I

(Riżoluzzjonijiet, rakkomandazzjonijiet u opinjonijiet)

RAKKOMANDAZZJONIJIET

BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

RAKKOMANDAZZJONI TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tal-31 ta' Ottubru 2016

dwar l-għeluq ta' lakuni fid-dejta dwar il-proprjetà immobbli

(BERS/2016/14)

(2017/C 31/01)

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-Artikolu 3(2)(b), (d) u (f) u l-Artikoli 16 sa 18 tiegħu,

Wara li kkunsidra d-Deċiżjoni BERS/2011/1 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tal-20 ta' Jannar 2011 li tadotta r-Regoli tal-Proċedura tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ([2]), u b'mod partikolari l-Artikoli 18 sa 20 tagħha,

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. Żviluppi negattivi fis-suq tal-proprjetà immobbli f'xi Stati Membri, kemm fil-proprjetà immobbli residenzjali (residenzjali real estate - RRE) u proprjetà immobbli kummerċjali (commercial real estate - CRE), irriżultaw f'telf kbir fil-passat u kellhom impatt negattiv fuq l-ekonomija reali. Dan jirrifletti l-interazzjoni mill-qrib bejn is-settur tal-proprjetà immobbli, il-fornituri ta' finanzjament u setturi ekonomiċi oħrajn, u ċ-ċirkuwiti ta' feedback b'saħħithom bejn is-sistema finanzjarja u l-ekonomija reali, li jsaħħu kwalunkwe żvilupp negattiv.

(2) Dawn ir-rabtiet huma importanti għaliex jindikaw 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 fil-kreditu u l-investiment, flimkien ma' domanda akbar għal proprjetà immobbli, biex b'hekk tiġi imposta pressjoni ta' żjieda fil-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 bżieżaq spekulattivi. Min-naħa l-oħra, matul il-fażi ta' tnaqqis taċ-ċiklu tal-proprjetà immobbli, kundizzjuonijiet 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 jiġu mdgħajfa l-kundizzjonijiet ekonomiċi.

(3) Għaldaqstant huwa kruċjali li jiġi stabbilit qafas aktar armonizzat għall-monitoraġġ ta' żviluppi fis-swieq tal-RRE u s-CRE, li huma s-segmenti tas-settur tal-proprjetà immobbli l-aktar relevanti għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja, sabiex tiġi żgurata identifikazzjoni bikrija ta' vulnerabbiltajiet li jistgħu jwasslu għal kriżijiet finanzjarji fil-futur. Jeħtieġ li dawk li jfasslu l-politika jkollhom ġabra partikolari ta' informazzjoni relevanti disponibbli, inkluża ġabra affidabbli ta' indikaturi prinċipali, li għandha tgħin fl-identifikazzjoni ta' riskji sistemiċi u fil-valutazzjoni tal-ħtieġa potenzjali għal intervent makroprudenzjali. Barra minn hekk, dawn l-indikaturi jistgħu jiżvolġu rwol importanti sabiex jiġi ddeterminat jekk u meta għandhom jiġu ssikkati jew rilaxxati l-istrumenti makroprudenzjali armonizzati mmirati lejn mutwanti li huma disponibbli taħt il-liġi tal-Unjoni. Barra minn hekk, l-indikaturi jistgħu jintużaw ukoll sabiex jiggwidaw lill-awtoritajiet nazzjonali fl-użu ta' strumenti makroprudenzjali nazzjonali li jkunu mmirati lejn dawk li jissellfu.

([1]) ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.
([2]) ĠU C 58, 24.2.2011, p. 4.

(4) In-nuqqas ta' definizzjonijiet operattivi miftiehma b'mod komuni fost l-Istati Membri dwar is-setturi RRE u CRE, flimkien ma' restrizzjonijiet operazzjonali fir-rigward tad-disponibbiltà tad-dejta għal għadd ta' indikaturi relevanti, ifixkel l-affidabbiltà ta' analiżijiet tal-istabbiltà finanzjarja, biex b'hekk ikun diffiċli li jiġu vvalutati u mqabbla b'mod preċiż ir-riskji bejn is-swieq nazzjonali. Fuq in-naħa tal-RRE, ħidma li saret qabel mill-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (BERS) ([1]) enfasizzat li dejta kumparabbli ta' kwalità għolja dwar xi metriċi prinċipali meħtieġa għal sorveljanza tal-istabbiltà finanzjarja u t-tfassil tal-politika għadha mhijiex disponibbli. Barra minn hekk, il-valutazzjoni tal-kapaċità ta' dawn l-indikaturi li jipprovdu twissijiet bikrin kontra l-akkumulazzjoni ta' riskji sistemiċi ġiet imfixkla bl-assenza ta' serje ta' ħin affidabbli u armonizzata. Fuq in-naħa tas-CRE, xogħol simili tal-BERS ([2]) ikkonkluda li n-nuqqas ta' definizzjoni operattiva armonizzata ta' proprjetà kummerċjali u n-nuqqas ta' qafas ta' dejta granulari u konsistenti li jaqbad fi ħdanu żviluppi fis-suq fuq bażi aktar wiesgħa jagħmel l-analiżijiet tar-riskji sistemiċi problematiċi.

(5) Ġew imfassla u implimentati miżuri fost l-Istati Membri sabiex itaffu l-effetti proċikliċi tas-swieq tal-proprjetà immobbli u sabiex tissaħħaħ ir-reżiljenza ta' istituzzjonijiet ta' kreditu kontra riperkussjonijiet negattivi li jirriżultaw mid-dinamiċi fis-suq tal-proprjetà immobbli. Barra minn hekk, ir-regoli prudenzjali għas-settur bankarju tal-Unjoni, kif stipulati fir-Regolament (UE) Nru 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([3]) u d-Direttiva 2013/36/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([4]) introduċew ġabra ta' strumenti, bħal rekwiżiti kapitali settorjali, li huma mmirati biex itaffu r-riskji emerġenti f'setturi speċifiċi, inkluża l-proprjetà immobbli. Il-qafas prudenzjali tal-Unjoni jiffokaw prinċipalment fuq miżuri bbażati fuq il-kapital immirati lejn l-istruttura kapitali ta' istituzzjonijiet ta' kreditu. Strumenti mmirati lejn dawk li jisselfu, bħal limiti fuq il-proporzjon bejn is-self u l-valur, il-proporzjon bejn is-self u d-dħul, il-proporzjon tal-kopertura tal-imgħax u l-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul jew il-proporzjon tal-kopertura tal-isservisjar tad-dejn, jaqgħu barra mill-kamp ta' applikazzjoni tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 u d-Direttiva 2013/36/UE u l-implimentazzjoni tagħhom hija rregolata bil-liġi nazzjonali. Uħud minn dawn l-isturmenti diġà ġew attivati minn bosta Stati Membri, għalkemm id-definizzjonijiet tal-istrumenti u l-indikaturi jvarjaw.

(6) Fit-twettiq tal-kompitu tiegħu, il-BERS għandu jikkontribwixxi sabiex jiżgura l-istabbiltà finanzjarja u jtaffi l-impatti negattivi fuq is-suq intern u l-ekonomija reali. Għal dawn il-finijiet, id-disponibbiltà ta' definizzjonijiet operattivi armonizzati u ġabra ċentrali ta' indikaturi kumparabbli u disponibbli fil-ħin dwar il-proprjetà immobbli huma ta' importanza kruċjali. Jekk l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jifhmu aħjar il-karatteristiċi strutturali u ċikliċi tas-swieq RRE u CRE fl-Unjoni, dan għandu jgħinhom sabiex isegwu b'mod aħjar id-dinamika tas-settur tal-proprjetà immobbli, biex jidentifikaw it-theddid li jista' joħloq għall-istabbiltà finanzjarja u biex jiggwida l-azzjoni xierqa.

(7) Għaldaqstant għandhom jiġu indirizzati lakuni eżistenti fid-disponibbiltà u l-kumparabbiltà ta' dejta dwar swieq RRE u CRE fl-Unjoni li huma relevanti għal finijiet makroprudenzjali. Għaldaqstant, definizzjonijiet operattivi mmirati ta' RRE u CRE għandhom jiġu pprovduti għal dan l-iskop. Barra minn hekk, ġabra komuni ta' indikaturi li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma rrakkomandati li jimmonitorjaw sabiex jivvalutaw riskji li jirriżultaw mis-setturi RRE u CRE għandhom jiġu identifikati, flimkien ma' definizzjonijiet mmirati ta' dawn l-indikaturi. Il-gwida għandha tispeċifika ulterjorment id-dimensjonijiet u l-grad tal-granularità għal kull indikatur, il-kamp ta' applikazzjoni tal-informazzjoni prevista u l-kejl tal-indikaturi.

(8) L-adozzjoni ta' definizzjonijiet u metodi armonizzati għall-kejl ta' indikaturi użati għall-monitoraġġ tas-swieq RRE u CRE ma twaqqafx lill-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali milli jafdaw, għall-finijiet tal-valutazzjoni interna tagħhom tar-riskju u l-politika, fuq indikaturi tal-proprjetà immobbli bbażati fuq id-definizzjonijiet u l-metriċi tagħhom stess, li jistgħu jkunu aktar adattati biex jakkomodaw rekwiżiti nazzjonali.

(9) Meta titqies in-natura proċiklika b'saħħitha ta' żviluppi fis-swieq CRE, il-monitoraġġ tar-riskju f'dawn is-swieq għandu jitwettaq aktar ta' spiss mill-monitoraġġ tas-swieq RRE. Għalhekk, għas-suq fiżiku kif ukoll għall-flussi ta' investiment u ta' kreditu u standards ta' tislif korrispondenti, il-monitoraġġ għandu jseħħ ta' mill-inqas kull tliet xhur. Il-monitoraġġ tal-istokks ta' investimenti u tislif u l-istandards korrispondenti ta' tislif fis-settur CRE kif ukoll l-iżvilupp ta' standards ta' tislif fis-settur RRE għandhom iseħħu ta' mill-inqas darba fis-sena.

([1]) BERS, *Report on residenzjali real estate and financial stability in the EU*, Diċembru 2015.

([2]) BERS, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, Diċembru 2015.

([3]) 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).

([4]) 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).

(10) Peress li s-swieq CRE huma eteroġenji, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jiġu mħeġġa li jqassmu l-ġabra komuni ta' indikaturi skont id-dimensjonijiet relevanti, bħat-tip ta' proprjetà, fejn tinsab il-proprjetà, u t-tip u nazzjonalità tal-parteċipanti fis-suq. Barra minn hekk, il-BERS iħeġġeġ lill-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali biex jikkunsidraw informazzjoni dwar id-distribuzzjoni ta' indikaturi prinċipali bħall-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni, il-proporzjon attwali bejn is-self u l-valur, il-proporzjon ta' kopertura tal-imgħax u l-proporzjon ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn skont il-gruppi ta' dejn relevanti. Peress li f'dan il-punt, informazzjoni dwar dawk id-distribuzzjonijiet mhijiex disponibbli fil-livell tal-Unjoni ebda gwida speċifika ma tista' tingħata fir-rigward tal-gruppi ta' riskju relevanti għal dawn l-indikaturi CRE. Fin-nuqqas ta' informazzjoni aktar speċifika, monitoraġġ fuq il-bażi tal-karatteristiċi ta' distribuzzjoni tal-indikaturi (eż. quantiles) jista' jkun alternattiva, bil-ħtieġa ta' enfasi fuq it-tali riskji (jiġifieri il-quantiles l-aktar għoljin jew l-aktar baxxi skont l-indikatur relevanti).

(11) Is-swieq CRE tipikament huma kkaratterizzati b'firxa wiesgħa ta' parteċipanti fis-suq, li spiss ikunu bbażati f'pajjiżi barranin u xi kultant ma jkunux soġġetti għal superviżjoni mikroprudenzjali jew makroprudenzjali. L-Awtoritajiet Superviżorji Ewropej (ASE) għalhekk għandhom ikunu mħeġġa li jippubblikaw fuq bażi annwali dejta aggregata relevanti fuq il-livell tal-pajjiż dwar l-attività fis-swieq CRE tal-entitajiet taħt l-kamp ta' applikazzjoni tas-superviżjoni tagħhom, waqt li jużaw dejta miġbura minn mudelli ta' rapportar regolatorji eżistenti. Dak l-iżvelar pubbliku għandu jtejjeb l-għarfien ta' awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali dwar l-attività ta' entitajiet minn Stati Membri oħrajn dwar is-suq domestiku CRE tagħhom.

(12) Minbarra li juża indikaturi kwantitattivi, il-BERS iħeġġeġ lill-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali biex jimmonitorjaw żviluppi fis-swieq tal-proprjetà immobbli permezz ta' kuntatti regolari ma' parteċipanti relevanti fis-suq, b'mod partikolari għas-settur CRE.

(13) Din ir-Rakkomandazzjoni tħejjiet waqt li ġew meqjusa inizjattivi oħrajn li jinsabu għaddejjin fuq livell internazzjonali u Ewropew fil-qasam tal-armonizzazzjoni u l-ġbir tad-dejta, fejn l-aktar relevanti fil-kuntest tal-għeluq ta' lakuni fid-dejta dwar il-proprjetà immobbli huwa r-Regolament (UE) 2016/867 tal-Bank Ċentrali Ewropew ([1]), li introduċa l-proġett AnaCredit. Madankollu, wieħed ma jistax jiddependi fuq AnaCredit waħdu sabiex jintlaħqu l-ħtiġijiet ta' informazzjoni identifikati f'din ir-Rakkomandazzjoni minħabba wħud mill-karatteristiċi tiegħu. L-ewwel nett, id-definizzjonijiet ta' RRE u CRE mogħtija fir-Rakkomandazzjoni huma aktar dettaljati u adattati b'mod aħjar għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja milli dawk stipulati fir-Regolament (UE) 2016/867, li jirreferi biss għad-definizzjonijiet fir-Regolament (UE) Nru 575/2013. Fit-tieni lok, informazzjoni dwar xi indikaturi prinċipali u segmenti tas-suq identifikati bħala importanti għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja f'din ir-Rakkomandazzjoni (bħas-segment ta' proprjetajiet mixtrija għall-kiri) mhijiex ipprovduta fir-Regolament (UE) 2016/867. Fit-tielet lok, Stati Membri taż-żona tal-euro biss jaqgħu taħt il-kamp ta' applikazzjoni ta' AnaCredit. Stati Membri li mhumiex fiż-żona tal-euro għandhom l-għażla li jipparteċipaw fuq bażi volontarja, iżda f'dan l-istadju għadu mhuwiex ċar liema Stati Membri ser jagħżlu dan. Fir-raba' lok, preżentament AnaCredit huwa ristrett għal persuni fiżiċi u unitajiet istituzzjonali oħrajn, inklużi korporazzjonijiet mhux finanzjarji. Informazzjoni dwar kreditu lil persuni fiżiċi għadha ma taqax taħt il-kamp ta' applikazzjoni tiegħu u għadu mhuwiex iddefinit meta ser issir din l-estensjoni. Fil-ħames lok, AnaCredit tiġbor selfiet miżmuma jew isservisjati minn istituzzjonijiet ta' kreditu. Dan l-approċċ jimplika li selfiet miżmuma minn parteċipanti oħrajn fis-suq huma rreġistrati f'Ana Credit biss meta istituzzjoni ta' kreditu tkun qiegħda tisservisja s-self. L-importanza ta' parteċipanti oħrajn fis-suq fil-finanzjament ta' proprjetà immobbli, b'mod partikolari proprjetà CRE, teħtieġ ġabra kbira ta' selfiet mogħtija minn dawn l-istituzzjonijiet. Kif stipulat fil-Premessi (10) u (12) tar-Regolament BĊE/2016/13, meta jitħejjew stadji futuri ta' AnaCredit, l-ambitu tas-selfiet f'dan is-segment tas-suq ser jiġi evalwat bħala parti mill-proċedura tal-merti u l-ispejjeż, qabel ma jkun hemm estensjonijiet possibbli tal-popolazzjoni li tirrapporta u tar-rekwiżiti ta' rapportar sabiex jiġu koperti aħjar s-selfiet RRE u CRE. Fis-sitt lok, fl-applikazzjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità l-banek iż-żgħar jistgħu jkunu esklużi mill-ambitu ta' AnaCredit ([2]), għalkemm awtorità makroprudenzjali tista' tikkunsidra li anki l-attività tagħhom fis-settur tal-proprjetà immobbli teħtieġ li tiġi mmonitorjata għal raġunijiet ta' stabbiltà finanzjarja.

(14) Sabiex tinkiseb implimentazzjoni koerenti tal-indikaturi tal-proprjetà immobbli u sabiex wieħed jibni fuq deċiżjonijiet, strutturi, proġetti u xogħol metodoloġiku eżistenti, huwa rakkomandabbli li ssir koordinazzjoni mal-proġett AnaCredit għall-implimentazzjoni ta' din ir-Rakkomandazzjoni.

