

**RABHADH ÓN mBORD EORPACH UM RIOSCA SISTÉAMACH****an 2 Nollaig 2021****maidir le leochaileachtaí meántéarmacha san earnáil eastáit réadaigh cónaithe san tSlóvaic****(BERS/2021/16)**

(2022/C 122/07)

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 <sup>(1)</sup>, agus go háirithe Airteagal 3(2)(c) agus Airteagal 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 <sup>(2)</sup>, 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 chlár 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 cailleanais 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, gearáil 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 sainaitníodh 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

<sup>(1)</sup> IO L 331, 15.12.2010, lch. 1.<sup>(2)</sup> 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 sceidealáidh 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 Sistémach (BERS) measúnú sistémach réamhbhreathnaitheach ar leochaileachtaí a bhaineann le RRE ar fud LLE i gcrích.
- (7) Maidir leis an tSlóvaic, léiríodh an méid seo a leanas leis an measúnú a rinneadh le déanaí:
- Tá méadú leanúnach tagtha ar phraghsanna tithe i dtéarmaí réadacha sa tSlóvaic le cúig bliana anuas. Cé go ndearnadh an teorainn iasachta/luacha atá ceangailteach ó thaobh dlí níos doichte, tá dlús curtha le ráta fáis na bpraghsanna tithe ó thús 2019. Le linn phaindéim COVID-19, cuireadh dlús breise leis na méaduithe ar phraghsanna agus shroich an fíormhéadú bliantúil ar phraghsanna tithe beagnach 16 % sa dara ráithe de 2021, an dara leibhéal is airde san Aontas. Ina theannta sin, tá laghdú tagtha ar inacmhainneacht tithíochta le himeacht ama mar thoradh ar phraghsanna tithe a bheith ag fás níos tapúla ná ioncam na dteaghlach. De réir na méadrachta róluachála, tá ag méadú ar an mbaol go ndéanfar róluacháil ar phraghsanna tithe. Tá an dinimic praghsanna á cothú de bharr geilleagar atá i gcéim fáis, rátaí ísle úis, méadú ar choigilt na dteaghlach agus éileamh láidir ag teaghlaigh ar thithíocht nua i gcomhthéacs easpa soláthair.
  - Tá an fás creidmheasa morgáiste sa tSlóvaic ar na cinn is airde san Aontas le trí bliana anuas, in ainneoin bearta beartais, agus lean an fás sin freisin d'ainneoin shuaitheadh COVID-19. Is saintréith de mhargadh morgáiste na Slóvaice rátaí ísle úis, éileamh láidir ar mhorgáistí, a threisiú le leibhéal praghsanna tithe atá ag ardú, chomh maith le hiomaíocht ghéar i measc iasachtóirí. Thairis sin, tá earnáil baincéireachta na Slóvaice ar cheann de na cinn is mó atá neamhchosanta ar ghníomhaíochtaí eastáit réadaigh ar fud tíortha LEE.
  - Tá an féichiúnas teaghlaigh sa tSlóvaic tar éis ardú le blianta beaga anuas mar gheall ar dhianghníomhaíocht iasachtaithe. Tar éis méadú dédhigiteach a bheith tagtha ar an stoc fíorfhachais teaghlaigh le blianta anuas, tá luas fáis an fhéichiúnais teaghlaigh tar éis moilliú, agus é ag cobhsú thart ar 4 % in 2020. D'ainneoin an luasmhoillithe sin, a tharla freisin a bhuí le bearta beartais macrastuamachta (an teorainn ar an gcóimheas fiachais/ioncaim a thabhairt isteach agus an teorainn ar an gcóimheas idir seirbhísiú fiachais agus ioncam a dhéanamh níos doichte), tá an méadú ar bhféichiúnas teaghlaigh fós ar cheann de na cinn is airde san Aontas agus tá an cóimheas idir fiachas agus OTI ag ardú dá bharr. Cé gur laghdaigh teaghlaigh a dtomhaltas ó thús deireadh phaindéim COVID-19, d'fhan a n-éileamh ar iasachtaí tithíochta láidir i gcónaí. Go deimhin, tá méadú tagtha ar athmhaoiniú iasachtaí morgáiste le déanaí agus is minic freisin a dhéantar breisiú ar mhéid na hiasachta barúláí bunaidh. Tá leochaileacht eile ann toisc gur faide aibíocht sciar suntasach de na hiasachtaí ná aois scoir an iasachtaí. Ní mór faireachán géar a dhéanamh feasta ar na forbairtí sin agus ar na pócaí leochaileachta araon.
