéin agus 226 % ([4]) agus 120 % den ioncam indiúscartha agus den olltáirgeacht intíre (OTI) faoi seach in 2020 de réir meastacháin ón Údarás um an Margadh Airgeadais (FMA), inar rangaíodh Lichtinstéin i measc na dtíortha a bhfuil an féichiúnas teaghlaigh is airde acu in LEE. Thairis sin, tá an fiachas teaghlaigh ag dul in airde le déanaí. Seachas na costais fhabhracha a bhaineann le maoiniú fiachais, d'fhéadfadh sé go bhfuil dreasachtaí, ar measadh gur dhreasachtaí cánach iad, tar éis cuidiú le fiachas teaghlaigh a charnadh ([5]). Léirítear in anailís a rinne FMA go bhfuil an féichiúnas dáilte go míchothrom ar fud na dteaghlach, agus 14 % de na teaghlaigh ag tuairisciú féichiúnais idir CHF 500 000 agus CHF 1 mhilliún, agus 9 % de na teaghlaigh ag tuairisciú féichiúnais os cionn CHF 1 mhilliún, de réir an staidrimh cánach. Ina theannta sin, tá an sciar de na teaghlaigh ag a bhfuil cóimheas idir fiachas agus ioncam (DTI) os cionn cúig sách ard, rud a thugann le tuiscint nach mbíonn breis ioncam teaghlaigh ag gabháil le fiachas ardaithe teaghlaigh i gcónaí. Ar nóta níos dearfaí, tá sciar ard na morgáistí ar ráta úis seasta ina mhaolaitheoir tábhachtach ó thaobh na rioscaí a bhaineann le féichiúnas teaghlaigh.

b. Tá dinimic an mhargaidh tithíochta tar éis a bheith measartha le blianta beaga anuas. I bhfianaise na srianta dlíthiúla ar cheannach eastáit réadaigh ([6]), is iondúil go mbíonn an ghníomhaíocht idirbheart íseal i Lichtinstéin. Ní fhoilsíonn na húdaráis phoiblí aon innéacsanna praghsanna. Mar sin féin, de réir FMA, ní léirítear le sonraí faoi phraghsanna ó mheasúnuithe saineolaithe ach méaduithe measartha ar phraghsanna talún agus árasán araon. Ar an gcaoi chéanna, tá an ghníomhaíocht tógála agus an ghníomhaíocht idirbheart tar éis a bheith réasúnta cobhsaí le blianta beaga anuas.

c. De réir FMA, tá fás morgáiste (lena n-áirítear RRE agus iasachtaí eastáit réadaigh eile ó bhainc intíre i limistéar airgeadra fhranc na hEilvéise) ag dul i laghad le déanaí agus b'ionann an fás sin agus 0,7 % in 2019 (laghdú ó 8,8 % in 2010), agus méadú beag go 2,5 % le sonrú in 2020. Bhí an fás bliantúil ar iasachtaí intíre RRE níos laige fós; b'ionann é agus 1,1 % in 2020.

d. De réir FMA, glacadh cur chuige réasúnta stuama maidir le hiasachtaí morgáiste a sholáthar i dtéarmaí cóimheasa iasacht/luacha (LTV), gan ach sciar diomaibhseach de na morgáistí atá ann cheana agus de na morgáistí nua a raibh cóimheas LTV níos airde ná 80 % ag gabháil leo in 2019 agus in 2020. Ceanglaítear freisin ar bhainc iasachtaí a thuairisciú mar "eisceachtaí ón mbeartas" aon uair a sháraíonn siad a dtreoirlínte inmheánacha maidir le hinacmhainneacht morgáiste. Go praiticiúil, fíoraíonn na bainc an amhlaidh, dá dtiocfadh méadú ar an ráta úis go 4,5 % nó 5 %, a thabharfadh sé sin le tuiscint go raibh ualach seirbhíse fiachais ar mhó é ná an tríú cuid d'ioncam teaghlaigh i dtreis. I bhfianaise na timpeallachta rátaí ísle úis atá ann faoi láthair agus stair na rátaí ísle úis i limistéar airgeadra fhranc na hEilvéise, tá an t-ualach a bhaineann leis na ceanglais sin a chomhlíonadh dian go leor. Mar sin féin, bhain thart ar 23 % de na hiasachtaí RRE trí chéile i Lichtinstéin leis an gcatagóir "eisceachtaí ón mbeartas" ag deireadh 2020.

