RAKKOMANDAZZJONI TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tas-27 ta' Ġunju 2019

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

(BERS/2019/9)

(2019/C 366/06)

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

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

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

Billi:

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

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

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

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

---

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

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

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

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

(8) Fl-2016 il-vulnerabbiltà prinċipali identifikata fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali fl-Iżvezja kienet relatata maż-żieda sostanzjali u fit-tul kemm fil-prezzijiet tad-djar kif ukoll fis-self ipotekarju, li wasslet għal sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar kif ukoll għal dejn għoli u li qed jiżdied tal-unitajiet domestiċi.

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

(10) Fir-rigward tal-Iżvezja, din il-valutazzjoni riċenti żvelat li, mill-2016, iż-żieda fil-prezzijiet tad-djar naqqas ir-ritmu, u bħalissa huma fl-istess livell tal-2016. Madankollu, il-prezzijiet tad-djar jibqgħu sopravalutati u d-dejn tal-unitajiet domestiċi żdied b'mod sinifikanti.

(11) Mill-2016, l-awtoritajiet nazzjonali Żvediżi ssikkaw jew introduċew għadd ta' miżuri bbażati fuq min jissellef u bbażati fuq il-kapital. Fl-2016, ġew introdotti rekwiżiti għall-amortizzazzjoni ta' self ipotekarju ġdid. Dawn ir-rekwiżiti kienu marbuta mal-proporzjon bejn is-self u l-valur (loan-to-value — LTV) tas-self il-ġdid, li jeħtieġ amortizzazzjoni b'minimu ta' 2 % kull sena għal self bi proporzjon LTV ogħla minn 70 %, u b'1 % kull sena għal self bi proporzjon LTV ta' 50 % għal 70 %. Fl-2017, dawn ir-rekwiżiti ġew issikkati fir-rigward tal-proporzjon bejn is-self u d-dħul (loan-to-income — LTI) tas-self il-ġdid, li żied dawn ir-rekwiżiti b'punt perċentwali fis-sena għal self ipotekarju ġdid bi proporzjon LTI ogħla minn 4,5. Fl-2018, *Finansinspektionen* (l-Awtorità Superviżorja Finanzjarja Żvediża) imponiet fuq kull istituzzjoni ta' kreditu domestika li tuża l-approċċ ibbażat fuq klassifikazzjonijiet interni, skont l-Artikolu 458 tar-Regolament (UE) Nru 575/2013, livell minimu speċifiku għal istituzzjoni ta' kreditu (minimu) ta' 25 % għall-medja ponderata skont l-iskopertura tal-piżijiet tar-riskju applikati għall-portafoll ta' skoperturi fil-livell tal-konsumatur għal debituri residenti fl-Iżvezja ggarantiti b'ipoteki fuq proprjetà immobbli. Finalment, *Finansinspektionen* żiedet ir-rata tar-riżerva ta' kapital kontroċiklika fl-2018 minn 2 % għal 2,5 %, applikabbli minn Settembru 2019.

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

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

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

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

([6]) It-Twissija BERS/2016/11 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Settembru 2016 dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fl-Iżvezja (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 55).

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

(13) Għalhekk, minkejja l-fatt li l-BERS jagħraf il-firxa wiesgħa ta' miżuri makroprudenzjali li huma fis-seħħ fl-Iżvezja, ikkonkluda li għalkemm il-miżuri makroprudenzjali huma xierqa, huma parzjalment suffiċjenti biex jindirizzaw il-vulnerabbiltajiet identifikati relatati mal-proprjetà immobbli residenzjali, b'mod partikolari d-dejn tal-unitajiet domestiċi u s-sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar fuq żmien medju. Minħabba li dawn il-vulnerabbiltajiet huma, sa ċertu punt, ikkawżati minn fatturi strutturali li jmorru lil hinn mill-politika makroprudenzjali, jeħtieġ li jkun hemm politiki oħrajn sabiex jikkumplimentaw u jappoġġaw il-miżuri makroprudenzjali attwali, bil-għan li jiġu indirizzati fatturi li jikkontribwixxu għall-akkumulazzjoni ta' riskji sistemiċi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali fl-Iżvezja b'mod aktar effiċjenti u effettiv, mingħajr ma jinħolqu spejjeż eċċessivi għall-ekonomija reali u għas-sistema finanzjarja tal-Iżvezja. Il-miżuri proposti f'din ir-Rakkomandazzjoni għandhom l-għan li jikkumplimentaw il-miżuri makroprudenzjali eżistenti fl-Iżvezja.