  - D'fhéadfaí fachtóirí struchtúracha amhail an córas cánach fabhrach i ndáil leis an margadh réadmhaoine chomh maith le srianta ar fheidhmiú an mhargaidh cíosa a lua freisin le carnadh na leochaileachtaí thuasluaite.
  - Admhaíonn BERS go bhfuil roinnt beart atá dírithe ar na leochaileachtaí reatha RRE a mhaolú i bhfeidhm sa tSlóvaic, lena n-áirítear, go háirithe, tacar cuimsitheach beart iasachtaí-bhunaithe chun aghaidh a thabhairt go hiomchuí ar na rioscaí foluiteacha a bhaineann le hiasachtú morgáiste agus le leochaileachtaí na n-iasachtaithe. Ina theannta sin, is uirlis iomchuí é an ráta caipitil mhaolánaigh fhritimthriallaigh (CCyB) chun aghaidh a thabhairt ar na laigí a bhaineann leis an bhfás ard mear creidmheasa, atá tar éis a bheith forleathan in earnálacha éagsúla, agus chun athléimneacht na hearnála baincéireachta a neartú.
  - 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 agus leordhóthanach go páirteach. Ós rud é go bhfuil pócaí leochaileachta ag carnadh go leanúnach, bheadh sé iomchuí na bearta reatha iasachtaí-bhunaithe a mhionchoigeartú. Má leantar de chnadh rioscaí timthriallacha nó má ghéaraíonn ar na leochaileachtaí struchtúracha, d'fhéadfadh údarás na Slóvaice a machnamh a dhéanamh ar CCyB a atógáil nó ar mhaolán um riosca sistémach earnálach a thabhairt isteach chun an athléimneacht a mhéadú tuilleadh i gcoinne na rioscaí atá san earnáil RRE. Ina theannta sin, is rogha a chuirfeadh le hathléimneacht na hearnála baincéireachta freisin é an fíorairinn ualaigh riosca a ghníomhachtú i leith neamhchosaintí RRE inmheánacha rátáilbhunaithe trí Airteagal 458 de Rialachán (AE) Uimh. 575/2013 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle<sup>(3)</sup>. Chomh maith le bearta macrastuamachta, trí choigeartuithe a dhéanamh ar an gcóras cánach fabhrach a bhaineann le RRE, chomh maith le bearta lena bhfeabhsófaí feidhmiú an mhargaidh cíosa, d'fhéadfaí foinsí na rioscaí sistémacha a bhaineann le hearnáil RRE na Slóvaice a mhaolú.

(<sup>3</sup>) 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).

- (8) Agus aon bhearta á ngníomhachtú chun aghaidh a thabhairt ar na leochaileachtaí a sainaitníodh, ba cheart an riocht ina bhfuil an tSlóvaic sna timthriallta eacnamaíocha agus airgeadais, agus aon impleachtaí féideartha maidir leis na costais agus na tairbhí gaolmhara, a chur san áireamh ina gcalabhrú 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 tSlóvaic a shainaitint mar fhoinsé 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 an riosca méadaitheach go ndéanfar róluacháil ar phraghsanna tithe anuas ar an ráta ard fáis ar phraghsanna tithe chomh maith le féichiúnas méadaitheach na dteaghlach mar aon le pócaí riosca a bhaineann le méadú ar fhéichiúnas na dteaghlach agus le soláthar iasachtaí morgáiste.

Arna dhéanamh in Frankfurt am Main, 2 Nollaig 2021.

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

---