

RABHADH ÓN mBORD EORPACH UM RIOSCA SISTÉAMACH**an 2 Nollaig 2021****maidir le leochaileachtaí meántéarmacha san earnáil eastáit réadaigh cónaithe san Chróit****(BERS/2021/13)**

(2022/C 122/04)

TÁ BORD GINEARÁLTA AN BHOIRD EORPAIGH UM RIOSCA SISTÉAMACH,

Ag féachaint don Chonradh ar Fheidhmiú an Aontais Eorpaigh,

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

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

De bharr an mhéid seo a leanas:

- (1) Is earnáil thábhachtach den fhíorgheilleagar í an tithíocht agus is cuid mhór í den saibhreas teaghlaigh agus den iasachtú bainc. Tá aonaid mhaoine eastáit réadaigh cónaithe (RRE) ina gcomhpháirt mhór de shealúchais sócmhainní na dteaghlach agus bíonn iasachtaí le haghaidh tithíochta ina gcuid mhór de chlár chomhardaithe na mbanc go minic. Ina theannta sin, is comhchuid thábhachtach den fhíorgheilleagar í an tógáil tithíochta de ghnáth, agus í ina foinse fostaíochta, infheistíochta agus fáis.
- (2) Léiríodh le géarchéimeanna airgeadais agus le taithí ina lán tíortha roimhe seo go bhféadfadh iarmhairtí tromchúiseacha a bheith ag forbairtí neamh-inbhuanaithe i margaí eastáit réadaigh ar chobhsaíocht an chórais airgeadais agus an gheilleagair ina iomláine in aon tír faoi leith, rud a bhféadfadh iarmhairtí diúltacha trasteorann a bheith mar thoradh orthu freisin. Féadfaidh na héifeachtaí ar an gcobhsaíocht airgeadais a bheith díreach agus indíreach. Is éard atá in éifeachtaí díreacha ná caillteanais chreidmheasa ar phunanna morgáiste mar gheall ar dhálaí eacnamaíocha agus airgeadais díobhálacha agus forbairtí diúltacha comhuaineacha sa mhargadh RRE. Baineann iarmhairtí indíreacha le coigeartuithe ar thomhaltas teaghlaigh, agus tuilleadh iarmhairtí ar an bhfíorgheilleagar agus ar an gcobhsaíocht airgeadais.
- (3) Is minic a bhíonn forbairtí timthriallacha i margaí eastáit réadaigh. D'fhéadfadh impleachtaí diúltacha tromchúiseacha tarlú don chobhsaíocht airgeadais agus don fhíorgheilleagar mar gheall ar an iomarca rioscaí a ghlacadh, gearráil iomarcach agus dreasachtaí mí-ailínithe le linn chor chun feabhais an timthrialla eastáit réadaigh. I bhfianaise ábharthacht RRE maidir leis an gcobhsaíocht airgeadais agus mhaicreacnamaíoch, tá sé thar a bheith tábhachtach go bhféachfaí le leochaileachtaí i margaí RRE a chosc trí úsáid a bhaint as beartas macrastuamachta, chomh maith lena úsáid mar bhealach chun riosca sistéamach a mhaolú.
- (4) Cé go mbíonn ról tábhachtach freisin ag tosca timthriallacha maidir leis na leochaileachtaí a sainaithníodh sna margaí RRE i dtíortha an Limistéir Eorpaigh Eacnamaíoch (LEE) a ghéarú, tá tosca struchtúracha tábhachtacha eile tar éis dlús a chur leis na leochaileachtaí sin freisin. Áirítear ar na tosca struchtúracha sin easpa soláthar tithíochta, a bhfuil brú aníos á chur aici ar phraghsanna tithe agus ar fhiachas na dteaghlach a cheannaíonn a gcuid maoine féin, agus beartais phoiblí eile a d'fhéadfadh feidhmiú mar dhreasacht do theaghlaigh an iomarca airgid a fháil ar iasacht. Os rud é bhfuil na tosca sin lasmuigh de scóip an bheartais macrastuamachta, d'fhéadfaí na bearta macrastuamachta reatha a chomhlánú le bearta a thagann as réimsí beartais eile agus tacú leo chun aghaidh a thabhairt ar na leochaileachtaí atá sna margaí RRE i dtíortha aonair ar bhealach éifeachtúil éifeachtach, gan costais iomarcacha a chruthú don fhíorgheilleagar ná don chóras airgeadais.
- (5) Níor tháinig meath timthriallach ar na margaí tithíochta mar thoradh ar ráig phaindéim COVID-19 in 2020 agus an ghéarchéim ghaolmhar. Ina ionad sin, tar éis tréimhse fáis de réir a chéile, agus sa timpeallacht rátaí ísle úis, tá dlús curtha le fás ar phraghsanna iarbhir tithe agus ar iasachtú i roinnt tíortha, agus iad sin tar éis dul chun tosaigh, den chuid is mó, ar ioncam na dteaghlach. D'fhonn tionchar na paindéime agus na neamhchinnteachta eacnamaíche a eascraíonn as sin a mhaolú, cuireadh bearta agus beartais éagsúla, amhail moratóirí agus ráthaíochtaí poiblí, chun