e. B'ionann méid iomlán na n-iasachtaí intíre RRE agus thart ar 85 % den OTI in 2020, agus é sin ar cheann de na cóimheasa is airde in LEE. Mar sin féin, is ionann méid earnáil baincéireachta Lichtinstéin agus thart ar 15 oiread OTI na tíre, rud a chiallaíonn gurb amhlaidh, cé gur foinse ioncaim do roinnt banc i Lichtinstéin iad iasachtaí morgáiste, nach bhfuil iasachtaí intíre ríthábhachtach do bhrabúsacht agus do shócmhainneacht na mbanc atá ag feidhmiú i Lichtinstéin toisc gur ar sheirbhísí baincéireachta príobháideacha is mó a dhíríonn siad. Ag an am

([4]) Níl an cóimheas idir fiachas agus ioncam agus an cóimheas idir fiachas agus OTI i gcás Lichtinstéin ach neas-inchomparáide le tíortha eile de chuid LEE. Ríomhtar an t-ioncam indiúscartha i Lichtinstéin ar bhonn na difríochta idir an t-ioncam inchánach iomlán agus an cháin rachmais agus ioncaim. Ina theannta sin, tá an figiúr fiachais teaghlaigh iomlán bunaithe ar staidreamh cánach agus ní shainmhínítear fiachas ar bhonn comhdhlúite (i.e. áirítear freisin creidmheas laistigh d'earnáil na dteaghlach nó fiú laistigh den teaghlach). Leis an tsaincheist sainmhínitheach seo déantar an uimhir phríomha a bhoilsciú i gcomparáid le tíortha eile de chuid LEE.

([5]) Go háirithe, áirítear sa bhonn cánach do theaghlaigh freisin toradh hipitéiseach ar ghlansaibhreas (socraithe ag 4 % faoi láthair) a chuirtear leis an ioncam tuillte bliantúil. Chun a nglansaibhreas a laghdú, féadfaidh teaghlaigh a morgáiste a choimeád i bhfeidhm seachas é a aisíoc. Sa chleachtas, áfach, tá an dreasacht chánach chun é sin a dhéanamh sách beag, go háirithe i bhfianaise an ráta úis ar an bhfiachas neamh-amúchta nach mór a íoc fós.

([6]) Tá srianta ar cheannach tithíochta i Lichtinstéin i gcás nach bhfuil leas dlisteanach ann, e.g. i ndáil le maoin atá ann cheana. I gcás thart ar leath na n-idirbheart eastáit réadaigh i Lichtinstéin, ní ceannach a bhíonn i gceist iontu, ach aistrithe trí bhabhtáil, trí thabhartas nó trí oidhreacht.

céanna, tá caipitliú maith déanta ar earnáil baincéireachta Lichtinstéin, agus b'ionann cóimheas caipitil Ghnáthchothromas Leibhéal 1 (CET1) agus 22,3 % i mí an Mheithimh 2021. Sa bhreis air sin, tá táscairí leachtachta an-láidir le sonrú ar earnáil baincéireachta Lichtinstéin, agus is é 65 % an cóimheas fíoríseal idir iasachtaí agus taiscí, rud a fhágann go bhfuil riosca maoinithe íseal ann.

f. I bhfianaise na gcóimheas LTV coimeádach a ghabhann le hiasachtaí morgáiste intíre, an sciar teoranta díobh i bpunanna na mbanc, agus caipitliú ard na hearnála baincéireachta, tá na rioscaí díreacha don chobhsaíocht airgeadais a eascraíonn as an earnáil RRE teoranta faoi láthair i Lichtinstéin. Mar sin féin, cé gur léiríodh go bhfuil margadh saothair Lichtinstéin tar éis a bheith athléimneach le linn an chúlaithe eacnamaíoch le deicheanna de bhlianta anuas, agus go bhfuil saibhreas na dteaghlach fós ard, mar gheall ar an leibhéal ard fiachais teaghlaigh atá ann cheana agus é sin ag dul i méid, is amhlaidh, mar sin féin, atá earnáil na dteaghlach leochaileach i leith turraingí maicreacnamaíocha gan choinne. Má thagann méadú ar an leibhéal dífhostaíochta agus/nó laghdú ar ioncam teaghlaigh, d'fhéadfadh sé bheith níos deacra ar roinnt teaghlach a bhfiacha a sheirbhísiú i gcomparáid leis an gcás faoi láthair acu. D'fhéadfaí, leis na héifeachtaí diúltacha ar ioncam agus saibhreas teaghlaigh, na turraingí maicreacnamaíocha tosaigh a threisiú má éilítear ar theaghlaigh a dtomhaltas a laghdú chun a bhfiacha a sheirbhísiú. D'fhéadfadh sé seo bheith mar chúis le héifeachtaí indíreacha agus le méadú ar rioscaí d'institiúidí creidmheasa agus don chóras airgeadais ([7]).