(15) L-iskop tar-Rakkomandazzjoni huwa li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimplimentaw qafas għall-monitoraġġ ta' żviluppi fis-settur tal-proprjetà immobbli relevanti għall-istabbiltà finanzjarja u li jkun ibbażat fuq id-definizzjonijiet u l-indikaturi ta' mira rrakkomandati u miftiehma b'mod komuni. Il-BERS huwa wkoll

([1]) Regolament (UE) 2016/867 tal-BĊE tat-18 ta' Mejju 2016 dwar il-ġbir ta' mikrodejta dwar il-kreditu u r-riskju tal-kreditu (BĊE/2016/13), (ĠU L 144, 1.6.2016, p. 44).

([2]) Il-banek ċentrali nazzjonali jistgħu jagħtu derogi lil istituzzjonijiet ta' kreditu żgħar sakemm il-kontribut ikkombinat tal-istituzzjonijiet ta' kreditu kollha li jingħataw deroga għall-ammont pendenti totali ta' selfiet fl-Istat Membru li jirrapporta ma jaqbiżx it-2 %.

tal-fehma li jkun ta' benefiċċju għall-istabbiltà finanzjarja u t-tfassil tal-politika makroprudenzjali jekk tinġabar u titqassam fuq bażi regolari dejta kumparabbli tal-pajjiżi dwar dawn l-indikaturi fil-livell tal-Unjoni. Dan mhux biss għandu jippermetti valutazzjoni aktar preċiża ta' riskji relatati mal-proprjetà immobbli bejn l-Istati Membri, iżda wkoll tqabbil tal-użu ta' strumenti tal-politika makroprudenzjali attivati mill-Istati Membri sabiex jiġu indirizzati vulnerabbiltajiet relatati mal-proprjetà immobbli. Taħt l-Artikolu 2 tar-Regolament tal-Kunsill (UE) Nru 1096/2010 tas-17 ta' Novembru 2010 li jagħti kompiti speċifiċi lill-Bank Ċentrali Ewropew (BĊE) dwar il-funzjonament tas-SEBĊ, il-BĊE huwa meħtieġ jipprovdi appoġġ analitiku, statistiku, loġistiku u amministrattiv lis-SEBĊ. Il-BĊE għalhekk jinsab f'pożizzjoni tajba biex jikkoordina dak il-ġbir ta' dejta u d-distribuzzjoni fil-livell tal-Unjoni. Għandha tinbeda ħidma dwar dan minnufih wara l-adozzjoni tar-Rakkomandazzjoni, b'konsultazzjoni mal-Eurostat u mal-aġenziji nazzjonali tal-istatistika skont kif xieraq. Hekk kif l-awtoritajiet makroprudenzjali jibdew jimplimentaw ir-Rakkomandazzjoni u jipproċedi l-ġbir ta' dejta attwali fil-livell tal-Unjoni, ikunu meħtieġa gwida teknika u ħidma ulterjuri dwar id-definizzjonijiet u l-indikaturi fil-mira sabiex jiġu akkomodati l-karatteristiċi speċifiċi tas-swieq jew segmenti tas-suq u sabiex tiġi żgurata l-kwalità statistika tad-dejta; madankollu, kwalunkwe gwida ta' implimentazzjoni aktar dettaljata m'għandhiex tbiddel il-karatteristiċi bażiċi u l-iskop tad-definizzjonijiet u l-indikaturi fil-mira kif stipulati f'din ir-Rakkomandazzjoni.

(16) Fl-implimentazzjoni ta' din ir-Rakkomandazzjoni u l-ħidma teknika ulterjuri msemmija fil-Premessa (15), għandha tingħata l-konsiderazzjoni dovuta lill-prinċipju tal-proporzjonalità. Meta jipproċedu bl-implimentazzjoni tal-indikaturi relevanti u l-metodi għall-kalkolu tagħhom, id-daqs u l-iżvilupp tas-swieq nazzjonali RRE u CRE għandhom jittieħdu inkunsiderazzjoni. Kwalunkwe valutazzjoni fir-rigward tal-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni għandha tikkunsidra l-progress u r-restrizzjonijiet iffaċċjati fil-ġbir ta' dejta fil-livell tal-Unjoni msemmi fil-Premessa (15). B'mod partikolari, ir-rapporti finali dovuti sat-tmiem tal-2020 għar-Rakkomandazzjonijiet A sa D mhux neċessarjament jinkludu l-indikaturi ewlenin kollha jekk dan ikun iġġustifikat minn dawk ir-restrizzjonijiet.

(17) Din ir-Rakkomandazzjoni hija mingħajr ħsara għall-mandati ta' politika monetarja tal-banek ċentrali fl-Unjoni.

(18) L-osservazzjonijiet tal-partijiet interessati relevanti mis-settur privat ġew meqjusa fit-tħejjija ta' din ir-Rakkomandazzjoni.

(19) Ir-rakkomandazzjonijiet tal-BERS huma ppubblikati wara li l-Bord Ġenerali jkun informa lill-Kunsill bl-intenzjoni tiegħu li jagħmel dan u jkun ipprovda lill-Kunsill b'opportunità biex jirreaġixxi.

ADOTTA DIN IR-RAKKOMANDAZZJONI:

TAQSIMA 1

RAKKOMANDAZZJONIJIET

Rakkomandazzjoni A – Monitoraġġ ta' riskji li jirriżultaw mis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali

1. Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimplimentaw qafas għall-monitoraġġ tar-riskju għas-settur RRE domestiku tagħhom, inkluża informazzjoni dwar l-istandards ta' tislif attwali għal selfiet RRE domestiċi. Għal dan l-iskop, il-ġabra li ġejja ta' indikaturi ta' standards ta' tislif titqies li hija rakkomandata għall-monitoraġġ effettiv ta' riskji li jirriżultaw mis-suq RRE:

   (a) il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni (LTV-O);

   (b) il-proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C);

   (c) il-proporzjon bejn is-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LTI-O);

   (d) il-proporzjon bejn id-dejn u d-dħul fl-oriġinazzjoni (DTI-O);

   (e) il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O);

   (f) il-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul fl-oriġinazzjoni (DSTI-O) bħala indikatur opzjonali;

   (g) in-numru u l-ammont ta' selfiet RRE mħallsa;

   (h) il-maturità tas-selfiet RRE fl-oriġinazzjoni.

   L-informazzjoni dwar dawn l-indikaturi għandha tkun relatata ma' fornituri ta' kreditu domestiċi fuq bażi individwali u għandha tkun rappreżentattiva biżżejjed tas-suq ta' self RRE domestiku.

2. Meta djar mixtrija għall-kiri jkunu jirrappreżentaw sors sinifikanti ta' riskji li jinbtu mis-settur domestiku tal-proprjetà immobbli possibiblment iżda mhux bilfors għaliex jikkostitwixxu sehem sinifikanti mill-istokk jew flussi ta' tislif RRE totali, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimplimentaw qafas ta' monitoraġġ tar-riskju bbażat fuq għadd ta' indikaturi addizzjonali għal dan is-segment tas-suq. Meta ebda informazzjoni kwantitattiva jew għadd limitat biss ikunu disponibbli għall-valutazzjoni ta' sinifikanza ta' djar mixtrija għall-kiri, jista' jagħti l-każ li din il-valutazzjoni jkollha ssir inizjalment fuq il-bażi ta' informazzjoni aktar kwalitattiva. L-indikaturi addizzjonali għal dan is-segment tas-suq għandhom jinkludu:

   (a) il-proporzjon ta' kopertura tal-imgħax fl-oriġinazzjoni (ICR-O);

   (b) il-proporzjon bejn is-self u l-kera fl-oriġinazzjoni (LTR-O).

3. Għall-kalkolu tal-indikaturi elenkati fil-paragrafi 1 u 2, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jsegwu l-gwida speċifikata fl-Anness IV għal din ir-Rakkomandazzjoni.

4. Fuq il-bażi tal-indikaturi stipulati fil-paragrafi 1 u 2, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw żviluppi fis-settur RRE domestiku ta' mill-inqas annwalment.

Rakkomandazzjoni B – Informazzjoni relevanti b'rabta mas-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali

1. Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw d-distribuzzjoni b'varjazzjoni waħda u d-distribuzzjonijiet konġunti magħżula tal-indikaturi relevanti kif speċifikat fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni. Dan il-mudell jipprovdi gwida dwar il-granularità tal-informazzjoni relevanti għal-monitoraġġ ta' riskji li jirriżultaw mis-settur domestiku RRE.

2. Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw riskji b'rabta mal-indikaturi differenti fuq il-bażi tal-informazzjoni li ġejja kif speċifikat fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.

   (a) Għall-flussi ta' selfiet RRE mogħtija fil-perijodu ta' rapportar, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw:

   — in-numru totali ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali;

   — in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassam skont il-kategoriji speċifikati fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.

   (b) Għal-LTV-O u l-LSTI-O relatati mal-flussi ta' selfiet RRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw:

   — il-medja ppeżata tal-proporzjon relevanti espressa bħala perċentwal;

   — il-medja ppeżata tal-proporzjon relevanti espressa bħala perċentwal mqassam skont il-kategoriji kif speċifikat fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni;

   — in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassam skont il-gruppi ta' distribuzzjoni kif speċifikat fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.

   (c) Għad-DSTI-O (indikatur opzjonali) relatat mal-flussi ta' selfiet RRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw:

   — il-medja ppeżata tal-proporzjon rilevanti espressa bħala perċentwal;

   — in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassam skont il-gruppi ta' distribuzzjoni kif speċifikat fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.

   (d) Għal-LTV-C relatati mal-istokk ta' selfiet RRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw:

   — il-medja ppeżata tal-proporzjon rilevanti espressa bħala perċentwal;

   — in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassam skont il-gruppi ta' distribuzzjoni speċifikati fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.

(e) Għall-maturità fl-oriġinazzjoni relatata mal-flussi ta' selfiet RRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw:

— l-maturità medja ppeżata fi snin;

— in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassam skont il-gruppi ta' distribuzzjoni speċifikati fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.

(f) Għal LTI-O u DTI-O relatati mal-flussi ta' selfiet RRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw:

— il-medja ppeżata tal-proporzjon relevanti;

— in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassam skont il-gruppi ta' distribuzzjoni speċifikati fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.

(g) Għad-distribuzzjoni konġunta ta' LSTI-O, LTV-O u l-maturità ta' self RRE fl-oriġinazzjoni tal-flussi ta' selfiet RRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassam skont il-kategoriji speċifikati fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.

(h) Għad-distribuzzjoni konġunta ta' LSTI-O u l-perijodu inizjali tal-iffissar tar-rata tal-imgħax tal-flussi ta' selfiet RRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassma skont il-kategoriji speċifikati fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.

(i) Għad-distribuzzjoni konġunta ta' DTI-O u LTV-O tal-flussi ta' selfiet RRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw in-numru ta' kuntratti u l-ammont assoċjat fil-munita nazzjonali mqassma skont il-kategoriji speċifikati fil-Mudell A tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.

3. Meta djar mixtrija għall-kiri jkunu jirrappreżentaw sors sinifikanti ta' riskji li jinbtu mis-settur RRE domestiku possibbilment iżda mhux biss għaliex ikunu jikkostitwixxu sehem sinifikanti tal-istokk jew flussi ta' tislif RRE totali, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw ir-riskji fir-rigward tal-indikaturi relevanti separatament għal djar mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid. F'dan il-każ, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw ukoll ir-rendikonti speċifikati fil-Mudell B tal-Anness II għal din ir-Rakkomandazzjoni.

Rakkomandazzjoni C – Monitoraġġ ta' riskji li jirriżultaw mis-settur tal-proprjetà immobbli kummerċjali

1. Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimplimentaw qafas għall-monitoraġġ tar-riskju għas-settur CRE domestiku tagħhom. Għal dan l-iskop, il-ġabra ta' indikaturi li ġejja hija rrakkomandata għal monitoraġġ effettiv ta' riskji li jirriżultaw mis-suq CRE:

Indikaturi dwar is-suq CRE fiżiku:

(a) Indici tal-prezzijiet

(b) indiċi tal-kirjiet;

(c) indiċi tar-rendiment mill-kirjiet;

(d) rata ta' spazju disponibbli;

(e) bidu ta' kostruzzjoni;

Indikaturi dwar l-iskoperturi tas-sistema finanzjarja għall-kreditu tas-CRE:

(f) flussi ta' tislif għal CRE (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata);

(g) flussi ta' selfiet CRE mhux produttivi (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata);

(h) flussi ta' provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal CRE (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata);

(i) flussi ta' provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata (bħala parti minn tislif għal CRE);

(j) Stokks ta' tislif għal CRE (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata);

(k) stokks ta' selfiet CRE mhux produttivi (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata);

(l) stokks ta' provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal CRE (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata);

(m) stokks ta' tislif għal proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata (bħala parti minn tislif għal CRE);

(n) stokks ta' selfiet mhux produttivi għal proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata (bħala parti minn tislif għal CRE);

(o) stokks ta' provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata (bħala parti minn tislif għal CRE).

Indikaturi dwar standards ta' tislif għal CRE:

(p) medja ppeżata tal-LTV-O għall-flussi ta' selfiet CRE;

(q) medja ppeżata tal-proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C) għall-istokks ta' selfiet CRE;

(r) medja ppeżata tal-proporzjon ta' kopertura tal-imgħax fl-oriġinazzjoni (ICR-O) għall-flussi ta' selfiet CRE u l-medja ppeżata tal-proporzjon attwali ta' kopertura tal-imgħax (ICR-C) għall-istokks ta' selfiet CRE;

(s) medja ppeżata tal-proporzjon ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn fl-oriġinazzjoni (DSCR-O) għall-flussi ta' selfiet CRE u medja ppeżata tal-proporzjon attwali ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn (DSCR-C) għall-istokks ta' selfiet CRE.

L-informazzjoni dwar dawn l-indikaturi għandha tkun relatata ma' fornituri ta' kreditu fuq bażi individwali u għandha tkun rappreżentattiva biżżejjed tas-suq domestiku tas-CRE.

2. Meta l-investimenti jitqiesu li jirrappre#entaw sehem sinifikanti mill-finanzjament CRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma rrakkomandati li jinkludu wkoll fil-qafas ta' monitoraġġ tar-riskji għas-settur domestiku tas-CRE tagħhom l-ġabra li ġejja ta' indikaturi addizzjonali dwar skoperturi għal investimenti f'CRE:

(a) flussi ta' investimenti diretti u indiretti f'CRE;

(b) flussi ta' aġġustament fil-valutazzjoni fuq investimenti f'CRE;

(c) stokks ta' investiment dirett u indirett f'CRE;

(d) stokks ta' aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti f'CRE.

L-informazzjoni dwar dawn l-indikaturi għandha tkun relatata ma' investituri fuq bażi individwali u għandha tkun rappreżentattiva biżżejjed tas-suq domestiku tas-CRE.

3. Għall-kalkolu tal-indikaturi elenkati fil-paragrafi 1 u 2, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jsegwu l-gwida speċifikata fl-Anness V u, fejn xieraq għas-CRE, fl-Anness IV għal din ir-Rakkomandazzjoni.

4. Fuq il-bażi tal-indikaturi stipulati fil-paragrafi 1 u 2, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw żviluppi fis-settur CRE domestiku ta' mill-inqas kull tliet xhur għall-flussi fiżiċi fis-suq, fit-tislif u fl-investiment (inklużi flussi ta' selfiet mhux produttivi, provvedimenti għal telf minn self u aġġustamenti tal-valutazzjoni fuq investimenti) u l-istandards korrispondenti ta' tislif. Dak il-monitoraġġ għandu jseħħ ta' mill-inqas annwalment għall-istokk ta' selfiet u investimenti (inklużi stokks ta' selfiet mhux produttivi, provvedimenti għal telf minn self u aġġustamenti tal-valutazzjoni fuq investimenti) u l-istandards korrispondenti ta' tislif.

Rakkomandazzjoni D – Informazzjoni relevanti b'rabta mas-settur tal-proprjetà immobbli kummerċjali

1. Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw l-indikaturi relevanti kif speċifikat fil-Mudelli A, B u C tal-Anness III għal din ir-Rakkomandazzjoni. Dawn il-mudelli jipprovdu gwida dwar il-granularità tal-informazzjoni meħtieġa għall-monitoraġġ ta' riskji li jirriżultaw mis-settur CRE domestiku.

2. Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw riskji b'rabta mad-diversi indikaturi fuq il-bażi tal-informazzjoni li ġejja kif speċifikata fil-Mudelli A, B u C tal-Anness III għal din ir-Rakkomandazzjoni:

(a) Għall-indiċi tal-prezz, l-indiċi tal-kiri, l-indiċi tar-rendiment mill-kiri, ir-rata ta' spazju disponibbli u l-bidu ta' kostruzzjoni, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:

— it-tip ta' proprjetà;

— fejn tinsab il-proprjetà.