⁽¹⁾ IO L 331, 15.12.2010, lch. 1.⁽²⁾ IO C 58, 24.2.2011, lch. 4.

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

- (6) Le déanaí, chuir an Bord Eorpach um Riosca Sistémach (BERS) measúnú sistémach réamhbhreathnaitheach ar leochaileachtaí a bhaineann le RRE ar fud LLE i gcrích.
- (7) Maidir leis an gCróit, léiríodh an méid seo a leanas leis an measúnú a rinneadh le déanaí:
- Tar éis tréimhse fhada cheartúcháin agus fáis íslithe, tháinig méadú ar fhás iarbhrí praghsanna tithe go 8 % bliain in aghaidh na bliana ag tús 2019. Ó thús phaindéim COVID-19, tá dinimic na bpraghsanna tithe tar éis a bheith láidir i rith an ama sin go léir. De réir mheastacháin Hrvatska narodna banka, tá praghsanna tithe ag éirí níos dibhéirsí óna gcuid buntosca fadtéarmacha.
 - D'fhéadfadh roinnt tosca ar thaobh an éilimh agus an tsoláthair araon difear a dhéanamh d'éabhlóid praghsanna tithe go feadh méideanna éagsúla ar fud réigiúin na Cróite. Ar an gcéad dul síos, i roinnt réigiún, tá cuid shuntasach den éileamh tithíochta tar éis teacht ó cheannaitheoirí coigríche (thart ar 10 % san iomlán de réir Hrvatska narodna banka). Cé go raibh gníomhaíocht fhoriomlán na n-idirbheart níos ísle tar éis ráig phaindéim COVID-19, d'fhan sciar na gceannaitheoirí eachtrannacha ag na leibhéil a bhí ann roimh an ngéarchéim de réir Hrvatska narodna banka. Ar an dara dul síos, d'fhulaing an Chróit dhá chrith talún in 2020, agus bhuail an dá cheann acu réigiún Shágraib agus rinneadh damáiste do theaghaisí ansin. Léiríodh leis na teagmhais sin roinnt easnamh ar chaighdeán cháilíochta na dteaghaisí a tógadh roimh na 1960idí, i.e. sular tugadh isteach caighdeán fhrithsheimeacha sa Chróit. Mar thoradh air sin, d'fhéadfadh an leibhéal leachtachta níos ísle a ghabhann le roinnt de na teaghaisí sin an stoc tithíochta atá le cur faoi bheartaíocht a laghdú, rud a d'fhéadfadh a bheith ina chúis le leibhéal ginearálta praghsanna tithe níos airde. Ag an am céanna, d'fhéadfaí, de bharr dheisiú na dteaghaisí a ndearnadh damáiste dóibh, arb é 23 % den olltáirgeacht intíre (OTI) an costas a measadh a bhí air in 2020, praghsanna tithe a bhoilsciú trí ghníomhaíocht tógála níos airde agus an tionchar dearfach atá aici ar an ngeilleagar. Ar deireadh, in 2020, leathnaigh Rialtas na Cróite an scéim fóirdheontais tithíochta, scéim atá i bhfeidhm ó dheireadh na bliana 2017 agus lena soláthraítear rátaí fóirdheontais níos airde i réigiúin atá ar bheagán forbartha, do cheannaitheoirí céaduaire.