(14) L-għan ta' din ir-Rakkomandazzjoni huwa li tirrakkomanda: a) azzjoni ta' politika usa' bl-għan li trażżan il-fatturi li jiffaċilitaw jew jippromwovu ż-żieda fid-dejn tal-unitajiet domestiċi; u b) l-issikkar tal-miżuri makroprudenzjali eżistenti, jew l-attivazzjoni ta' oħrajn, jekk il-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn tal-unitajiet domestiċi u s-sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar jibqgħu jiżdiedu minħabba raġunijiet ekonomiċi u finanzjarji ċikliċi.

(15) Din ir-Rakkomandazzjoni hija mingħajr preġudizzju għall-mandati tal-politika monetarja tal-banek ċentrali fl-Unjoni.

(16) Ir-rakkomandazzjonijiet tal-BERS jiġu ppubblikati wara li l-Bord Ġenerali jkun informa lill-Kunsill tal-Unjoni Ewropea dwar l-intenzjoni tiegħu li jagħmel dan u wara li jkun ipprovda lill-Kunsill opportunità li jirreaġixxi, u wara li d-destinatarji jkunu ġew infurmati bl-intenzjoni li jippubblika,

ADOTTA DIN IR-RAKKOMANDAZZJONI:

TAQSIMA 1

RAKKOMANDAZZJONIJIET

Rakkomandazzjoni A — Bidliet strutturali relatati ma' selfiet ipotekarji u s-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali

Huwa rrakkomandat li l-Iżvezja tirrevedi l-politiki tagħha bl-għan li trażżan il-fatturi strutturali li kkawżaw il-vulnerabbiltajiet identifikati fl-Iżvezja bħala sors ta' riskju sistemiku peress li jipprovdu inċentivi lill-unitajiet domestiċi biex jieħdu dejn ipotekarju eċċessiv, jew jikkawżaw żieda eċċessiva fil-prezzijiet tad-djar u fid-dejn ipotekarju.

Rakkomandazzjoni B — Monitoraġġ tal-vulnerabbiltajiet u l-attivazzjoni jew issikkar ta' miżuri makroprudenzjali

1. Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet nazzjonali Żvediżi fdati bil-monitoraġġ tar-riskji sistemiċi jimmonitorjaw mill-qrib il-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn tal-unitajiet domestiċi u s-sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar fuq terminu medju, inkluż, *inter alia*, billi:

   (a) jivvalutaw — bl-użu ta' dejta dwar il-livell ta' self għal self ipotekarju ġdid — il-kapaċità ta' dawk li jieħdu self ġdid għax-xiri ta' dar biex jifilħu għal kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi jew żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali; u

   (b) jivvalutaw telf potenzjali ta' kreditu fuq portafolji ta' self ipotekarju eżistenti, kif ukoll l-effetti indiretti potenzjali fuq l-istabbiltà finanzjarja f'każ ta' żviluppi ekonomiċi jew finanzjarji avversi.

2. Huwa rrakkomandat li, sabiex tiġi evitata l-akkumulazzjoni ta' riskju tal-kreditu, l-awtorità makroprudenzjali Żvediża fdata bl-attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef tissikka dawk il-miżuri eżistenti bbażati fuq min jissellef, jew tattiva oħrajn, jekk ir-riżultati tal-monitoraġġ imwettaq skont il-punt (a) tas-sub-Rakkomandazzjoni B(1) jipprovdu evidenza li sehem sinifikanti jew li qed jiżdied ta' dawk li jieħdu self ġdid għax-xiri ta' dar ma jkunux jistgħu jisservisjaw id-dejn tagħhom wara żvilupp ekonomiku jew finanzjarju avvers.