(b) Għal flussi u stokks ta' aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti CRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:

— it-tip ta' proprjetà;

— fejn tinsab il-proprjetà;

— it-tip ta' investur;

— in-nazzjonalità tal-investitur.

(c) Għal tislif għal flussi u stokks CRE u s-subkategorija ta' tislif għal proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:

— it-tip ta' proprjetà;

— fejn tinsab il-proprjetà;

— it-tip ta' mutwanti;

— in-nazzjonalità tal-mutwanti.

(d) Għal flussi u stokks ta' selfiet CRE mhux produttivi u s-subkategorija ta' selfiet mhux produttivi għal proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:

— it-tip ta' proprjetà;

— fejn tinsab il-proprjetà;

— it-tip ta' mutwanti;

— in-nazzjonalità tal-mutwanti.

(e) Għal flussi u stokks ta' provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal CRE u s-subkategorija ta' tislif għal proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:

— it-tip ta' proprjetà;

— fejn tinsab il-proprjetà;

— it-tip ta' mutwanti;

— in-nazzjonalità tal-mutwanti.

3. Meta l-investimenti jitqiesu li jirrappreżentaw sehem sinifikanti tal-finanzjament CRE, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jinkludu wkoll fil-qafas ta' monitoraġġ tar-riskji għas-settur domestiku CRE tagħhom il-ġabra li ġejja ta' informazzjoni addizzjonali dwar skoperturi fuq investimenti f'CRE kif speċifikat fil-Mudell B tal-Anness III għal din ir-Rakkomandazzjoni:

(a) Għal flussi u stokks ta' investiment f'CRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:

— l-investimenti diretti f'CRE;

— l-investimenti indiretti f'CRE.

(b) Għal flussi u stokks ta' investiment dirett f'CRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:

— it-tip ta' proprjetà;

— fejn tinsab il-proprjetà;

— it-tip ta' investur;

— in-nazzjonalità tal-investitur.

(c) Għal flussi u stokks ta' investiment indirett f'CRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:

— it-tip ta' investitur

— in-nazzjonalità tal-investitur.

Rakkomandazzjoni E – Pubblikazzjoni mill-Awtoritajiet Superviżorji Ewropej ta' dejta ta' skopertura għal swieq nazzjonali ta' proprjetà immobbli kummerċjali

1. L-Awtorità Bankarja Ewropea (ABE), l-Awtorità Ewropea tal-Assigurazzjoni u l-Pensjonijiet tax-Xogħol (EIOPA) u l-Awtorità Ewropea tat-Titoli u s-Swieq (ESMA) huma rrakkomandati li jippubblikaw, ta' mill-inqas annwalment, dejta aggregata dwar l-iskoperturi tal-entitajiet soġġetti għas-superviżjoni rispettiva tagħhom għal kull suq nazzjonali CRE fl-Unjoni skont il-gwida pprovduta fl-Anness V.9 għal din ir-Rakkomandazzjoni. Din id-dejta aggregata għandha tkun ibbażata fuq informazzjoni disponibbli għall-ASE taħt rekwiżiti ta' rapportar eżistenti.

TAQSIMA 2

IMPLIMENTAZZJONI

1. **Definizzjonijiet**

1. Għall-finijiet ta' din ir-Rakkomandazzjoni, u waqt li jitqiesu l-ispeċifikazzjonijiet tekniċi ulterjuri fl-Anness IV u l-Anness V għal din ir-Rakkomandazzjoni, għandhom japplikaw id-definizzjonijiet li ġejjin:

(1) "mutwatarju" tfisser il-firmatarju, jew kofirmatarju, tal-kuntratt ta' self RRE jew kuntratt ta' self CRE u li jirċievi finanzjament mingħand il-mutwanti;

(2) "self għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri" tfisser is-somma tas-self kollu jew porzjonijiet ta' self iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà mixtrija għall-kiri fil-mument meta joriġina s-self;

(3) "djar jew proprjetajiet mixtrija għall-kiri" tfisser kwalunkwe RRE li tkun il-proprjetà diretta ta' unità domestika privata għal kiri lil inkwilini;

(4) "proprjetà immobbli kummerċjali" (commercial real estate - CRE) tfisser kwalunkwe proprjetà immobbli li tipproduċi dħul, kemm jekk tkun eżistenti jew tkun qiegħda tiġi żviluppata, u teskludi:

(a) akkomodazzjoni soċjali;

(b) proprjetà li s-sidien tagħha jkunu l-utenti finali;

(c) djar mixtrija għall-kiri;

Jekk proprjetà jkollha użu mħallat bejn CRE u RRE, għandha titqies bħala proprjetajiet differenti (pereżempju fuq il-bażi tal-erja tas-superfiċje ddedikata għal kull użu) meta jkun fattibbli li titqassam b'dan il-mod; inkella, il-proprjetà tista' tiġi kklassifikata skont l-użu dominanti tagħha;

(5) "self għal proprjetà immobbli kummerċjali (CRE)" tfisser self immirat għall-akkwist ta' proprjetà CRE (jew għadd ta' proprjetajiet CRE) jew iggarantit bi proprjetà CRE (jew għadd ta' proprjetajiet CRE);

(6) "bidu ta' kostruzzjoni" tfisser l-erja tas-superfiċje, f'metri kwadrati, ta' proġetti ġodda ta' kostruzzjoni kummerċjali mibdija matul il-perijodu ta' rapportar; jekk dik l-informazzjoni ma tkunx disponibbli, bidu ta' kostruzzjoni tista' tirreferi għan-numru ta' tali proġetti ta' kostruzzjoni kummerċjali mibdija matul il-perijodu ta' rapportar;

(7) "proporzjon attwali bejn is-self u l-valur" (LTV-C) tfisser is-somma tas-selfiet kollha jew partijiet ta' self iggarantiti minn mutwatarju fuq proprjetà fid-data ta' rapportar b'mod relattiv mal-valur attwali tal-proprjetà;

(8) "valur attwali tal-proprjetà" tfisser il-valur tal-proprjetà kif ivvalutat minn stimatur indipendenti estern jew intern; jekk dik il-valutazzjoni ma tkunx disponibbli, il-valur attwali tal-proprjetà jista' jiġi stmat bl-użu ta' indiċi tal-valur tal-proprjetà immobbli li jkun granulari biżżejjed fir-rigward tas-sit ġeografiku u t-tip ta' proprjetà; jekk dak l-indiċi tal-valur tal-proprjetà immobbli lanqas ma jkun disponibbli, indiċi tal-prezz tal-proprjetà immobbli li jkun granulari biżżejjed fir-rigward tas-sit ġeografiku u t-tip ta' proprjetà jista' jintuża wara l-applikazzjoni ta' fattur ta' tnaqqis fil-valur magħżul b'mod adattat sabiex jitqies id-diprezzament tal-proprjetà;

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

(10) "proporzjon ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn" (DSCR) tfisser d-dħul annwali mill-kera ġġenerat minn proprjetà CRE, li tkun ta' mill-inqas iffinanzjata parzjalment b'dejn, nett mit-taxxi u kwalunkwe spejjeż operattivi biex jinżamm il-valur tal-proprjetà; il-proporzjon jista' jirreferi għall-valur tagħha fl-oriġinazzjoni tas-self (DSCR-O) jew il-valur attwali tagħha (DSCR-C);

(11) "il-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul fl-oriġinazzjoni" (DSTI-O) tfisser l-isservisjar annwali totali tad-dejn b'mod relattiv mad-dħul annwali totali disponibbli ta' mutwatarju fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self;

(12) "il-proporzjon bejn id-dejn u d-dħul fl-oriġinazzjoni" (DTI-O) tfisser id-dejn totali ta' mutwatarju fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self b'mod relattiv mad-dħul annwali totali disponibbli ta' mutwatarju fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self;

(13) għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri "dħul disponibbli" tfisser id-dħul disponibbli totali annwali ta' mutwatarju kif irreġistrat mill-fornitur ta' kreditu fil-mument meta joriġina s-self RRE, li jkopri kull sors ta' dħul wara li jitnaqqsu t-taxxi (netti minn rifużjonijiet ta' taxxa) u primjums (bħal għall-kura tas-saħħa, sigurtà soċjali jew assigurazzjoni medika), u qabel it-tnaqqis tal-ispejjeż;

(14) "persuna li qiegħda tixtri għall-ewwel darba" tfisser mutwatarju li qatt ma jkun ingħata self RRE qabel; f'każ li jkun hemm aktar minn mutwatarju wieħed (il-każ ta' kofirmatarji għal self RRE) u wieħed jew aktar minn dawk il-mutwatarji jkun ingħata self RRE qabel, ebda wieħed minn dawk il-mutwatarji ma jitqies bħala persuna li qiegħda tixtri għall-ewwel darba;

(15) "flussi ta' selfiet" tfisser kwalunkwe produzzjoni ġdida ta' selfiet matul il-perijodu ta' rapportar; selfiet innegozjati mill-ġdid għandhom jiġu inklużi fil-produzzjoni ġdida jekk il-mutwanti jikkunsidrahom bħala kuntratti ta' self ġodda;

(16) "self amortizzanti bis-sħiħ" tfisser self RRE kkaratterizzat minn ripagamenti perjodiċi tal-kapital, skont skeda ta' amortizzazzjoni, matul il-ħajja tas-self sabiex il-kapital jitħallas lura bis-sħiħ mal-maturità tas-self;

(17) "proprjetà immobbli li tipproduċi dħul" tfisser kull proprjetà immobbli bi dħul iġġenerat mill-kirjiet tagħhom jew profitti mill-bejgħ tagħhom;

(18) "proporzjon ta' kopertura tal-imgħax" (ICR) tfisser id-dħul gross annwali minn kiri (jiġifieri qabel spejjeż operazzjonali u taxxi) li jakkumula minn proprjetà mixtrija għall-kiri jew id-dħul nett annwali minn kiri li jakkumula minn proprjetà CRE jew ġabra ta' proprjetajiet b'mod relattiv għall-ispiża ta' imgħax annwali tas-self iggarantit mill-proprjetà jew ġabra ta' proprjetajiet; il-proporzjon jista' jirreferi għall-valur tiegħu fl-oriġinazzjoni tas-self (ICR-O) jew il-valur attwali tiegħu (ICR-C);

(19) "provvedimenti għal telf minn self" tfisser l-ammont totali ta' provvedimenti magħmula fuq portafolji ta' self tiegħu sabiex jikkontabilizza telf potenzjali fuq kreditu fil-futur;

(20) "selfiet maħruġa" tfisser is-selfiet RRE totali (bħala numru ta' selfiet bħala bħala l-ammont ta' self) mogħtija fil-perijodu ta' rapportar;

(21) "isservisjar ta' self" tfisser il-ħlas lura aggregat ta' imgħax u kapital fuq is-self RRE ta' mutwatarju fuq perijodu partikolari (ġeneralment sena);

(22) "proporzjon bejn is-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni" (LSTI-O) tfisser l-isservisjar annwali tas-self RRE b'mod relattiv għad-dħul annwali totali disponibbli ta' mutwatarju fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self;

(23) "proporzjon bejn is-self u l-ispiża" (LTC) tfisser l-ammont inizjali tas-selfiet kollha mogħtija b'mod relattiv għall-ammont ta' spejjeż assoċjati mal-iżvilupp ta' proprjetà sakemm titlesta;

(24) "il-proporzjon bejn is-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni" (LTI-O) tfisser is-somma tas-selfiet kollha jew partijiet ta' self iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self b'mod relattiv għad-dħul annwali totali disponibbli ta' mutwatarju fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self;

(25) "proporzjon bejn is-self u l-kera fl-oriġinazzjoni" (LTR-O) tfisser is-self għax-xiri ta' proprjetà għall-kiri tal-mutwatarju fil-mument tal-oriġinazzjoni tas-self b'rabta mad-dħul annwali gross mill-kera (jiġifieri qabel l-ispejjeż operazzjonali u t-taxxi) li jakkumulaw mill-proprjetà mixtrija għall-kiri;

(26) "il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni" (LTV-O) tfisser is-somma tas-selfiet kollha jew partijiet ta' self iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self b'mod relattiv għall-valur tal-proprjetà fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self;

(27) "maturità fl-oriġinazzjoni" tfisser it-tul ta' żmien tal-kuntratt ta' self RRE espress fi snin fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self;

(28) "awtorità nazzjonali makroprudenzjali" tfisser l-awtorità fdata mil-leġiżlazzjoni nazzjonali bit-tmexxija tal-politika makroprudenzjali kif irrakkomandat fir-Rakkomandazzjoni B tar-Rakkomandazzjoni BERS/2011/3 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ([1]);

(29) "self mhux amortizzanti" tfisser self RRE kkaratterizzat minn pagamenti perjodiċi ta', sal-aktar, biss l-imgħax fuq is-self; fejn relevanti, selfiet mhux amortizzanti li għalihom jeżistu veikoli ta' fidi għandhom jiġu identifikati separatament;

(30) "selfiet mhux produttivi" tfisser kwalunkwe skoperturi ta' kreditu li jissodsifaw xi waħda minn dawn il-kriterji jew it-tnejn li huma:

(a) skoperturi materjali li jkunu ilhom dovuti aktar minn 90 jum;

(b) id-debitur huwa vvalutat li aktarx mhux ser iħallas l-obbligi ta' kreditu tiegħu bi sħiħ mingħajr realizzazzjoni ta' kollateral, irrispettivament mill-eżistenza ta' xi ammont li jkun sar dovut jew in-numru ta' ġranet kemm ikun ilu dovut;

(31) "self għal proprjetà okkupata mis-sid" tfisser is-somma tas-selfiet RRE kollha jew segmenti minn self iggarantiti mill-mutwatarju fuq proprjetà RRE okkupata mis-sid fil-mument tal-oriġinazzjoni tas-self;

(32) "dar jew proprjetà okkupata mis-sid" tfisser kwalunkwe RRE li tkun il-proprjetà ta' unità domestika privata bil-għan li tipprovdi kenn lil sidha;

(33) "selfiet amortizzanti parzjalment" tfisser taħlita ta' selfiet RRE multipli ta' tipi differenti ta' amortizzazzjoni;

(34) "proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata" tfisser il-proprjetà li għadha qiegħda tinbena u li hija maħsuba biex tipprovdi, malli titlesta, dħul lil sidha fil-forma ta' kera jew qligħ mill-bejgħ tagħha; ma tinkludix it-twaqqigħ ta' bini jew siti li jitnaddfu għal żvilupp possibbli fil-futur;

(35) "indiċi tal-valur ta' proprjetà immobbli" tfisser indiċi li jirrifletti kemm il-bidla fil-prezz kif ukoll il-kwalità tal-proprjetà maż-żmien, bħall-indiċi mibni fuq il-bażi ta' dejta ta' tranżazzjoni;

(36) "kera" tfisser l-ammont ta' flus attwalment imħallas mill-inkwilin lil sid il-proprjetà, nett minn kwalunkwe inċentivi (eż. perijodi mingħajr kera, kontribuzzjonijiet għall-irranġar) u piżijiet;

(37) "rendiment minn kera" tfisser il-proporzjon ta' kirjiet annwali mal-valur tas-suq tal-proprjetà immobbli;

([1]) 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, 14.2.2011, p. 1).

(38) "proprjetà immobbli residenzjali" (RRE) tfisser kwalunkwe proprjetà immobbli li tkun tinsab fit-territorju domestiku, disponibbli għal skopijiet ta' akkomodazzjoni, li tkun akkwistata, mibnija jew rinovata minn unità domestika privata li ma tkunx ikklassifikata bħala proprjetà CRE. Jekk proprjetà jkollha użu mħallat, għandha titqies bħala proprjetajiet differenti (pereżempju fuq il-bażi tal-erjas tas-superfiċje ddedikati għal kull użu) kull meta jkun fattibbli li titqassam b'dan il-mod; inkella, il-proprjetà tista' tiġi kklassifikata skont l-użu dominanti tagħha;

(39) "self għal proprjetà immobbli residenzjali (RRE)" tfisser self lil unità domestika privata ggarantita bi proprjetà RRE indipendenti mill-iskop tas-self;

(40) "qafas għall-monitoraġġ tar-riskju" tfisser proċess regolari għall-monitoraġġ u l-valutazzjoni tar-riskji sistemiċi li jinbtu mis-suq domestiku tal-proprjetà immobbli, fuq il-bażi ta' metodi analitiċi sodi u dejta rappreżentattiva biżżejjed;

(41) "dejta rappreżentattiva biżżejjed" tfisser dejta miksuba permezz ta' tekniki għat-teħid ta' kampjuni li jirreferu għal karatteristiċi magħrufa li huma preżenti fil-popolazzjoni statistika; ebda tekniċi speċifiċi għat-teħid ta' kampjuni mhuma preskritti u prattiki nazzjonali huma meqjusa adegwati sakemm, skont ġudizzju espert, jist-għu jitqiesu li jipproduċu riżultati mhux preġudikati;

(42) "rata ta' spazju disponibbli" tfisser l-erja tas-superfiċje disponibli għall-kera b'mod relattiv għall-erja tas-super-fiċje totali tal-proprjetà.