 - Cé nach maoinítear ach tuairim is leath na n-idirbheart tithíochta trí chreidmheas bainc de réir Hrvatska narodna banka, cuireadh dlús le fás creidmheasa morgáiste iarbhrí sa dara leath de 2019 agus go háirithe i rith 2020. Thart ar 7,5 % ar an meán ba ea an fás sin idir Eanáir agus Lúnasa 2021. Go pointe áirithe, tá an dinimic sin spreagtha ag scéim fóirdheontais tithíochta an rialtais, agus tháinig méadú ó 18 % in 2019 go 35 % in 2020 ar sciar na n-iasachtaí fóirdheontaithe.
 - Le bailiúchán nua sonraí maidir le caighdeán an iasachtaithe morgáiste, arna ndéanamh ag Hrvatska narodna banka, tugtar le fios go raibh cóimheas iasachta/luacha (LTV) níos airde ná 90 % sa chéad leath de 2021 ag gabháil le sciar suntasach de na hiasachtaí nua. A lán de na hiasachtaí sin, b'iasachtaí atá fóirdheontaithe ag an rialtas iad, a raibh cóimheas LTV idir 90 % agus 100 % ag gabháil leo de ghnáth. Bhí LTV os cionn 100 % ag gabháil le thart ar 10 % de na hiasachtaí nua. Tugadh thart ar aon cheathrú de na hiasachtaí nua freisin agus cóimheas idir seirbhís iasachta agus ioncam (LSTI) os cionn 40 % ag gabháil leo. Ina theannta sin, bhí LTV os cionn 90 % ag gabháil le cuid de na hiasachtaí nua sin. Ina theannta sin, sa chéad leath de 2021, i gcás cuid de na hiasachtaí nua, bhí aibíocht níos faide ná 30 bliain ag gabháil leo.
 - I bhfianaise an mhéid sin, i gcomparáid leis na bainc atá ag oibriú sa chuid eile den Aontas, tá leibhéal sách ard cistí dílse ag na bainc atá ag oibriú sa Chróit. Shroich meánchóimheas caipitil Leibhéal 1 25 % i mí na Nollag 2020. Ba é 38 % ráta na meánualuithe riosca le haghaidh iasachtaí morgáiste faoin gcur chuige Inmheánach Bunaithe ar Rátálacha (IRB) chun ceanglais cistí dílse a ríomh, i mí an Mheithimh 2021. B'ionann an sciar de na hiasachtaí sin agus thart ar 12 % den mhargadh sa Chróit. Leanann tromlach na n-institiúidí creidmheasa an Cur Chuige Caighdeánaithe, agus, chun ualaí riosca fabhracha a shannadh do neamhchosaintí RRE mar a údaráítear le Rialachán (AE) Uimh. 575/2013 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle ^(*), ní mór dóibh na critéir níos déine a leagtar amach in Airteagal 124 den Rialachán sin a chomhlíonadh. I mí an Mheithimh 2021, ba é 42 % an meánualú riosca i ndáil le hinstiúidí creidmheasa a bhí ag leanúint an Chur Chuige Chaighdeánaithe.