3. Huwa rrakkomandat li l-awtorità makroprudenzjali, l-awtorità nnominata jew l-awtorità kompetenti fl-Iżvezja, kif applikabbli, tissikka l-miżuri eżistenti bbażati fuq il-kapital, jew tintroduċi oħrajn, sabiex tiżgura kapital suffiċjenti għal selfiet ipotekarji mogħtija minn istituzzjonijiet tal-kreditu awtorizzati fl-Iżvezja, jekk ir-riżultati tal-monitoraġġ imwettaq skont il-punt (b) tas-sub-Rakkomandazzjoni B(1) jipprovdu evidenza li telf potenzjali ta' kreditu fuq selfiet ipotekarji eżistenti fil-każ ta' kundizzjonijiet ekonomiċi jew finanzjarji avversi jew żviluppi avversi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali, kif ukoll telf ta' kreditu fuq self ieħor bħala konsegwenza tat-tnaqqis fil-konsum mill-unitajiet domestiċi fis-self għax-xiri tad-djar, żdiedu minħabba fatturi ċikliċi, ekonomiċi u finanzjarji.

TAQSIMA 2

IMPLIMENTAZZJONI

1. **Definizzjonijiet**

Għall-finijiet ta' din ir-Rakkomandazzjoni, japplikaw id-definizzjonijiet li ġejjin:

(a) "miżuri bbażati fuq min jissellef" tfisser miżuri makroprudenzjali mmirati lejn min jissellef;

(b) "kontroll dirett" tfisser kapaċità reali u effettiva li jiġu imposti jew immodifikati, fejn meħtieġ sabiex jinkiseb għan aħħari jew intermedju, miżuri makroprudenzjali applikabbli għall-istituzzjonijiet finanzjarji li jaqgħu taħt l-ambitu tal-azzjoni tal-awtorità makroprudenzjali korrispondenti;

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

(d) "il-proporzjon bejn is-self u l-valur" (proporzjon LTV — loan-to-value) tfisser is-somma tas-selfiet kollha jew partijiet ta' self iggarantiti minn min jissellef fuq proprjetà fil-mument meta joriġina s-self b'mod relattiv mal-valur tal-proprjetà fil-mument meta joriġina s-self;

(e) "il-proporzjon bejn is-self u d-dħul (proporzjon LTI — loan-to-income)" tfisser is-somma tas-selfiet kollha jew partijiet ta' self iggarantiti minn min jissellef fuq il-proprjetà immobbli fil-mument meta joriġina s-self b'mod relattiv għad-dħul annwali totali disponibbli ta' min jissellef fil-mument meta joriġina s-self;

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

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

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

(i) "il-proporzjon bejn id-dejn u d-dħul" (proporzjon DTI — debt-to-income) tfisser id-dejn totali ta' min jissellef fil-mument meta joriġina s-self b'mod relattiv għad-dħul annwali totali disponibbli ta' min jissellef fil-mument meta joriġina s-self;

(j) "il-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul" (proporzjon DSTI — debt-service-to-income ratio) tfisser l-isservisjar annwali totali tad-dejn b'mod relattiv għad-dħul annwali totali disponibbli ta' min jissellef fil-mument meta joriġina s-self;

(k) "maturità" tfisser it-tul ta' żmien tal-kuntratt ta' self għal proprjetà immobbli residenzjali espress fi snin fil-mument meta joriġina s-self.

2. **Kriterji għall-implimentazzjoni**

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

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

   (b) fir-rigward tar-Rakkomandazzjoni A, meta jkunu qed isiru bidliet fil-politika, l-introduzzjoni gradwali ta' tali miżuri għandha tqis il-pożizzjoni tal-Iżvezja fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, sabiex dawn il-miżuri ma jservux biex jamplifikaw jew jiskattaw il-materjalizzazzjoni ta' vulnerabbiltajiet akkumulati fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fl-Iżvezja;

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

   (d) kriterji speċifiċi għal konformità mar-Rakkomandazzjoni A u mar-Rakkomandazzjoni B huma stipulati fl-Anness I.

([8]) Ir-Rakkomandazzjoni BERS/2011/3 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Diċembru 2011 dwar il-mandat makroprudenzjali tal-awtoritajiet nazzjonali (ĠU C 41, 14.2.2012, p. 1).