(43) "aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti" tfisser spejjeż imġarrba minn investitur biex jilqa' għat-telf potenzjali future fuq investimenti minħabba l-kundizzjonijiet prevalenti fis-suq;

(44) "valur fl-oriġinazzjoni" tfisser l-iktar baxx minn bejn il-valur tat-tranżazzjoni ta' proprjetà immobbli (pere-żempju, kif ikun irreġistrat f'att notarili) u l-valur kif ivvalutat minn stimatur indipendenti estern jew intern fl-oriġinazzjoni tas-self; jekk ikun disponibbli valur wieħed biss, għandu jintuża dan il-valur.

2. **Kriterji għall-implimentazzjoni**

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

   (a) ir-Rakkomandazzjoni tkopri biss indikaturi li huma meħtieġa għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja u li għalihom ġew identifikati lakuni fid-dejta;

   (b) għandha tingħata l-konsiderazzjoni dovuta lill-prinċipju tal-proporzjonalità, waqt li jitqiesu:

      (i) id-daqs u l-iżvilupp tas-swieq CRE u RRE fl-Istati Membri;

      (ii) is-setgħat ta' kull awtorità nazzjonali makroprudenzjali;

      (iii) l-objettiv u l-kontenut ta' kull Rakkomandazzjoni;

   (c) waqt li tiġi vvalutata l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjonijiet A sa D, waqt li għandu jitqies ukoll il-progress li jkun sar fuq il-ġbir ta' dejta fil-livell tal-Unjoni kif imsemmi fil-Premessa (15)

   (d) kriterji speċifiċi għal konformità mar-Rakkomandazzjonijiet A sa E huma stipulati fl-Anness I għal din ir-Rakkomandazzjoni.

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

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

   (b) valutazzjoni tal-funzjonament tal-azzjonijiet imwettqa, waqt 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:

1. *Rakkomandazzjoni A*

   (a) Sal-31 ta' Diċembru 2018, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport interim dwar l-informazzjoni diġà disponibbli, jew mistennija li tkun disponibbli, għall-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni A.

(b) Sal-31 ta' Diċembru 2020, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport finali dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni A.

2. *Rakkomandazzjoni B*

(a) Sal-31 ta' Diċembru 2018, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport interim dwar l-informazzjoni li hija diġà disponibbli, jew mistennija li tkun disponibbli, għall-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni B.

(b) Sal-31 ta' Diċembru 2020, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport finali dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni B.

3. *Rakkomandazzjoni C*

(a) Sal-31 ta' Diċembru 2018, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport interim dwar l-informazzjoni diġà disponibbli, jew mistennija li tkun disponibbli għall-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni C.

(b) Sal-31 ta' Diċembru 2020, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport finali dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni C.

4. *Rakkomandazzjoni D*

(a) Sal-31 ta' Diċembru 2018, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport interim dwar l-informazzjoni diġà disponibbli, jew mistennija li tkun disponibbli għall-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni D.

(b) Sal-31 ta' Diċembru 2020, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport finali dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni D.

5. *Rakkomandazzjoni E*

(a) Sal-31 ta' Diċembru 2017, l-ASE huma mitluba li jiddefinixxu mudell għall-pubblikazzjoni ta' dejta dwar l-iskoperturi tal-entitajiet taħt l-ambitu tas-superviżjoni tagħhom lil kull wieħed mis-swieq CRE nazzjonali fl-Unjoni;

(b) Sat-30 ta' Ġunju 2018, l-ASE huma mitluba li jippubblikaw id-dejta msemmija fil-punt (a) hekk kif tkun fil-31 ta' Diċembru 2017.

(c) Sa mill-31 ta' Marzu 2019, l-ASE huma mitluba jippubblikaw fuq frekwenza annwali d-dejta msemmija fil-punt (a) hekk kif tkun fil-31 ta' Diċembru tas-sena ta' qabel.

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 għall-insegwiment;

(b) jivverifika l-insegwiment mid-destinatarji, jipprovdi assistenza fuq talba tagħhom, u jissottimetti rapporti ta' insegwiment lil-Bord Ġenerali permezz tal-Kumitat ta' Tmexxija.

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 għall-inazzjoni tiegħu.

Magħmul fi Frankfurt am Main, 31 ta' Ottubru 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Kap tas-Segretarjat tal-BERS

F'isem il-Bord Ġenerali tal-BERS

ANNESS I

KRITERJI TA' KONFORMITÀ GĦAR-RAKKOMANDAZZJONIJIET

1. Rakkomandazzjoni A

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjonijiet A(1) u A(2), meta huma:

a) jivvalutaw jekk l-indikaturi relevanti dwar standards ta' tislif għal selfiet RRE residenzjali humiex ikkunsidrati jew implimentati fil-qafas għall-monitoraġġ tar-riskju tas-settur RRE fil-ġurisdizzjoni tagħhom;

b) jivvalutaw il-progress fir-rgiward tal-użu tal-indikaturi speċifikati fir-Rakkomandazzjoni A(1) għal dak il-monitoraġġ;

c) jivvalutaw il-grad safejn l-informazzjoni, li diġà tkun disponibbli jew mistennija li tkun disponibbli fil-futur, dwar l-indikaturi relevanti hija rappreżentattiva b'mod suffiċjenti tal-istandards ta' tislif attwali fis-suq ta' self RRE residenzjali;

d) jivvalutaw jekk id-djar mixtrija għall-kiri jirrappreżentawx sors sinifikanti ta' riskji li jinbtu mis-settur domestiku ta' proprjetà immobbli jew jikkostitwixxux sehem importanti mill-istokk jew flussi ta' tislif RRE totali;

e) f'każijiet fejn djar mixtrija għall-kiri jitqiesu bħala sors sinifikanti ta' riskji li jinbtu mis-settur domestiku ta' proprjetà immobbli jew ikunu jikkostitwixxu sehem importanti mill-istokk jew flussi ta' tislif RRE totali, jivvalutaw il-progress dwar l-użu tal-indikaturi għall-monitoraġġ tar-riskju speċifikati fir-Rakkomandazzjoni A(2).

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjonijiet A(3) u A(4) meta huma:

a) jiżguraw l-adozzjoni tal-metodi speċifikati fl-Anness IV għall-kalkolu tal-indikaturi elenkati fir-Rakkomandazzjonijiet A(1) u A(2);

b) f'każijiet fejn jintuża metodu ieħor minbarra dak speċifikat fl-Anness IV għall-kalkolu tal-indikaturi relevanti, jirrapportaw dwar il-karatteristiċi tekniċi tal-metodu u l-effettività tiegħu fil-monitoraġġ tar-riskji li jinqalgħu mis-settur RRE;

c) jiżguraw li l-indikaturi relevanti elenkati fir-Rakkomandazzjonijiet A(1) u A(2) jintużaw biex jimmonitorjaw riskji fis-settur RRE ta' mill-inqas annwalment.

2. Rakkomandazzjoni B

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjonijiet B(1) u B(2), meta huma:

a) jivvalutaw il-progress fir-rigward tal-monitoraġġ tad-distribuzzjoni b'varjant wieħed u d-distribuzzjonijiet konġunti magħżula tal-indikaturi relevanti kif speċifikati fil-Mudell A tal-Anness II;

b) jivvalutaw il-progress dwar l-użu tal-informazzjoni speċifikata fir-Rakkomandazzjoni B(2) u fil-Mudell A tal-Anness II bħala gwida biex jimmonitorjaw ir-riskji relevanti;

F'każijiet fejn djar mixtrija għall-kiri jitqiesu bħala sors sinifikanti ta' riskju li jinbtu mis-settur domestiku tal-proprjetà immobbli jew ikunu jikkostitwixxu sehem sinifikanti mill-istokk jew flussi ta' tislif RRE totali, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjoni B(3) meta huma:

a) jivvalutaw progress fir-rigward tal-monitoraġġ separat tal-indikaturi relevanti għal djar mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid;

b) jivvalutaw progress fir-rigward tal-monitoraġġ tad-dejta relevanti mqassma skont id-dimensjonijiet kif speċifikati fil-Mudelli A u B tal-Anness II.

3. **Rakkomandazzjoni C**

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjonijiet C(1) u C(2) meta huma:

a) jivvalutaw jekk l-indikaturi relevanti għal skoperturi għal CRE domestiċi humiex ikkunsidrati jew implimentati fil-qafas għall-monitoraġġ tar-riskju għas-settur tas-CRE fil-ġurisdizzjoni tagħhom;

b) jiżguraw inklużjoni fil-qafas għall-monitoraġġ tar-riskju tal-indikaturi dwar is-suq fiżiku, l-indikaturi dwar skoperturi ta' kreditu tas-sistema finanzjarja u l-indikaturi dwar standards ta' tislif; meta l-ġbir ta' indikaturi ma jkunx fi ħdan il-poteri ta' awtorità makroprudenzjali, dik l-impossibbiltà għandha titqies bħala suffiċjenti biex tispjega n-nuqqas ta' azzjoni tal-awtorità relevanti fil-fażi tal-valutazzjoni;

c) jivvalutaw jekk l-investimenti jirrappreżentawx sors sinifikanti ta' finanzjament għas-settur domestiku tas-CRE;

d) f'każijiet fejn l-investimenti jitqiesu bħala sors sinifikanti ta' finanzjament għas-settur domestiku tas-CRE, jivvalutaw il-progress dwar l-użu tal-indikaturi addizzjonali għall-monitoraġġ tar-riskju speċifikat fir-Rakkomandazzjoni C(2);

e) jivvalutaw il-progress dwar l-użu tal-indikaturi speċifikati, bħala minimu, fir-Rakkomandazzjoni C(1) u, fejn applikabbli, fir-Rakkomandazzjoni C(2);

f) jivvalutaw jekk l-informazzjoni dwar dawn l-indikaturi (diġà disponibbli jew mistennija li tkun disponibbli) hijiex rappreżentattiva biżżejjed tas-suq domestiku tas-CRE.

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjonijiet C(3) u C(4) meta huma:

a) jiżguraw l-adozzjoni tal-metodi għall-kalkolu tal-indikaturi elenkati fir-Rakkomandazzjoni C(1) u r-Rakkomandazzjoni C(2) kif speċifikat fl-Anness V u, fejn xieraq għas-CRE, fl-Anness IV;

b) f'każijiet fejn jintuża metodu ieħor minbarra dak speċifikat fl-Anness IV u l-Anness V għall-kalkolu tal-indikaturi relevanti, jirrapportaw dwar il-karatteristiċi tekniċi tal-metodu u l-effettività tiegħu fil-monitoraġġ ta' riskji li jinqalgħu mis-settur CRE;

c) jiżguraw li l-indikaturi elenkati fir-Rakkomandazzjoni C(1) jintużaw biex jimmonitorjaw żviluppi fis-settur CRE ta' mill-inqas kull tliet xhur għal indikaturi tas-suq fiżiku, flussi ta' tislif (inklużi flussi ta' selfiet mhux produttivi u provvedimenti għal telf minn self) u l-istandards korrispondenti ta' tislif, u ta' mill-inqas annwalment għal stokks ta' selfiet (inklużi stokks ta' selfiet mhux produttivi u provvedimenti għal telf minn self u indebolimenti fuq investimenti) u l-istandards korrispondenti ta' tislif.

d) f'każijiet fejn l-investimenti jitqiesu bħala sors sinifikanti ta' finanzjament għas-settur domestiku CRE, għandhom jiżguraw li l-indikaturi elenkati fir-Rakkomandazzjoni C(2) jintużaw biex jimmonitorjaw żviluppi fis-settur CRE ta' mill-inqas kull tliet xhur bħal flussi ta' investiment (inklużi aġġustamenti ta' valutazzjoni fuq investimenti) u ta' mill-inqas annwalment għal stokks ta' investimenti (inklużi aġġustament ta' valutazzjoni fuq l-investimenti).

4. **Rakkomandazzjoni D**

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjoni D meta huma:

a) jivvalutaw il-progress fir-rigward tal-monitoraġġ tal-indikaturi relevanti kif speċifikat fil-Mudelli A, B u C tal-Anness III;

b) jivvalutaw il-progress fir-rigward tal-użu tal-informazzjoni relevanti kif speċifikat fir-Rakkomandazzjoni D(2) u indikat fil-Mudelli A, B u C tal-Anness III bħala gwida biex jimmonitorjaw ir-riskji relevanti;

c) f'każijiet fejn l-investimenti jitqiesu bħala sors sinifikanti ta' finanzjament għas-settur CRE domestiku, jivvalutaw il-progress dwar l-użu tal-informazzjoni relevanti kif speċifikat fir-Rakkomandazzjoni D(3) u indikat fil-Mudell B tal-Anness III bħala gwida għall-monitoraġġ tar-riskji relevanti;

d) f'każijiet fejn jintużaw indikaturi addizzjonali sabiex jimmonitorjaw żviluppi fis-settur CRE, jirrapportaw dwar l-informazzjoni addizzjonali użata għall-monitoraġġ tar-riskji.

5. **Rakkomandazzjoni E**

L-ASE jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjoni E meta huma:

a) jiddefinixxu mudell għall-pubblikazzjoni ta' dejta dwar l-iskoperturi tal-entitajiet taħt l-ambitu tas-superviżjoni tagħhom lil kull suq CRE nazzjonali fl-Unjoni;

b) jippubblikaw ta' mill-inqas annwalment dejta aggregata miġbura taħt rekwiżiti ta' rapportar eżistenti dwar l-iskoperturi tal-entitajiet taħt l-ambitu tas-superviżjoni tagħhom lil kull suq CRE nazzjonali fl-Unjoni.

ANNESS II

MUDELLI INDIKATTIVI GĦAL INDIKATURI DWAR IS-SETTUR TAL-PROPRJETÀ IMMOBBLI RESIDENZJALI

1. Mudell A: indikaturi u rendikonti relatati għal selfiet RRE

FLUSSI = produzzjoni ġdida ta' selfiet RRE fi ħdan il-perijodu ta' rapportar, kif ikkunsidrat mill-mutwanti. Awtoritajiet makro-prudenzjali nazzjonali li huma kapaċi jiddistingwu bejn selfiet RRE tabilħaqq ġodda u selfiet innegozjati mill-ġdid jingħataw l-għażla li jidentifikaw selfiet inegozjati mill-ġdid bħala tqassim separat.
STOKKS = Dejta għall-istokks ta' selfiet RRE fid-data tar-rapportar (eż. tmiem is-sena)
ncu = ammont f'munita nazzjonali
# = numru ta' kuntratti
s = sena(snin)
Med. = medja tal-proporzjon relevanti
l/m = li minnhom

DISTRIBUZZJONI UNIVARJATA

Ħarsa ġenerali lejn il-portafoll ta' self RRE	FLUSSI
Self mogħti	ncu, #
l/m xiri għall-kiri	ncu, #
l/m okkupati mis-sid	ncu, #
l/m xerrejja għall-ewwel darba	ncu, #
l/m selfiet f'munita barranija	ncu, #
l/m b'amortizzament sħiħ	ncu, #
l/m b'amortizzament parzjali	ncu, #
l/m mingħajr amortizzament (*)	ncu, #

Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)	FLUSSI
MEDJA PPEŻATA	Med. (bħala %)
l/m xiri għall-kiri	Med. (bħala %)
l/m okkupati mis-sid	Med. (bħala %)
l/m xerrejja għall-ewwel darba	Med. (bħala %)
l/m selfiet f'munita barranija	Med. (bħala %)
l/m b'amortizzament sħiħ	Med. (bħala %)
l/m b'amortizzament parzjali	Med. (bħala %)
l/m mingħajr amortizzament (*)	Med. (bħala %)

Ħarsa ġenerali lejn il-portafoll ta' self RRE	**FLUSSI**
l/m ≤ 1s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m] 1s; 5s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m] 5s; 10s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m > 10s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m innegozjati mill-ġdid (opzjonali)	ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni (LTV-O)	**FLUSSI**
MEDJA PPEŻATA	Med. (bħala %)
l/m xiri għall-kiri	Med. (bħala %)
l/m okkupati mis-sid	Med. (bħala %)
l/m xerrejja għall-ewwel darba	Med. (bħala %)
l/m selfiet f'munita barranija	Med. (bħala %)
l/m b'amortizzament sħiħ	Med. (bħala %)

Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)	**FLUSSI**
l/m ≤ 1s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	Med. (bħala %)
l/m] 1s; 5s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	Med. (bħala %)
l/m] 5s; 10s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	Med. (bħala %)
l/m > 10s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	Med. (bħala %)
DISTRIBUZZJONI	
≤10 %	ncu, #
]10 % ; 20 %]	ncu, #
]20 % ; 30 %]	ncu, #
]30 % ; 40 %]	ncu, #
]40 % ; 50 %]	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
> 60 %	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni (LTV-O)	**FLUSSI**
l/m b'amortizzament parzjali	Med. (bħala %)
l/m mingħajr amortizzament (*)	Med. (bħala %)
DISTRIBUZZJONI	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul fl-oriġinazzjoni (DSTI-O) (OPZJONALI)	**FLUSSI**
MEDJA PPEŻATA	Med. (bħala %)
DISTRIBUZZJONI	
≤10 %	ncu, #
]10 % ; 20 %]	ncu, #
]20 % ; 30 %]	ncu, #
]30 % ; 40 %]	ncu, #
]40 % ; 50 %]	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
> 60 %	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)	**STOKKS**
MEDJA PPEŻATA	Med. (bħala %)
DISTRIBUZZJONI	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LTI-O)	**FLUSSI**
MEDJA PPEŻATA	Med.
DISTRIBUZZJONI	
≤3	ncu, #
]3 ; 3,5]	ncu, #

Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)	**STOKKS**
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LTI-O)	**FLUSSI**
]3,5 ; 4]	ncu, #
]4 ; 4,5]	ncu, #
]4,5 ; 5]	ncu, #
]5 ; 5,5]	ncu, #
]5,5 ; 6]	ncu, #
> 6	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Maturitajiet fl-oriġinazzjoni	**FLUSSI**
MEDJA PPEŻATA	Med. (snin)
DISTRIBUZZJONI	
≤ 5s	ncu, #
]5s ; 10s]	ncu, #
]10s ; 15s]	ncu, #
]15s ; 20s]	ncu, #
]20s ; 25s]	ncu, #
]25s ; 30s]	ncu, #
]30s ; 35s]	ncu, #
> 35s	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Il-proporzjon bejn id-dejn u d-dħul fl-oriġinazzjoni (DTI-O)	**FLUSSI**
MEDJA PPEŻATA	Med.
DISTRIBUZZJONI	
≤ 3	ncu, #
]3 ; 3,5]	ncu, #
]3,5 ; 4]	ncu, #
]4 ; 4,5]	ncu, #
]4,5 ; 5]	ncu, #
]5 ; 5,5]	ncu, #
]5,5 ; 6]	ncu, #
]6,5 ; 7]	ncu, #
> 7	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

DISTRIBUZZJONI KONĠUNTA

FLUSSI	Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)		
	≤30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
LTV-O ≤ 80 %			
Maturità fl-oriġinazzjoni			
≤ 20s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20s ; 25s]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80 %-90 %]			
Maturità fl-oriġinazzjoni			
≤ 20s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20s ; 25s]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90 %-110 %]			
Maturità fl-oriġinazzjoni			
≤ 20s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20s ; 25s]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25s	ncu, #	ncu, #	ncu, #

FLUSSI	Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)		
Perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	≤30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
l/m ≤ 1s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
l/m] 1s; 5s]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
l/m] 5s; 10s]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
l/m > 10s	ncu, #	ncu, #	ncu, #

FLUSSI	Il-proporzjon bejn id-dejn u d-dħul fl-oriġinazzjoni (DTI-O)		
Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni (LTV-O)	≤ 4	]4 ; 6]	> 6
LTV-O ≤ 80 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80 % ; 90 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90 % ; 110 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O >110 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #

FLUSSI	Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Maturità fl-oriġinazzjoni			
≤ 20s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20s ; 25s]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25s	ncu, #	ncu, #	ncu, #

(*) Fejn relevanti, selfiet mhux amortizzanti li għalihom jeżistu veikoli ta' fidi għandhom jiġu identifikati separatament.

2. Modell B: indikaturi u rendikonti relatati għal selfiet RRE għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid

FLUSSI = produzzjoni ġdida ta' selfiet RRE fi ħdan il-perijodu ta' rapportar, kif ikkunsidrat mill-mutwanti. Awtoritajiet makro-prudenzjali nazzjonali li huma kapaċi jiddistingwu bejn selfiet RRE tabilħaqq ġodda u selfiet innegozjati mill-ġdid jingħataw l-għażla li jidentifikaw selfiet innegozjat mill-ġdid bħala tqassim separat.
STOKKS = Dejta għall-istokks ta' selfiet RRE fid-data tar-rapportar (eż. tmiem is-sena)
ncu = ammont f'munita nazzjonali
# = numru ta' kuntratti
s = sena(snin)
Med. = medja tal-proporzjon relevanti
l/m = li minnhom

SELF GĦAL XIRI GĦALL-KIRI

Ħarsa ġenerali lejn self għal xiri	FLUSSI
Self mogħti	ncu, #
l/m xerrejja għall-ewwel darba	ncu, #
l/m selfiet f'munita barranija	ncu, #
l/m b'amortizzament sħiħ	ncu, #

Il-proporzjon ta' kopertura tal-imgħax fl-oriġinazzjoni (ICR-O)	FLUSSI
MEDJA PPEŻATA	Med.
DISTRIBUZZJONI	
≤ 100 %	ncu, #
] 100 % ; 125 %]	ncu, #

Ħarsa ġenerali lejn self għal xiri	**FLUSSI**
l/m b'amortizzament parzjali	ncu, #
l/m mingħajr amortizzament (*)	ncu, #
l/m ≤ 1s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m] 1s; 5s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m] 5s; 10s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m > 10s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni (LTV-O)	**FLUSSI**
MEDJA PPEŻATA	Med. (bħala %)
DISTRIBUZZJONI	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Il-proporzjon ta' kopertura tal-imgħax fl-oriġinazzjoni (ICR-O)	**FLUSSI**
] 125 % ; 150 %]	ncu, #
] 150 % ; 175 %]	ncu, #
] 175 % ; 200]	ncu, #
> 200 %	ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u l-kera fl-oriġinazzjoni (LTR-O)	**FLUSSI**
MEDJA PPEŻATA	Med.
DISTRIBUZZJONI	
≤ 5	ncu, #
]5 ; 10]	ncu, #
]10 ; 15]	ncu, #
]15 ; 20]	ncu, #
> 20	ncu, #

SELF FUQ PROPRJETAJIET OKKUPATI MIS-SID

Ħarsa ġenerali lejn self fuq proprjetajiet okkupati mis-sid	FLUSSI
Self mogħti	ncu, #
l/m xerrejja għall-ewwel darba	ncu, #
l/m selfiet f'munita barranija	ncu, #
l/m b'amortizzament sħiħ	ncu, #
l/m b'amortizzament parzjali	ncu, #
l/m mingħajr amortizzament (*)	ncu, #
l/m ≤ 1s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m] 1s; 5s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m] 5s; 10s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m > 10s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #

Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)	FLUSSI
MEDJA PPEŻATA	Med. (bħala %)
l/m xerrejja għall-ewwel darba	Med. (bħala %)

Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)	FLUSSI
MEDJA PPEŻATA	Med. (bħala %)
l/m xerrejja għall-ewwel darba	Med. (bħala %)
l/m selfiet f'munita barranija	Med. (bħala %)
l/m b'amortizzament sħiħ	Med. (bħala %)
l/m b'amortizzament parzjali	Med. (bħala %)
l/m mingħajr amortizzament (*)	Med. (bħala %)
l/m ≤ 1s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	Med. (bħala %)
l/m] 1s; 5s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	Med. (bħala %)
l/m] 5s; 10s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	Med. (bħala %)
l/m > 10s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	Med. (bħala %)
DISTRIBUZZJONI	
≤10 %	ncu, #
]10 % ; 20 %]	ncu, #
]20 % ; 30 %]	ncu, #
]30 % ; 40 %]	ncu, #

Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)	FLUSSI
l/m selfiet f'munita barranija	Med. (bħala %)
l/m b'amortizzament sħiħ	Med. (bħala %)
l/m b'amortizzament parzjali	Med. (bħala %)
l/m mingħajr amortizzament (*)	Med. (bħala %)
DISTRIBUZZJONI	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)	FLUSSI
]40 % ; 50 %]	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
> 60 %	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LTI-O)	FLUSSI
MEDJA PPEŻATA	Med.
DISTRIBUZZJONI	
≤ 3	ncu, #
]3 ; 3,5]	ncu, #
]3,5 ; 4]	ncu, #
]4 ; 4,5]	ncu, #
]4,5 ; 5]	ncu, #
]5 ; 5,5]	ncu, #
]5,5 ; 6]	ncu, #
> 6	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)	STOKKS
MEDJA PPEŻATA	Med. (bħala %)
DISTRIBUZZJONI	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Maturitajiet fl-oriġinazzjoni fi snin	FLUSSI
MEDJA PPEŻATA	Med. (fi snin)
DISTRIBUZZJONI	
≤ 5s	ncu, #
]5s ; 10s]	ncu, #
]10s ; 15s]	ncu, #
]15s ; 20s]	ncu, #
]20s ; 25s]	ncu, #
]25s ; 30s]	ncu, #
]30s ; 35s]	ncu, #
> 35s	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

(*) Fejn relevanti, selfiet mhux amortizzanti li għalihom jeżistu veikoli ta' fidi għandhom jiġu identifikati separatament.

ANNESS III

MUDELLI INDIKATTIVI GĦAL INDIKATURI DWAR IS-SETTUR TAL-PROPRJETÀ IMMOBBLI KUMMERĊJALI

1. **Mudell A: indikaturi dwar is-suq fiżiku**

	Indikatur		Tqassim	
		Frekwenza	Tip ta' proprjetà [1]	Lok tal-proprjetà [2]
Suq fiżiku	Indiċi tal-prezzijiet CRE	Trimestrali	I	I
	Indiċi tal-kirjiet	Trimestrali	I	I
	Indiċi tar-rendiment mill-kirjiet	Trimestrali	I	I
	Rati ta' spazju disponibbli	Trimestrali	P	P
	Bidu ta' kostruzzjoni	Trimestrali	#	#

([1]) Tip ta' proprjetà mqassma bħala uffiċċju, ħanut, industrijali, residenzjali u oħrajn (kollha suq domestiku).
([2]) Lok tal-proprjetà mqassam bħala proprjetà prima domestika u proprjetà mhux prima domestika.
I = Indiċi
P = Proporzjon
# = Metri kwadrati

2. **Mudell B: indikaturi dwar l-iskoperturi tas-sistema finanzjarja**

	Indikatur		Tqassim					Total
		Frekwenza	Tip ta' proprjetà ([1])	Lokalità tal-proprjetà ([2])	Tip ta' investur ([3]), ([8])	Tip ta' mutwanti ([4])	Nazzjonalità tal-investitur ([8]) / mutwanti ([5])	
Flussi ([6])	Investmenti f'CRE ([8])	Trimestrali	nc	nc	nc		nc	**nc**
	— li minnhom investimenti diretti f'CRE	Trimestrali	nc	nc	nc		nc	**nc**
	— li minnhom investimenti indiretti f'CRE	Trimestrali			nc		nc	**nc**
	Aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti f'CRE	Trimestrali	nc	nc	nc		nc	**nc**

	Indikatur		Tqassim					Total
		Frekwenza	Tip ta' proprjetà ([1])	Lokalità tal-proprjetà ([2])	Tip ta' investur ([3]), ([8])	Tip ta' mutwanti ([4])	Nazzjonalità tal-investitur ([8]) / mutwanti ([5])	
	Tislif lil CRE (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata)	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
	Selfiet għal CRE mhux produttivi (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata)	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
	Provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal CRE (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata)	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**

	Indikatur		Tqassim					Total
		Frekwenza	Tip ta' proprjetà ([1])	Lokalità tal-proprjetà ([2])	Tip ta' investur ([3]), ([8])	Tip ta' mutwanti ([4])	Nazzjonalità tal-investitur ([8]) / mutwanti ([5])	
Stokks ([7])	Investmenti f'CRE ([8])	Annwalment	nc	nc	nc		nc	**nc**
	— li minnhom investimenti diretti f'CRE	Annwalment	nc	nc	nc		nc	**nc**
	— li minnhom investimenti indiretti f'CRE	Annwalment			nc		nc	**nc**
	Aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti f'CRE	Annwalment	nc	nc	nc		nc	**nc**

	Indikatur	Frekwenza	Tqassim					Total
			Tip ta' proprjetà ([1])	Lokalità tal-proprjetà ([2])	Tip ta' investur ([3]), ([8])	Tip ta' mutwanti ([4])	Nazzjonalità tal-investitur ([8]) / mutwanti ([5])	
	Tislif lil CRE (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata)	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom selfiet għal CRE mhux produttivi	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
	Provvedimenti għal telf fuq is-self fuq tislif għal CRE	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
	Tislif għal proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata (bħala parti minn tislif għal CRE)	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom selfiet mhux produttivi	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
	Provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**

([1]) Tip ta' proprjetà mqassma bħala uffiċċju, ħanut, industrijali, residenzjali u oħrajn.
([2]) Lok tal-proprjetà mqassam bħala proprjetà prima domestika, proprjetà mhux prima domestika, u barranija.
([3]) Tip ta' investitur imqassam bħala banek, kumpanniji tal- assigurazzjoni, fondi tal-pensjoni, fondi ta' investiment, kumpanniji tal-proprjetà u oħrajn.
([4]) Tip ta' mutwanti mqassam bħala banek, kumpanniji tal- assigurazzjoni, fondi tal-pensjoni, fondi ta' investiment, kumpanniji tal-proprjetà u oħrajn.
([5]) Nazzjonalità mqassma bħala destomika, Żona Ekonomika Ewropea u l-kumplament tad-dinja.
([6]) Il-flussi huma fuq bażi grossa għal investimenti, tislif u selfiet mhux produttivi (selfiet/investimenti ġodda biss huma koperti mingħajr ma jitqiesu ħlasijiet lura jew tnaqqis fuq ammonti eżistenti).
Il-flussi huma fuq bażi netta għal aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti u provvediment għal telf fuq self.
([7]) Dejta dwar stokks għall-istokk ta' investimenti f'CRE, aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti f'CRE, selfiet għal CRE (mhux produttivi) u provvedimenti għal telf fuq self fuq tislif għal CRE fid-data tar-rapportar.
([8]) Biss f'każ li l-investimenti jirrżpprezentaw sehem sinifikanti mill-finanzjament ta' CRE.
nc = Ammont f'munita nazzjonali

3. **Mudell C: indikaturi dwar standards ta' tislif** ([1])

	Indikatur	Frekwenza	Medja ppeżata ta' proporzjonijiet
Flussi ([2])	Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni (LTV-O)	Trimestrali	P
	Il-proporzjon ta' kopertura tal-imgħax fl-oriġinazzjoni (ICR-O)	Trimestrali	P
	Il-proporzjon ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn fl-oriġinazzjoni (DSCR-O)	Trimestrali	P

	Indikatur	Frekwenza	Medja ppeżata ta' proporzjonijiet
Stokks ([3])	Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)	Annwali	P
	Il-proporzjon attwali ta' kopertura tal-imgħax (ICR-C)	Annwali	P
	Il-proporzjon attwali ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn (DSCR-C)	Annwali	P

([1]) Jeskludi proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata, li tista' tiġi mmonitorjata permezz tal-proporzjon bejn is-self u l-ispiża (LTC).
([2]) Dejta dwar flussi għall-produzzjoni ġdida ta' selfiet CRE matul il-perijodu ta' rapportar.
([3]) Dejta dwar l-istokks għall-istokk ta' selfiet CRE fid-data tar-rapportar.
P = Proporzjon

ANNESS IV

GWIDA DWAR IL-METODI GĦALL-KEJL U L-KALKOLU TAL-INDIKATURI

Dan l-Anness jipprovdi gwida ta' livell għoli dwar il-metodi għall-kalkolu tal-indikaturi użati fil-Mudelli tal-Anness II u, fejn applikabbli, ukoll tal-Anness III. L-iskop tiegħu mhuwiex li jipprovdi struzzjonijiet tekniċi ddettaljati sabiex jimtlew il-Mudelli li jkopru il-każijiet kollha possibbli. Barra minn hekk, il-gwida għandha tiġi interpretata bħala li tkopri definizzjonijiet fil-mira u metodi fil-mira, u f'xi każijiet jistgħu jkunu ġġustifikati diverġenzi sabiex jakkomodaw il-karatteristiċi speċifiċi ta' swieq jew segmenti ta' swieq.

1. **Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni (LTV-O)**

1. LTV-O huwa ddefinit bħala:

$$LTVO = \frac{L}{V}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, 'L':

(a) Jinkludi s-selfiet jew il-partijiet ta' selfiet kollha ggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni (irrispettivament mill-iskop tas-self), wara aggregazzjoni ta' selfiet 'skont il-mutwatarju' u 'skont il-kollateral'.

(b) Jitkejjel fuq il-bażi ta' ammonti mħallsa u għalhekk ma jinkludix ammonti mhux miġbuda fuq linji ta' kreditu. Fil-każ ta' proprjetà li tkun għadha qiegħda tinbena, "L" hija s-somma tal-partijiet ta' self kollha li jitħallsu sad-data tar-rapportar, u LTV-O huwa kkomputat fid-data tal-ħlas ta' kull parti ġdida ta' self ([1]). Alternattivament, jekk il-metodu ta' kalkolu msemmi qabel ma jkunx disponibbli jew ma jkunx jikkorrispondi għall-prattika prevalenti fis-suq, LTV-O jista' jiġi kkalkulat ukoll fuq il-bażi tal-ammont totali tas-self mogħti u l-valur mistenni mat-tlestija tal-RRE li tkun qiegħda tinbena.