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

- f. Ag an am céanna, tá an féichiúnas teaghlaigh sa Chróit íseal go leor i gcomparáid le tíortha eile san Aontas. Le linn 2020, mhéadaigh iasachtaí tí i dtéarmaí réadacha, ach ag rátaí níos ísle ná iasachtaí le haghaidh tithíochta. Tharla sé sin de bharr laghdú ar mhuinín na dtomhaltóirí i gcoitinne, agus laghdú dá réir tagtha ar an méid creidmheas ginearálta atá glactha ag tomhaltóirí, agus de thoradh scéimeanna fóirdheontais rialtais le haghaidh iasachtaí morgáiste tá an t-éileamh ar iasachtaí eastáit réadaigh tar éis fanacht láidir. Fachtóir tiomána eile is ea an laghdú ar rátaí úis ar iasachtaí a thugtar do theaghlaigh. De réir an Údaráis Baincéireachta Eorpaigh (ÚBE), sa dara leath de 2020, tugadh faoi deara gur tháinig méadú beag ar chóimheas na n-iasachtaí neamhthuillmheacha i gcás iasachtaí teaghlaigh agus iasachtaí morgáiste go háirithe. Sa chéad ráithe de 2021, d'fhan cóimheas na n-iasachtaí neamhthuillmheacha gan athrú i gcás iasachtaí teaghlaigh ar an iomlán (ag 5,9 %) agus tháinig laghdú beag air i gcás iasachtaí morgáiste (go 3,6 %).
- g. I gcomparáid le Ballstáit eile, cé go bhfuil an sciar d'iasachtaí morgáiste i bpunanna na mbanc sa Chróit teoranta, go bhfuil féichiúnas na dteaghlach sách íseal, go bhfuil leibhéal caipitlithe na hearnála baincéireachta sách ard agus go bhfuil cuid shuntasach den éileamh tithíochta nach maoinítear le hiasachtaí bainc, le coinníollacha fabhracha agus le caighdeáin mhaolaithe iasachtaithe, b'fhéidir, le haghaidh iasachtaí morgáiste d'fhéadfadh riosca a bheith ann go dtarlódh bís, a d'fhéadfadh teacht chun cinn idir praghsanna tithe agus creidmheas morgáiste sa mheántearma. Ar thaobh amháin, de bharr ardú ar phraghsanna tithe, tá méadú tagtha ar luach na comhthaoibhachta le haghaidh iasachtaí eastáit réadaigh, rud a fhágann gur féidir le hiasachtaithe gearáil níos airde a ghlacadh. Ar an taobh eile, bíonn forbairtí dearfacha maicreacnamaíocha ag gabháil le fás praghsanna tithe de ghnáth, rud a d'fhéadfadh a bheith ina chúis freisin le maolú ar chaighdeáin iasachtaithe ó sholáthraithe creidmheasa mar gheall ar dhóchas ginearálta i dtaobh an mhargaidh. Ag an am céanna, d'fhéadfadh an méadú ar sholáthar iasachtaí eastáit réadaigh brú breise a chur ar phraghsanna tithe. Ón bpeirspictíocht mheántearmach de, d'fhéadfadh bolgán praghsanna tithe faoi thionchar creidmheasa teacht as bís den sórt sin in ainneoin go bhfuil cuid shuntasach den éileamh tithíochta á maoiniú faoi láthair ó fhoinsí eile seachas creidmheas na mbanc intíre. D'fhéadfaí leanúint de dhinimic chreidmheasa a chothú, go háirithe, le fóirdheontais creidmheasa morgáiste arna gcur chun cinn ag Rialtas na Cróite.