g. Admhaíonn BERS go bhfuil roinnt beart atá dírithe ar leochaileachtaí reatha RRE a mhaolú i bhfeidhm i Lichtinstéin, lena n-áirítear, go háirithe, an teorainn LTV 80 %, an ceanglas morgáistí a amúchadh go cóimheas LTV uasta 66 % laistigh de na chéad 20 bliain d'aisíoc iasachta, agus ualuithe riosca méadaithe ar mhorgáistí le haghaidh bainc a chuireann an Cur Chuige Caighdeánaithe i bhfeidhm chun ceanglais cistí dílse a ríomh ([8]). Ag an am céanna, tá Moladh BERS/2016/14 ón mBord Eorpach um Riosca Sistéamach á chur chun feidhme ag FMA ([9]). Táthar ag súil go gcuirfear tuilleadh feabhais ar an anailís ar leochaileachtaí RRE i Lichtinstéin de thoradh na sonraí nua, a bheidh ar fáil sa dara leath de 2022.

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. Ós rud é go bhfuil an fiachas teaghlaigh ard cheana agus ag dul i méid, agus gur sciar suntasach é an sciar de na teaghlaigh atá i mbaol turraingí diúltacha gan choinne, ba cheart an teorainn atá ar na cóimheasa LTV faoi láthair a chomhlánú le bearta iasachtaí-bhunaithe a bhaineann le hioncam chun cosc a chur le carnadh tuilleadh leochaileachtaí RRE. Chun na críche sin, d'fhéadfadh sé gur ghá bunús dlí a chruthú le haghaidh ionstraimí iasachtaí-bhunaithe, agus ar an gcaoi sin dóthain solúbthachta a chur ar fáil do na húdaráis náisiúnta chun aghaidh a thabhairt ar leochaileachtaí RRE i Lichtinstéin.

(8) Agus aon bhearta á ngníomhachtú chun aghaidh a thabhairt ar na leochaileachtaí a sainaithníodh, ba cheart an riocht ina bhfuil Lichtinstéin 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 i Lichtinstéin 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 atá ann féichiúnas ard agus féichiúnas méadaitheach na dteaghlach i gcomhthéacs easpa bearta iasachtaí-bhunaithe a bhaineann le hioncam chun maolú a dhéanamh ar charnadh breise rioscaí a bhaineann leis an earnáil eastáit réadaigh cónaithe.

Arna dhéanamh in Frankfurt am Main, 2 Nollaig 2021.

Thar ceann Bhord Ginearálta an BERS
Francesco MAZZAFERRO
Ceann Rúnaíocht an BERS

([7]) Ba cheart a thabhairt faoi deara, áfach, go mbeadh na héifeachtaí comhthimthriallacha sin de chor chun donais sa timthriall airgeadais i bhfad níos laige i Lichtinstéin i gcomparáid le tíortha eile de chuid LEE, mar go bhfuil ról measartha beag ag an éileamh intíre i ngeilleagar Lichtinstéin agus é an-bheag agus an-oscailte. Dá bhrí sin, fiú dá dtiocfadh méadú suntasach ar ráta coigiltis na dteaghlach, ní bheadh ach tionchar diomaibhseach aige sin ar an éileamh, rud a theorannódh an tionchar ar an ngeilleagar i gcoitinne.

([8]) Cuireann gach banc i Lichtinstéin an Cur Chuige Caighdeánaithe i bhfeidhm chun ceanglais cistí dílse a ríomh.

([9]) Moladh ón mBord Eorpach um Riosca Sistéamach an 31 Deireadh Fómhair 2016 maidir le bearnaí sna sonraí a bhaineann le heastát réadach a líonadh (BERS/2016/14) (IO C 31, 31.1.2017, lch. 1).