(c) Ma jinkludix selfiet li ma jkunux iggarantiti bil-proprjetà, ħlief jekk il-fornitur tal-kreditu li jirrapporta jikkunsidra selfiet mhux iggarantiti bħala parti mit-transazzjoni għall-finanzjament ta' self fuq dar, b'taħlita ta' selfiet iggarantiti u mhux iggarantiti. F'dak il-każ, selfiet mhux iggarantiti wkoll għandhom jiġu inklużi f'"L".

(d) Mhuwiex aġġustat għall-preżenza ta' mitiganti oħrajn tar-riskju tal- kreditu.

(e) Ma jinkludix spejjeż u tariffi relatati mas-self RRE,

(f) Ma jinkludix sussidji fuq self.

3. Għall-finijiet tal-kalkolu, "V":

(a) Huwa kkomputat fuq il-bażi tal-valur tal-proprjetà fl-oriġinazzjoni, imkejjel bħala l-aktar baxx minn:

1. il-valur tat-transazzjoni, eż. kif irreġistrat f'att notarili, u

2. il-valur kif ivvalutat minn stimatur indipendenti estern jew intern.

Jekk valur wieħed biss ikun disponibbli, għandu jintuża dan il-valur.

(b) Ma jqisx il-valur ta' xogħlijiet ta' rinovazzjoni jew kostruzzjoni ppjanati.

([1]) Fil-każ ta' proprjetà li tkun qiegħda tinbena, l-LTV-O f'mument partikolari n jista' jiġi kkalkulat bħala:

$$LTVO_n = \frac{\sum_{i=1}^{n} L_i}{V_0 + \sum_{i=1}^{n} \Delta V_{i,i-1}}$$

Fejn $i = 1, \ldots, n$ jirreferi għall-partijiet ta' self imħallsa saż-żmien n, V_0 huwa l-valur inizjali tal-kollateral tal-proprjetà immobbli (eż. art) u $\Delta V_{i,i-1}$ jirrappreżenta l-bidla fil-valur tal-proprjetà li jkun seħħ matul il-perijodi sal-ħlas tal-aħħar parti tas-self saż-żmien n.

(c) Fil-każ ta' proprjetà li tkun għadha qiegħda tinbena, "V" jirrappreżenta l-valur totali tal-proprjetà sad-data ta' rapportar (jikkunsidra ż-żieda fil-valur minħabba l-progress fix-xogħol ta' kostruzzjoni)."V" huwa vvalutat mal-ħlas ta' kull parti ġdida mis-self, biex b'hekk jippermetti l-komputazzjoni ta' LTV-O aġġornat.

(d) Huwa aġġustat bl-ammont totali taself RRE pendenti, kemm jekk imħallas jew le, li huwa ggarantit permezz ta' garanziji "preċedenti" fuq il-proprjetà. FIl-każ ta' garanziji ta' grad ogħla fuq il-proprjetà, għandu jitnaqqas l-ammont sħiħ tad-dejn iggarantit b'dawn il-garanziji ta' grad ogħla. Fil-każ ta' "garanziji ta' grad indaqs", għandu jsir aġġustament proporzjonali xieraq.

(e) Mhuwiex aġġustat għall-preżenza ta' mitiganti oħrajn tar-riskju tal- kreditu.

(f) Ma jinkludix spejjeż u tariffi relatati mas-self RRE.

(g) Mhuwiex ikkomputat bħala "il-valur fuq medda ta' żmien twil". Waqt li l-użu tal-valur fuq medda ta' żmien twil jista' jiġi ġġustifikat bil-proċiklikalità ta' "V", LTV-O jimmira li jaqbad standards ta' kreditu fl-oriġinazzjoni. Għal-hekk, jekk fil-mument meta jingħata self RRE u jiġi rreġistrat l-LTV-O, il-"V" ma kienx jirrappreżenta l-valur tal-assi fl-oriġinazzjoni kif irrapportat fir-rekords tal-mutwanti, dan ma jaqbadx b'mod adegwat l-politika ta' kreditu attwali tal-mutwanti fir-rigward tal-LTV-O.

4. Meta s-swieq ta' self għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid jiġu mmonitorjati separatament, id-definizzjoni ta' LTV-O tapplika, soġġetta għall-eċċezzjonijiet li ġejjin:

(a) għal selfiet għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri:

— "L" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, relatat mas-self għal proprjetà mixtrija għall-kiri.

— "V" jinkludi biss il-valur fl-oriġinazzjoni tal-proprjetà mixtrija għall-kiri.

(b) għal selfiet fuq proprjetajiet okkupati mis-sid:

— "L" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, li jkunu relatati mas-self għall-proprjetà okkupata mis-sid.

— "V" jinkludi biss il-valur fl-oriġinazzjoni tal-proprjetà okkupata mis-sid.

5. L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom joqogħdu attenti għall-fatt li l-proporzjonijiet ta' LTV huma ta' natura proċiklika u b'hekk għandhom jikkunsidraw dawk il-proporzjonijiet b'kawtela fi kwalunkwe qafas għall-monitoraġġ tar-riskju. Jistgħu jinvestigaw ukoll l-użu ta' metriċi addizzjonali bħas-self għall-valur fit-tul, fejn il-valur huwa aġġustat skont l-iżvilupp fit-tul ta' indiċi ta' prezz tas-suq.

2. **Il-proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)**

1. LTV-C huwa ddefinit bħala:

$$LTVC = \frac{LC}{VC}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, "LC":

(a) Huwa mkejjel bħala l-bilanċ pendenti tas-self(iet) — iddefinit bħala "L" fit-Taqsima 1(2), fid-data ta' rapportar, waqt li jitqiesu rimborsi kapitali, ristrutturar ta' self, żborżi ġodda ta' kapital, imgħax imġarrab, u, fil-każ ta' selfiet f'muniti barranin, bidliet fir-rata tal-kambju.

(b) Huwa aġġustat sabiex iqis it-tfaddil akkumulat f'vettura ta' investiment intiża biex tirrimbors l-kapital tas-self. It-tfaddil akkumulat jista' jitnaqqas minn "LC" biss meta jiġu ssodisfati l-kundizzjonijiet li ġejjin:

1) it-tfaddil akkumulat jiġi mirhun mingħajr ebda kundizzjoni lill-kreditur bl-iskop espress li jirrimborsa l-kapital tas-self fid-dati antiċipati kuntrattwalment; u

2) haircut adattata, li tiġi ddeterminata mill-awtorità nazzjonali makroprudenzjali, tiġi applikata biex tirrifletti riskji tas-suq u/jew ta' terzi li jkunu assoċjati mal-investimenti sottostanti.

3. Għall-finijiet tal-kalkolu, "VC":

(a) Jirrifletti l-bidliet fil-valur ta' "V", kif iddefinit fit-Taqsima 1(3), sa mill-aktar valutazzjoni reċenti tal-proprjetà. Il-valur attwali tal-proprjetà għandu jiġi vvalutat minn stimatur indipendenti estern jew intern. Jekk dik il-valutazzjoni ma tkunx disponibbli, il-valur attwali tal-proprjetà jista' jiġi stmat bl-użu ta' indiċi ta' valur granulari tal-proprjetà immobbli (eż. ibbażat fuq dejta tat-tranżazzjoni). F'każ li dak l-indiċi tal-valur ta' proprjetà immobbli lanqas ma jkun disponibbli, jista' jintuża indiċi ta' valur granulari tal-proprjetà immobbli wara l-applikazzjoni ta' tnizzil fil-valur magħżul b'mod xieraq għad-diprezzament tal-proprjetà. Kull valur ta' proprjetà immobbli jew indiċi ta' prezz għandu jiġi ddifferenzjat b'mod suffiċjenti skont is-sit ġeografiku tal-proprjetà u t-tip ta' proprjetà.

(b) Huwa aġġustat għal bidliet fil-garanziji preċedenti fuq il-proprjetà.

(c) Huwa kkomputat annwalment.

4. Meta s-swieq ta' self RRE għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid jiġu mmonitorjati separatament, għandha tapplika d-definizzjoni ta' LTV-C, soġġett għall-eċċezzjonijiet li ġejjin:

(a) għal selfiet għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri:

— "LC" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, relatati mas-self għal proprjetà mixtrija għall-kiri.

— "VC" jirreferi għall-valur attwali tal-proprjetà mixtrija għall-kiri.

(b) għal selfiet fuq proprjetajiet okkupati mis-sid:

— "LC" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, relatati mas-self fuq proprjetà okkupata mis-sid.

— "VC" tinkludi biss il-valur attwali tal-proprjetà okkupata mis-sid.

3. **Il-proporzjon bejn is-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LTI-O)**

1. LTI-O huwa ddefinit bħala:

$$LTIO = \frac{L}{I}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, "L" għandu l-istess tifsira bħal fit-Taqsima 1(2).

3. Għall-finijiet tal-kalkolu, "I" huwa d-dħul annwali totali disponibbli ta' mutwatarju kif irreġistrat minn fornitur tal-kreditu fil-mument tal-oriġinazzjoni tas-self RRE.

4. Meta jiddeterminaw id-"dħul disponibbli" ta' mutwatarju, id-destinatarji huma mħeġġa li jikkonformaw mad-definizzjoni (1) sal-ogħla grad possibbli u mad-definizzjoni (2) bħala minimu:

Definizzjoni (1): "dħul disponibbli" = dħul ta' impjegat + dħul ta' persuna minn xogħol għal rasha (eż. profitti) dħul + minn pensjonijiet pubbliċi + dħul minn pensjonijiet privati u okkupazzjonali + dħul minn benefiċċji tal-qgħad + dħul minn trasferimenti soċjali minbarra benefiċċji tal-qgħad + trasferimenti regolari privati (bħal ħlasijiet ta' manteniment) + dħul gross ta' kera minn proprjetà immobbli + dħul minn investimenti finanzjarji + dħul minn negozju privat jew sħubija + dħul minn sorsi oħrajn + sussidji għal self– taxxi – kura tas-saħħa/sigurtà soċjali/assigurazzjoni medika primjums + rifużjonijiet ta' taxxa.

Għall-finijiet ta' din id-definizzjoni:

(a) "dħul gross ta' kera minn proprjetà immobbli" jinkludi kemm dħul ta' kera minn proprjetà li wieħed ikollu li fuqha attwalment ma jkun hemm ebda self RRE pendenti kif ukoll proprjetà mixtrija għall-kiri. Id-dħul minn kera għandu jiġi ddeerminat mill-informazzjoni li tkun disponibbli għal banek jew li tkun imputata mod ieħor. Jekk ma tkunx disponibbli informazzjoni preċiża, l-aħjar stima tad-dħul minn kera għandha tiġi pprovduta mill-istituzzjoni li tirrapporta, u għandha tiġi deskritta l-metodoloġija użata sabiex tinkiseb;

(b) "taxxi" għandhom jinkludu, fl-ordni ta' importanza, taxxi fuq il-payroll, krediti ta' taxxa, pensjoni jew primjums tal-assigurazzjoni, jekk jitnaqqsu mid-dħul gross, taxxi speċifiċi, eż. taxxi fuq il-proprjetà, u taxxi oħrajn mhux fuq il-konsum;

(c) "kura tas-saħħa/sigurtà soċjali/primjums ta' assigurazzjoni medika" għandhom jinkludu l-infiq fiss u obbligatorju li f'xi pajjiżi jsir wara t-taxxi;

(d) "rifużjonijiet ta' taxxa" għandha tinkludi restituzzjonijiet mill-awtorità tat-taxxa li jkunu marbuta mat-tnaqqis tal-imgħax fuq is-self RRE.

(e) *"sussidji għal self"* għandha tinkludi l-interventi kollha tas-settur pubbliku li jkunu mmirati biex iħaffu l-piż tal-isservisjar tad-dejn tal-mutwatarju (eż. Rati ta' imgħax issussidjati, sussidji fuq ħlasijiet lura.

Definizzjoni (2): "dħul disponibbli" = dħul ta' impjegat + dħul ta' persuna minn xogħol għal rasha (eż. profitti) − taxxi.

5. Meta s-swieq ta' self RRE għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid jiġu mmonitorjati separatament, għandha tapplika d-definizzjoni ta' LTI-O, soġġett għall-eċċezzjonijiet li ġejjin:

(a) għal selfiet għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri:

— "L" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, relatat mas-self għal proprjetà mixtrija għall-kiri.

(b) għal fuq proprjetajiet okkupati mis-sid:

— "L" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, li jkunu relatati mal-proprjetà okkupata mis-sid.

— F'każijiet fejn mutwatarju ikollu kemm selfiet fuq proprjetajiet okkupati mis-sid kif ukoll selfiet għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri, jista' jintuża biss bħala sostenn għall-ħlas ta' selfiet fuq proprjetajiet okkupati mis-sid id-dħul minn kera ta' proprjetà mixtrija għall-kiri nett mill-ispejjeż tal-isservisjar tas-self fuq il-proprjetà mixtrija għall-kiri. F'dan il-każ, l-ewwel u l-aħjar definizzjoni ta' "dħul disponibbli" hija:

"dħul disponibbli" = dħul ta' impjegat + dħul ta' persuna minn xogħol għal rasha, eż. profitti + dħul minn pensjonijiet pubbliċi + dħul minn pensjonijiet privati u okkupazzjonali + dħul minn benefiċċji tal-qagħad + dħul minn trasferimenti soċjali minbarra benefiċċju tal-qgħad + trasferimenti privati regolari, eż. manteniment) + (dħul gross ta' kera minn proprjetà immobbli − spejjeż tal-isservisjar ta' dejn fuq proprjetà mikrija) + dħul minn investimenti finanzjarji + dħul minn negozju privat jew sħubija + dħul regolari minn sorsi oħrajn + sussidji għal self − taxxi − kura tas-saħħa/sigurtà soċjali/primjums ta' assigurazzjoni medika + rifużjonijiet ta' taxxa.

4. **Il-proporzjon bejn id-dejn u d-dħul fl-oriġinazzjoni (DTI-O)**

1. DTI-O huwa ddefinit bħala:

$$DTIO = \frac{D}{I}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, "D" jinkludi d-dejn totali ta' mutwatarju, kemm jekk ikun iggarantit bi proprjetà immobbli jew le, inkluż kull self finanzjarju pendenti, jiġifieri mogħtija mill-fornitur tas-self RRE u minn mutwatarji oħrajn, fil-mument tal-oriġinazzjoni tas-self RRE.

3. Għall-finijiet tal-kalkolu, "I" għandha l-istess tifsira bħal fit-Taqsima 3(4).

5. **Il-proporzjon bejn is-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)**

1. LSTI-O huwa ddefinit bħala:

$$LSTIO = \frac{LS}{I}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, "LS" huwa l-ispejjeż annwali tal-isservisjar tad-dejn fuq is-self RRE, iddefinit bħala "L" fit-Taqsima 1(2) fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self.

3. Għall-finijiet tal-kalkolu, "I" għandu l-istess tifsira bħal fit-Taqsima 3(4).

4. Meta s-swieq ta' self RRE għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid jiġu mmonitorjati separatament, id-definizzjoni ta' LSTI-O tapplika soġġetta għal dawn l-eċċezzjonijiet:

(a) għal selfiet għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri:

— "LS" huwa l-ispejjeż annwali tal-isservisjar tad-dejn relatati mas-self għal proprjetà mixtrija għall-kiri, fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self.

(b) għal selfiet fuq proprjetajiet okkupati mis-sid:

— "LS" huwa l-ispejjeż annwali tal-isservisjar tad-dejn relatati mas-self għal proprjetà okkupata mis-sid, fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self.

— L-aħjar u l-ewwel definizzjoni relevanti ta' "dħul disponibbli" hija:

"dħul disponibbli" = dħul ta' impjegat + dħul ta' persuna li taħdem għal rasha, eż. profitti + dħul minn pensjonijiet pubbliċi + dħul minn pensjonijiet privati u okkupazzjonali + dħul minn benefiċċji tal-qgħad + dħul minn trasferimenti soċjali minbarra benefiċċji tal-qgħad + trasferimenti regolari privati, eż. manteniment + (dħul gross ta' kera minn proprjetà immobbli – spejjeż tal-isservisjar tad-dejn fuq proprjetà mikrija + dħul minn investimenti finanzjarji) + dħul minn negozju privat jew sħubija + dħul regolari minn sorsi oħrajn + sussidji għal self – taxxi – kura tas-saħħa/sigurtà soċjali/primjums ta' assigurazzjoni medika + rifużjonijiet ta' taxxa.

6. **Il-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul fl-oriġinazzjoni (DSTI-O)**

1. DSTI-O huwa ddefinit bħala:

$$DSTIO = \frac{DS}{I}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, "DS" huwa l-ispejjeż annwali tal-isservisjar tad-dejn tad-dejn totali ta' mutwatarju, iddefinit bħala "D" fit-Taqsima 4(2) fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self.