- h. Aithníonn BERS go bhfuil roinnt beart sa Chróit lena maolaítear leochaileachtaí reatha RRE, go háirithe an beart dá bhforáiltear in Airteagal 124 de Rialachán (AE) Uimh. 575/2013 chomh maith le bearta caipitealbhunaithe eile (e.g. an maolán um riosca sistéamach) lena gcuirtear le caipitliú réasúnta ard na hearnála baincéireachta i gcomparáid le Ballstáit eile. Tugann sé sin cosaint in aghaidh rioscaí RRE a d'fhéadfadh a bheith ann. An teorainn leis an gcóimheas indíreach idir seirbhísí fiachais agus ioncam (DSTI), a tugadh isteach i gcomhréir le Treoirlínte ÚBE maidir le measúnú ar acmhainneacht creidmheasa agus le Treoirlínte ÚBE maidir le riaráistí agus foriamh, fónann sí freisin mar chúlstop in aghaidh ualach iomarcach iasachtaithe ar fhiachas seirbhíse. Admhaíonn BERS freisin go bhfuil an creat dlíthiúil le haghaidh bearta iasachtaí-bhunaithe a bunaíodh in 2020 tar éis méadú suntasach a dhéanamh ar an tsraith straitéisí beartais macrastuamachta sa Chróit, agus gur féidir faireachán éifeachtach a dhéanamh ar rioscaí a eascraíonn ón margadh RRE trí shonraí maidir le caighdeáin iasachtaithe, a tugadh isteach ag deireadh 2020, a bhailiú go mionsonraithe.
- i. Ó pheirspictíocht réamhbhreathnaitheach, agus an t-ionchas meántearmach riosca á chur san áireamh, meastar go bhfuil an meascán beartais macrastuamachta atá ann faoi láthair iomchuí go páirteach agus leordhóthanach go páirteach. Ó pheirspictíocht réamhbhreathnaitheach, in ainneoin chaipitliú sách ard earnáil na baincéireachta, le tabhairt isteach beart sainráite iasachtaí-bhunaithe mar ghníomhaíocht réamhghabhálach i gcoinne fás féideartha bíse idir praghsanna tithe agus creidmheas a d'fhéadfaí a spreagadh le caighdeáin mhaolaithe iasachtaithe agus le fóirdheontais creidmheasa morgáiste ón rialtas, d'fhéadfaí comhlánú a dhéanamh ar bhearta macrastuamachta reatha a bhaineann le hiasachtaí morgáiste. Ag an am céanna, d'fhéadfaí beartais macrastuamachta a chomhlánú le gníomhaíocht bheartais níos leithne chun aghaidh a thabhairt ar fhachtóirí lena ndéantar méadú ar fhéichiúnas teaghlaigh a éascú nó a chur chun cinn, eadhon fóirdheontais creidmheasa morgáiste rialtais, chun tacú le bearta macrastuamachta reatha chun aghaidh a thabhairt ar na laigí atá fós ann i margadh RRE na Cróite go héifeachtúil agus go héifeachtach, gan costais iomarcacha a chur ar fhíorghilleagar agus córas airgeadais na Cróite.
- (8) Agus aon bhearta á ngníomhachtú chun aghaidh a thabhairt ar na leochaileachtaí a sainaitníodh, ba cheart an riocht ina bhfuil an Chróit sna timthriallta eacnamaíocha agus airgeadais, agus aon impleachtaí féideartha maidir leis na costais agus na tairbhí gaolmhara, a chur san áireamh ina gcalabrá agus ina dtabhairt isteach de réir a chéile,

TAR ÉIS AN RABHADH SEO A GHLACADH:

Tá BERS tar éis leochaileachtaí meántéarmacha in earnáil an eastáit réadaigh cónaithe sa Chróit a shainaithint mar fhoinse riosca shistéamaigh don chobhsaíocht airgeadais, a bhféadfadh iarmhairtí diúltacha tromchúiseacha don fhíorgheilleagar a bheith mar thoradh air. Ó thaobh na macrastuamachta de, measann BERS gurb iad na príomhleochaileachtaí an fás tapa ar chreidmheas teaghlaigh agus comharthaí go mb'fhéidir go bhfuil róluacháil déanta ar phraghsanna tithe, ós rud é nach ann do bhearta follasacha iasachtaí-bhunaithe lena bhféadfaí maolú a dhéanamh ar charnadh rioscaí a bhaineann le hearnáil an eastáit réadaigh cónaithe.

Arna dhéanamh in Frankfurt am Main, 2 Nollaig 2021.

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