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

   (a) informazzjoni dwar is-sustanza u skeda ta' żmien tal-azzjonijiet meħuda;

   (b) valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn ta' unitajiet domestiċi u sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar, inkluż id-distribuzzjoni ta' self ipotekarju ġdid skont il-proporzjonijiet LTV, DTI u DSTI u maturitajiet tagħhom, bil-proporzjonijiet relevanti jiġu kkalkulati skont l-Anness IV tar-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ([9]), flimkien mal-funzjonament tal-azzjonijiet imwettqa, wara li jitqiesu l-għanijiet ta' din ir-Rakkomandazzjoni;

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

3. **Skeda ta' żmien għas-segwitu**

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

(a) *Rakkomandazzjoni A*

Sal-31 ta' Ottubru 2022, id-destinatarju tar-Rakkomandazzjoni A huwa mitlub jibgħat rapport finali lill-BERS u lill-Kunsill dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni A.

(b) *Rakkomandazzjoni B*

Sal-31 ta' Ottubru 2020, u kull sena wara sal-31 ta' Ottubru 2022, id-destinatarji tar-Rakkomandazzjoni B huma mitluba jissottomettu lill-BERS u lill-Kunsill rapport dwar il-monitoraġġ tal-vulnerabbiltajiet relatati mad-dejn ta' unitajiet domestiċi u azzjonijiet meħuda biex jiġu indirizzati tali vulnerabbiltajiet. Fejn ikun hemm aktar minn korp wieħed responsabbli għat-teħid ta' azzjonijiet biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, għandu jiġi ppreżentat rapport konġunt wieħed.

4. **Monitoraġġ u evalwazzjoni**

1. Is-Segretarjat tal-BERS għandu:

   (a) jassisti lid-destinatarji, billi jiżgura l-koordinazzjoni tar-rapportar, il-forniment tal-mudelli relevanti u billi jagħti dettalji, fejn meħtieġ, dwar il-proċedura u l-iskeda ta' żmien għas-segwitu;

   (b) jivverifika s-segwitu mid-destinatarji, jipprovdi assistenza fuq talba tagħhom, u jissottimetti rapporti ta' segwitu lill-Bord Ġenerali. Tliet valutazzjonijiet ser jinbdew kif ġej:

      (i) sal-31 ta' Diċembru 2020, rigward l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni B;

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

      (iii) sal-31 ta' Diċembru 2022, rigward l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjonijiet A u B.

2. Il-Bord Ġenerali għandu jivvaluta l-azzjonijiet u l-ġustifikazzjonijiet irrapportati mid-destinatarji u, fejn xieraq, jista' jiddeċiedi li din ir-Rakkomandazzjoni ma ġietx segwita u li destinatarju naqas milli jipprovdi ġustifikazzjoni adegwata għan-nuqqas ta' azzjoni tiegħu.

Magħmul fi Frankfurt am Main, is-27 ta' Ġunju 2019.

Kap tas-Segretarjat tal-BERS,
f'isem il-Bord Ġenerali tal-BERS
Francesco MAZZAFERRO

([9]) Ir-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tal-31 ta' Ottubru 2016 dwar l-għeluq ta' lakuni fid-dejta dwar il-proprjetà immobbli (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 1).

ANNESS I

SPEĊIFIKAZZJONI TAL-KRITERJI TA' KONFORMITÀ APPLIKABBLI GĦAR-RAKKOMANDAZZJONIJIET

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

Il-kriterju ta' konformità li ġej huwa applikabbli għar-Rakkomandazzjoni A.

Meta jiġu fformulati opzjonijiet ta' politika, u qabel ma tiġi implimentata kwalunkwe bidla fil-politika, għandha ssir valutazzjoni tal-impatt tal-miżuri proposti filwaqt li titqies il-pożizzjoni tal-Iżvezja fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, biex jiġi żgurat li dawn il-miżuri la jamplifikaw u lanqas ma jikkawżaw il-materjalizzazzjoni tal-vulnerabbiltajiet akkumulati fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fl-Iżvezja.

Rakkomandazzjoni B — Monitoraġġ tal-vulnerabbiltajiet u l-attivazzjoni jew issikkar ta' miżuri makroprudenzjali

Il-kriterju ta' konformità li ġej huwa applikabbli għar-Rakkomandazzjoni B.

Qabel ma jiġu attivati miżuri makroprudenzjali addizzjonali, jew qabel ma jiġu ssikkati dawk eżistenti, għandha ssir valutazzjoni tal-pożizzjoni tal-Iżvezja fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji sabiex jiġi ddeterminat jekk tali attivazzjoni jew issikkar humiex xierqa.