3. Għall-finijiet tal-kalkolu, "I" għandu l-istess tifsira bħal fit-Taqsima 3(4).

4. DTI-O għandu jitqies bħala indikatur opzjonali peress li dawk li jsellfu mhux f'ċerti ġurisdizzjonijiet kollha jista' jkollhom aċċess għall-informazzjoni meħtieġa biex jiġi kkalkulat in-numeratur tiegħu. Madankollu f'ġurisdizzjonijiet fejn dawk li jisilfu ma jkollhomx aċċess għal dik l-informazzjoni (eż. permezz ta' reġistri ta' kreditu jew rekords tat-taxxa), huwa mħeġġeġ bis-saħħa li l-awtoritajiet makroprudenzjali jinkludu dan l-indikatur ukoll fil-qafas tagħhom għall-monitoraġġ tar-riskju.

7. **Il-proporzjon ta' kopertura tal-imgħax (ICR)**

1. ICR huwa ddefinit bħala:

$$ICR = \frac{\textit{Dħul gross annwali mill-kiri}}{\textit{Spejjeż ta' imgħax annwali}}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu:

(a) "dħul gross annwali minn kiri" huwa d-dħul annwali minn kiri li jakkumula minn djar mixtrija għall-kiri, gross minn kwalunkwe spejjeż operazzjonali sabiex jinżamm il-valur tal-proprjetà u mit-taxxi;

(b) "spejjeż ta' imgħax annwali" huma l-ispejjeż ta' imgħax annwali assoċjati mad-djar mixtrija għall-kiri.

3. Il-proporzjon jista' jirreferi għall-valur tiegħu fl-oriġinazzjoni tas-self (ICR-O) jew il-valur attwali tiegħu (ICR-C).

8. **Il-proporzjon bejn is-self u l-kera fl-oriġinazzjoni (LTR-O)**

1. LTR-O huwa ddefinit bħala:

$$LTRO = \frac{Self\ għal\ proprjetà\ mixtrija\ għall-kiri}{Dħul\ annwali\ nett\ mill-kiri\ jew\ Dħul\ annwali\ gross\ mill-kiri}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu:

(a) “self għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri” għandu l-istess tifsira bħal “L” fit-Taqsima 1(2), iżda huwa llimitat għal selfiet RRE li jiffinanzjaw proprjetà mixtrija għall-kiri;

(b) “dħul nett annwali minn kera” huwa d-dħul annwali minn kera li takkumula mill-proprjetà mixtrija għall-kiri nett minn kwalunkwe spejjeż operattivi biex jinżamm il-valur tal-proprjetà iżda gross minn kwalunkwe taxxi;

(c) “dħul gross annwali minn kiri” huwa d-dħul annwali li jakkumula mill-kiri tal-proprjetà mixtrija għall-kiri lil inkwilini, gross minn kwalunkwe spejjeż operazzjonali sabiex jinżamm il-valur tal-proprjetà u mit-taxxi.

Id-dħul nett annwali minn kera għandu jintuża għall-kalkolu tal-LTR-O. Jekk din l-informazzjoni ma tkunx disponibbli, id-dħul minn kera gross u annwali jista’ jintuża bħala alternattiva.

ANNESS V

GWIDA DWAR DEFINIZZJONIJIET U INDIKATURI RELATATI MA' PROPRJETÀ IMMOBBLI KUMMERĊJALI

Dan l-Anness jipprovdi gwida dwar kwistjonijiet speċifiċi relatati mad-definizzjoni ta' CRE, indikaturi CRE u b'mod partikolari dwar l-Anness III. L-iskop tiegħu mhuwiex li jipprovdi struzzjonijiet tekniċi ddettaljati sabiex jimtlew il-Mudelli fl-Anness III biex ikopru l-każijiet kollha possibbli. Barra minn hekk, il-gwida għandha tiġi interpretata bħala li tkopri definizzjonijiet fil-mira u metodi fil-mira, u f'xi każijiet jistgħu jkunu ġġustifikati diverġenzi sabiex jakkomodaw il-karatteristiċi speċifiċi ta' swieq jew segmenti ta' swieq.

1. **Definizzjonijiet ta' proprjetà immobbli kummerċjali**

Attwalment m'hemm l-ebda definizzjoni aċċettata madwar l-Unjoni kollha ta' CRE li hija preċiża biżżejjed għal skopijiet makroprudenzjali.

(a) Ir-Regolament (UE) Nru 575/2013 jiddefinixxi RRE fl-Artikolu 4(1)(75) iżda ma jipprovdix definizzjoni preċiża ta' CRE, apparti milli jiddeskriviha bħala "uffiċċji jew bini kummerċjali ieħor" fl-Artikolu 126. Dan ir-Regolament jeħtieġ ukoll li l-valur tal-proprjetà m'għandux jiddependi fuq il-kwalità tal- kreditu tal-mutwatarju jew il-prestazzjoni tal-proġett sottostanti fir-rigward tas-CRE.

(b) L-EBA pprovda kriterju addizzjonali utli: l-iskopijiet dominanti tal-proprjetà "għandhom ikunu marbuta ma' attività ekonomika" [1]. Waqt li huwa utli, dan il-kriterju għadu mhuwiex preċiż biżżejjed għal finijiet makroprudenzjali.

(c) Ir-Regolament (UE) 2016/867 tal-Bank Ċentrali Ewropew (BĊE/2016/13) [2] huwa sors possibbli ieħor għad-definizzjoni ta' CRE. Madankollu, f'dan l-istadju, ir-Regolament jiddefinixxi CRE bħala l-proprjetà kollha li mhijiex RRE (kif iddefinita fir-Regolament imsemmi taħt (a) iktar 'il fuq). Dik id-definizzjoni hija wisq wiesgħa għal-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja peress li l-interess ewlieni hawnhekk huwa l-grad safejn il-flussi ta' flus mistennija minn CRE, bħal kirjiet, ser ikunu suffiċjenti biex iħallsu lura s-self li bih tkun ġiet iffinanzjata l-proprjetà.

(d) L-inizjattiva G20 Data Gaps [3] hija ġabra ta' 20 rakkomandazzjoni dwar it-titjib tal-ekonomija u tal-istatistika finanzjarja li tnediet sabiex jittejbu d-disponibbiltà u l-kumparabbiltà ta' dejta ekonomika u finanzjarja - wara l-kriżi finanzjarja tal-2007 sal-2008. Ir-Rakkomandazzjoni 19 tenfasizza l-ħtieġa li tittejjeb id-disponibbiltà ta' statistika dwar il-proprjetà immobbli kemm residenzjali kif ukoll kummerċjali. Is-segwitu dwar din l-inizjattiva, inkluż ftehim dwar definizzjoni ta' CRE, għadu għaddej u jista' jipprovdi xi kontribut għad-dejta meħtieġa għall-finijiet tal-BERS.

(e) Id-dokument ta' konsultazzjoni tal-Kumitat ta' Basel dwar is-Superviżjoni Bankarja dwar reviżjonijiet għall-approċċ standardizzat għar-riskju ta' kreditu [4] wkoll jiddefinixxi CRE bħala l-kuntrarju ta' RRE. Skopertura għal RRE hija ddefinita bħala skopertura ggarantita bi proprjetà immobbli li jkollha n-natura ta' dar u li tissodisfa l-liġijiet u r-regolamenti applikabbli kollha sabiex tintuża għal skopijiet residenzjali, jiġifieri proprjetà residenzjali. Skopertura CRE mbagħad hija ddefinita bħala skopertura ggarantita b'xi proprjetà immobbli li ma tkunx proprjetà residenzjali.

Fid-dawl tal-limitazzjonijiet tad-definizzjonijiet imsemmija iktar 'il fuq, din ir-Rakkomandazzjoni tipprovdi definizzjoni operattiva ta' CRE speċifikament għal finijiet makroprudenzjali. Din tiddefinixxi CRE bħala kwalunkwe proprjetà immobbli li tipproduċi dħul, ħlief għal akkomodazzjoni soċjali, proprjetà miżmuma minn utenti finali u djar mixtrija għall-kiri.

Jista' jiġi diskuss jekk proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata għandhiex titqies bħala CRE. F'dan ir-rigward, il-prattiki nazzjonali jvarjaw. Madankollu, l-esperjenza ta' għadd ta' Stati Membri matul il-kriżi finanzjarja reċenti wriet kemm huwa importanti għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja li jiġu mmonitorjati investimenti f'din l-attività ekonomika u l-iffinanzjar tagħha. Barra minn hekk, proprjetà ġdida taħt żvilupp hija mistennija li żżid l-istokk futur ta' CRE ladarba titlesta. Għall-finijiet ta' din ir-Rakkomandazzjoni, proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata għalhekk titqies li hija subkategorija ta' CRE.

[1] Ara: Domanda tal-ABE ID 2014_1214 tal-21 ta' Novembru 2014.

[2] Regolament (UE) 2016/867 tal-Bank Ċentrali Ewropew tat-18 ta' Mejju 2016 dwar il-ġbir ta' mikrodejta dwar il-kreditu u r-riskju tal-kreditu (BĊE/2016/13) (ĠU L 144, 1.6.2016, p. 44).

[3] Il-Bord għall-Istabbiltà Finanzjarja u l-Fond Monetarju Internazzjonali, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors* (*Il-kriżi finanzjarja u lakuni fl-informazzjoni – rapport lill-ministri tal-finanzi tal-G-20 u lill-gvernaturi tal-banek ċentrali*), 29 ta' Ottubru 2009.

[4] Il-Kumitat ta' Basel dwar is-Superviżjoni Bankarja, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, Diċembru 2015.

L-akkomodazzjoni soċjali hija segment kumpless tas-suq tal-proprjetà, peress li tista' tieħu forom differenti bejn pajjiż u ieħor u fi ħdan l-istess pajjiż. Għandha tiġi eskluża mid-definizzjoni ta' CRE meta l-valur tat-transazzjoni ta' proprjetajiet jew il-kera applikata għal inkwilini f'dawk il-proprjetajiet ikunu influwenzati direttament minn korp pubbliku, bir-riżultat li l-kirjiet ikunu aktar baxxi minn dawk osservati fis-suq attwali. L-awtoritajiet nazzjonali għandhom jiddeterminaw il-konfini bejn l-akkomodazzjoni soċjali u s-settur privat tal-kiri f'pajjiżhom skont dan il-kriterju.

Djar mixtrija għall-kiri tirreferi għal kwalunkwe proprjetà immobbli residenzjali li tkun taqa' taħt is-sjieda diretta ta' unitajiet domestiċi privati [1], fejn l-għan ewlieni jkun li jinkrew lil inkwilini. Fil-preżent, din l-attività hija sinifikanti bi fi ftit Stati Membri. Id-djar mixtrija għall-kiri huwa wkoll qasam ta' konfini bejn l-RRE u s-CRE. Madankollu, peress li din l-attività tipikament issir minn sidien fuq bażi part-time u mhux professjonali li jkollhom portafoll żgħir ta' proprjetà, din tista' tiġi interpretata għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja bħala li tappartjeni aktar għas-settur RRE milli għas-settur CRE. Madankollu, minħabba l-karatteristiċi ta' riskju distinti tiegħu, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw l-iżviluppi f'dan is-suq sussidjarju, billi jużaw għadd ta' indikaturi addizzjonali u speċifiċi, jekk din l-attività tkun tirrappreżenta sors sinifikanti ta' riskji jew sehem sinifikanti tal-istokk jew flussi ta' tislif RRE totali.

2. Sorsi ta' dejta dwar proprjetà immobbli kummerċjali

2.1 *Indikaturi dwar is-suq CRE fiżiku*

L-indikaturi CRE dwar is-suq fiżiku jistgħu jinkisbu permezz ta':

(a) sorsi pubbliċi, eż. aġenziji tal-istatistika nazzjonali jew reġistri tal-artijiet; jew

(b) fornituri ta' dejta mis-settur privat li jkopru parti sostanzjali tas-suq CRE.

Ir-Rapport BERS dwar il-proprjetà immobbli kummerċjali u l-istabbiltà finanzjarja fl-UE jagħti ħarsa ġenerali lejn l-indiċijiet tal-prezzijiet disponibbli u sorsi ta' dejta possibbli [2].

2.2 *Indikaturi dwar l-iskopertura tas-sistema finanzjarja għas-CRE*

L-iskoperturi tal-parteċipanti fis-suq, ta' mill-inqas dawk tas-settur finanzjarju, jistgħu jinġabru mir-rapportar superviżorju. Xi dejta diġà tinġabar mill-BĊE u l-EIOPA f'livell nazzjonali. Madankollu, dawn mhumiex dettaljati ħafna. Mudelli ġodda ta' rapportar superviżorju għal banek, jiġifieri Rapportar Finanzjarju (FINREP) u Rapportar Komuni (COREP), għal assiguraturi taħt id-Direttiva 2009/138/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill [3] u għal fondi ta' investiment taħt id-Direttiva 2011/61/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill [4] jistgħu jipprovdu perspettiva aktar granulari fl-iskoperturi tal-istituzzjonijiet finanzjarji għas-CRE.

Il-klassifikazzjonijiet ipprovduti fil-klassifikazzjoni statistika tal-attivitajiet ekonomiċi fil-Komunità Ewropea (NACE rev 2.0) jistgħu jkunu utli għall-iskoperturi għal CRE ta' istituzzjonijiet finanzjarji prokuraturi, peress li hemm qbil ġenerali dwarhom mill-istituzzjonijiet tal-Unjoni u jintużaw f'mudelli ta' rapportar regolatorju għal banek u impriżi tal-assigurazzjoni. Jidher li żewġ taqsimiet huma relevanti f'dan ir-rigward:

(a) Taqsima F: kostruzzjoni, eskluża l-inġinerija ċivili; u

(b) Taqsima L: attivitajiet ta' proprjetà immobbli, esklużi aġenziji tal-proprjetà immobbli.

---

(1) Skont il-punt 2.118 tal-Kapitolu 2 tal-Anness A tar-Regolaemnt (UE) Nru 549/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-21 ta' Mejju 2013 dwar is-Sistema Ewropea ta' kontijiet nazzjonali u reġjonali fl-Unjoni Ewropea (ĠU L 174, 26.6.2013, p. 1), "is-settur tal-unitajiet domestiċi jikkonsisti f'individwi jew gruppi ta' individwi bħala konsumaturi u bħala intraprendituri li jipproduċu prodotti għas-suq u servizzi finanzjarji u mhux finanzjarji (produtturi għas-suq) sakemm il-produzzjoni ta' prodotti u servizzi ma tkunx minn entitajiet separati ttrattati bħala kważi-korporazzjonijiet. Jinkludi wkoll individwi jew gruppi ta' individwi bħala produtturi ta' oġġetti u servizzi mhux finanzjarji għal użu aħħari proprju b'mod esklużiv.".

(2) BERS, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, ta' Diċembru 2015, b'mod partikolari l-Anness II, Taqsima 2.2.

(3) Direttiva 2009/138/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-25 ta Novembru 2009 dwar il-bidu u l-eżerċizzju tan-negozju tal-Assigurazzjoni u tar-Riassigurazzjoni (Solvibbiltà II) (ĠU L 335, 17.12.2009, p. 1)

(4) Direttiva 2011/61/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-8 ta' Ġunju 2011 dwar Maniġers ta' Fondi ta' Investiment Alternattiv u li temenda d-Direttivi 2003/41/KE u 2009/65/KE u r-Regolamenti (KE) Nru 1060/2009 u (UE) Nru 1095/2010 (ĠU L 174, 1.7.2011, p.1).

L-iżvantaġġ ewlieni li jintużaw klassifikazzjonijiet NACE huwa li dawn jimmiraw lejn setturi ekonomiċi u mhux lejn self. Pereżempju, selfiet mogħti lil kumpannija tal-proprjetà biex tixtri flotta ta' karozzi huwa rrapportat taħt it-Taqsima L, anki jekk ma jkunx self CRE.

2.3 *Użu ta' dejta tas-settur privat*

Meta awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jużaw dejta minn fornitur ta' dejta tas-settur privat sabiex jikkumplikaw l-indikaturi CRE, huma mistennija li jidentifikaw id-differenzi fl-kamp ta' applikazzjoni u d-definizzjonijiet mqabbla ma' dawk mitluba f'din ir-Rakkomandazzjoni. Għandhom ikunu kapaċi jipprovdu dettalji dwar il-metodoloġija sottostanti użata mill-fornitur u l-kopertura tal-kampjun. Dejta minn fornitur mis-settur privat għandha tkun rappreżentattiva tas-suq ġenerali u r-rendikonti relevanti stipulati fir-Rakkomandazzjoni D:

(a) it-tip ta' proprjetà;

(b) fejn tinsab il-proprjetà;

(c) tip u nazzjonalità tal-investitur;

(d) tip u nazzjonalità tal-mutwanti.

3. Rendikonti relevanti tal-indikaturi

Fir-rigward tar-rendikonti relevanti stipulati fir-Rakkomandazzjoni D, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom ikunu kapaċi jipprovdu valutazzjoni tar-relevanza ta' dawk ir-rendikonti għas-suq CRE tagħhom meta jużawhom għal skopijiet ta' monitoraġġ, waqt li jqisu wkoll il-prinċipju tal-proporzjonalità.

"Tip ta' proprjetà" tirreferi għall-użu primarju ta' proprjetà kummerċjali. Għall-indikaturi CRE, dan ir-rendikont għandu jinkludi l-kategoriji li ġejjin:

(a) residenzjali, eż. binjiet għal għadd ta' unitajiet domestiċi;

(b) imnut, eż. lukandi, ristoranti, ċentri kummerċjali;

(c) uffiċċji, eż. proprjetà li tintuża primarjament bħala uffiċċji professjonali jew ta' negozju;

(d) industrijali, eż. proprjetà użata għall-iskopijiet ta' produzzjoni, distribuzzjoni u loġistika;

(e) tipi oħrajn ta' proprjetà kummerċjali.

Jekk proprjetà jkollha użu mħallat, għandha titqies bħala proprjetajiet differenti (pereżempju fuq il-bażi tal-erja tas-superfiċje ddedikata għal kull użu) kull meta jkun fattibbli li jsir dak it-tqassim; inkella, il-proprjetà tista' tiġi kklassifikata skont l-użu dominanti tagħha.

"Lokalità tal-proprjetà" tirreferi għat-tqassim ġeografiku (eż. bir-reġjuni) jew għas-sottoswieq tal-proprjetà immobbli, li għandu jinkludi wkoll lokalitajiet primi u mhux primi. Lokalità prima ġeneralment titqies bħala l-aqwa lokalità f'suq partikolari, li huwa rifless huwa fir-rendiment minn kera (tipikament l-aktar baxx fis-suq). Għal binjiet ta' uffiċċji din tkun lokalità ċentrali f'belt ewlenija. Għal binjiet li jintużaw għall-bejgħ bl-imnut din tista' tirreferi għal ċentru ta' belt minn fejn jgħaddu ħafna nies bil-mixi jew ċentru kummerċjali f'pożizzjoni ċentrali. Għal binjiet tal-loġistika dan jista' jirreferi għal lokalità fejn ikun hemm l-infrastruttura u s-servizzi meħtieġa, li jkollha aċċess eċċellenti għal netwerks tat-trasport.

"Tip ta' investitur" tirreferi għal kategoriji wiesgħin ta' investituri, bħal:

(a) banek;

(b) kumpaniji tal-assigurazzjoni;

(c) fondi tal-pensjoni;

(d) fondi tal-investiment;

(e) kumpanniji tal-proprjetà;

(f) oħrajn.

Huwa probabbli li tkun disponibbli biss dejta dwar il-mutwatarju jew l-investitur irreġistrat. Madankollu, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom ikunu konxji li l-mutwatarju jew investitur aħħari, li huwa fejn jinsab r-riskju finali. B'hekk, l-awtoritajiet huma mħeġġa li jimmonitorjaw ukoll informazzjoni dwar il-mutwatarju jew investitur aħħari kull fejn dan ikun possibbli, eż. permezz ta' informazzjoni miġbura mingħand parteċipanti fis-suq, sabiex ikunu jistgħu jifhmu aħjar l-imġieba tal-parteċipanti fis-suq u r-riskji.

"Tip ta' mutwanti" tirreferi għal kategoriji wiesgħin ta' mutwanti, bħal:

(a) banek, inklużi "banek ħżiena";

(b) kumpaniji tal-assigurazzjoni;

(c) fondi tal-pensjoni.

Jista' jkun meħtieġ li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jkollhom jaġġustaw il-lista ta' investituri u tipi ta' mutwanti sabiex jirriflettu l-karatteristiċi tas-settur CRE lokali.

"Nazzjonalità" tirreferi għall-pajjiż ta' inkorporazzjoni tal-parteċipant fis-suq. In-nazzjonalità tal-investituri u mutwanti għandha titqassam f'ta' mill-inqas it-tliet kategoriji ġeografiċi li ġejjin:

(a) domestiċi;

(b) il-kumplament taż-Żona Ekonomika Ewropea

(c) il-kumplament tad-dinja.

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom ikunu konxji li n-nazzjonalità tal-investitur jew mutwanti rreġistrati tista' tkun differenti min-nazzjonalità tal-investitur jew mutwanti aħħari fejn ikun jinsab ir-riskju finali. B'hekk, l-awtoritajiet huma mħeġġa wkoll li jimmonitorjaw informazzjoni dwar il-mutwatarju jew investitur aħħari, eż. permezz ta' informazzjoni miġbura mingħand parteċipanti fis-suq.

4. **Metodi għall-kalkolu tal-indikaturi tas-suq fiżiku**

Il-prezz CRE jirreferi għal numerarju ta' kwalità kostanti, jiġifieri l-valur fis-suq tal-proprjetà wara li jitnaqqsu bidliet fil-kwalità bħal diprezzament (u elementi li jiqdiemu u ma jibqgħux tajbin għall-użu) jew apprezzament (eż. rinovazzjoni) permezz ta' aġġustament fil-kwalità.

Gwida minn xogħol mibdi mill-Eurostat jagħti l-parir li d-dejta dwar l-ipprezzar għandha tinġabar minn tranżazzjonijiet attwali. Fejn ma jkunux disponibbli u/jew ma jkunux rappreżentattivi għal kollox, dawn jistgħu jiġu approssimati permezz ta' dejta ta' evalwazzjoni jew valutazzjoni sakemm dik id-dejta tkun tirrifletti l-prezz tas-suq attwali, u mhux kwalunkwe approċċ ta' kejl tal-prezz sostenibbli.

5. **Valutazzjoni ta' skoperturi tas-sistema finanzjarja għal proprjetà immobbli kummerċjali**

L-iskopertura tas-sistema finanzjarja għas-CRE tikkonsisti kemm f'tislif, spiss minn banek u xi kultant ukoll minn kumpaniji tal-assigurazzjoni, u investimenti, li spiss isiru minn kumpaniji tal-assigurazzjoni, fondi tal-pensjonijiet u fondi ta' investiment. Investmenti jistgħu jirreferu kemm għal parteċipazzjonijiet diretti f'CRE, eż. il-pussess ta' titolu legali fuq proprjetà CRE, u parteċipazzjonijiet indiretti f'CRE, eż. permezz ta' titoli u fondi ta' investiment. F'każ li mutwanti jew investitur juża veikolu bi skop speċjali (SPV) bħala teknika ddedikata għall-finanzjament ta' CRE, dak it-tislif jew dawk l-investimenti għandhom jitqiesu bħala tislif jew investimenti diretti f'CRE (approċċ "look-through").

Meta jiġu vvalutati dawn l-iskoperturi għas-sistema, bħala ħaġa sħiħa, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom ikunu konxji mir-riskju ta' għadd doppju. L-investituri jistgħu jinvestu kemm direttament kif ukoll indirettament f'CRE. Pereżempju, fondi ta' pensjoni u kumpanniji tal-assigurazzjoni spiss jinvestu direttament f'CRE.

Jista' jkun ukoll aktar diffiċli li jinqabdu skoperturi ta' parteċipanti fi swieq barranin, li jistgħu jikkostitwixxu parti sinifikanti tas-suq [1]. Peress li dawn il-parteċipanti fis-suq huma importanti għall-funzjonament tas-suq CRE, huwa rakkomandabbli li jiġu mmonitorjati l-attivitajiet tagħhom.

Peress li telf minn attivitajiet CRE spiss ikun ikkonċentrat f'tislif għal CRE minn banek, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mħeġġa li jagħtu attenzjoni partikolari lil din l-attività fil-monitoraġġ tagħhom.

(1) BERS, *Report on Commercial Real Estate u Financial Stability in the EU*, Diċembru 2015, b'mod partikolari t-Taqsima 2.3 u l-Kaxxa 1.

6. **Metodi għall-kalkolu tal-LTV**

L-Anness IV jistabbilixxi l-metodi għall-kalkolu ta' LTV-O u LTV-C. Madankollu, hemm għadd ta' karatteristiċi speċifiċi li għandhom jitqiesu meta jiġu kkalkulati dawn il-proporzjonijiet għas-CRE.

Fil-każ ta' self sinfikat, l-LTV-O għandu jiġi kkalkulat bħala l-ammont inizjali tas-selfiet kollha mogħtija lill-mutwatarju b'mod relattiv għall-valur tal-proprjetà fl-oriġinazzjoni. Fejn ikunu kkonċernati bosta proprjetajiet, l-LTV-O għandu jiġi kkalkulat bħala l-proporzjon tal-ammont ta' self(iet) inizjali mal-valur totali tal-proprjetajiet ikkonċernati.

Peress li n-numru ta' proprjetajiet huwa ferm iżgħar u l-proprjetajiet huma aktar eteroġenji fis-settur CRE milli fis-settur RRE, huwa aktar xieraq li l-LTV-C jiġi kkalkulat fuq il-bażi ta' valutazzjoni tal-valur tal-proprjetajiet individwali milli jintuża indiċi ta' valur jew prezz.

Finalment, jeħtieġ li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw id-distribuzzjoni ta' LTV b'enfasi partikolari fuq l-aktar selfiet riskjużi, jiġifieri dawk bl-ogħla LTV, peress li spiss jirriżultaw telfiet minn dak ir-riskju tat-tarf (tail risk).

7. **Metodi għall-kalkolu tal-proporzjon ta' kopertura tal-imgħax (ICR) u l-proporzjon ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn (DSCR)**

Il-proporzjon ta' kopertura tal-imgħax (ICR) u l-proporzjon ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn (DSCR) jirreferu għal dħul minn kera ġġenerat minn proprjetà jew ġabra ta' proprjetajiet CRE, nett mit-taxxi u mill-ispejjeż operattivi li l-mutwatarju jrid iġarrab sabiex iżomm il-valur tal-proprjetà.

ICR huwa ddefinit bħala:

$$ICR = \frac{Dħul\ nett\ annwali\ minn\ kera}{Spejjeż\ ta'\ imgħax\ annwali}$$

Għall-finijiet tal-kalkolu tal-ICR:

(a) "dħul nett annwali minn kera" jinkludi d-dħul annwali minn kera li takkumula minn kiri ta' CRE lil inkwilini nett minn taxxi u kwalunkwe spejjeż biex jinżamm il-valur tal-proprjetà;

(b) "spejjeż ta' imgħax annwali" huma spejjeż ta' imgħax annwali assoċjati mas-self iggarantit bil-proprjetà jew ġabra ta' proprjetajiet CRE.

L-iskop tal-ICR huwa li jkejjel il-grad safejn id-dħul iġġenerat minn proprjetà hugwa suffiċjenti biex iħallas l-ispejjeż ta' imgħax imġarrba minn mutwatarju biex jixtri dik il-proprjetà. L-ICR għalhekk għandu jiġi analizzat fil-livell tal-proprjetà.

DSCR huwa ddefinit bħala:

$$DSCR = \frac{Dħul\ nett\ annwali\ minn\ kiri}{Isservisjar\ annwali\ ta'\ dejn}$$

Għall-finijiet tal-kalkolu tad-DSCR:

(a) "dħul nett annwali minn kera" huwa d-dħul annwali minn kera li jsir dovut minn kiri ta' CRE lil inkwilini nett minn kwalunkwe taxxi u spejjeż operattivi biex jinżamm il-valur tal-proprjetà;

(b) "isservisjar annwali ta' dejn" huwa l-isservisjar annwali ta' dejn assoċjat mas-self iggarantit bil-proprjetà jew ġabra ta' proprjetajiet CRE.

L-iskop tad-DSCR huwa li jivvaluta l-piż tat-tagħbija ta' dejn totali li l-proprjetà tiġġenera għal mutwatarju. B'hekk, id-denominatur jinkludi mhux biss spejjeż ta' imgħax, iżda wkoll l-amortizzament ta' self, jiġifieri l-ħlasijiet lura fuq il-kapital. Il-kwistjoni ewlenija għal dak l-indikatur hija jekk għandux jiġi kkalkulat fil-livell tal-proprjetà jew fil-livell tal-mutwatarju. L-iffinanzjar ta' CRE tipikament huwa pprovdut fuq bażi mingħajr garanzija, jiġifieri l-mutwant huwa intitolat biss għal ħlas lura mid-dħul tal-proprjetà u mhux minn dħul jew assi oħrajn tal-mutwatarju. Għalhekk huwa aktar realistiku u xieraq li d-DSCR jiġi kkalkulat fil-livell tal-proprjetà. Barra minn hekk, jekk wieħed jiffoka fuq id-dħul totali ta' mutwatarju, dan iqajjem kwistjonijiet importanti ta' konsolidazzjoni li jagħmilha aktar diffiċli biex tiġi ddefinita metrika li hija kumparabbli bejn l-Istati Membri.

8. Indikaturi addizzjonali relevanti għal proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata

Għal proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata minflok l-LTV fl-oriġinazzjoni, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jistgħu minflok jimmonitorjaw l-proporzjon bejn is-self u l-ispiża (LTC). L-LTC jirrappreżenta l-ammont inizjali tas-selfiet kollha mogħtija fir-rigward tal-ispejjeż assoċjati mal-bini tal-proprjetà CRE sat-tlestija.

Barra minn hekk, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jiffukaw il-monitoraġġ tagħhom fuq l-aktar żviluppi riskjużi, eż. dawk li jesperjenzaw proporzjonijiet baxxi ħafna ta' qabel il-kiri jew qabel il-bejgħ. Għall kull bini li jkun għadu qiegħed jinbena, il-proporzjon ta' qabel il-kiri huwa ekwivalenti għall-erja tas-superfiċje li tkun diġà nkriet mill-iżviluppatur tal-proprjetà fil-ħin meta jingħata s-self b'mod relattiv mal-erja tas-superfiċje totali li ser tkun disponibbli ladarba tkun tlestiet il-proprjetà; b'mod simili, il-proporzjon ta' qabel il-bejgħ huwa ekwivalenti għall-erja tas-superfiċje li tkun diġà nbiegħet mill-iviluppatur tal-proprjetà fil-ħin meta jingħata s-self b'mod relattiv mal-erja tas-superfiċje totali li ser tkun disponibbli ladarba tkun tlestiet il-proprjetà.

9. Pubblikazzjoni annwali ta' skoperturi għal proprjetà immobbli kummerċjali mill-ASE

Waqt li jużaw l-informazzjoni disponibbli minn mudelli ta' rapportar regolatorji, l-ASE huma rrakkomandati li jiżvelaw ta' mill-inqas informazzjoni aggregata annwalment fuq l-iskoperturi għas-swieq nazzjonali CRE differenti fl-Unjoni għall-entitajiet fi ħdan l-kamp ta' applikazzjoni tas-superviżjoni tagħhom fuq bażi individwali. Dak l-iżvelar pubbliku huwa mistenni li jtejjeb l-għarfien ta' awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali dwar l-attività ta' entitajiet minn Stati Membri oħrajn dwar is-suq CRE domestiku tagħhom. F'każ li jkun hem xi tħassib dwar l-iskop jew il-kwalità tad-dejta ppubblikata, dik il-pubblikazzjoni għandha tkun akkumpanjata bil-kummenti xierqa.

Bħala regola ġenerali, l-ASE għandhom jippermettu li kull awtorità nazzjonali makroprudenzjali fl-Unjoni tkun tista' tivvaluta l-iskoperturi tal-istituzzjonijiet finanzjarji kollha tal-Unjoni għas-suq nazzjonali tagħha. Dan jimplika li dejta miġbura għall-istituzzjonijiet finanzjarji kollha fl-Unjoni għandha tiġi aggregata fil-livell tal-pajjiż.

Meta jiżvelaw dik l-informazzjoni aggregata, l-ASE għandhom jużaw l-informazzjoni fil-mudelli ta' rapportar regolatorji li jipprovdu rendikont ġeografiku tal-iskoperturi ta' kreditu u/jew investimenti (diretti u indiretti). Meta l-mudelli ta' rapportar jipprovdu rendikont skont il-kodiċi NACE ([1]), għandha ssir referenza għas-CRE kemm bħala t-Taqsimiet "F" kif ukoll "L", għalkemm strettament xi subkategoriji għandhom jiġu esklużi skont id-definizzjoni ta' CRE adottata f'din ir-Rakkomandazzjoni.

([1]) Regolament Nru 1893/2006 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-20 ta' Diċembru 2006 li jistabbilixxi l-klassifikazzjoni tal-istatistika ta' attivitajiet ekonomiċi tan-NACE Reviżjoni 2 u li jemenda r-Regolament tal-Kunsill (KEE) Nru 3037/90 kif ukoll ċerti Regolamenti tal-KE dwar setturi speċifiċi tal-istatistika (ĠU L 393, 30.12.2006, p. 1)