

ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

της 2ας Δεκεμβρίου 2021

σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Αυστρίας

(ΕΣΣΚ/2021/11)

(2022/C 122/02)

ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

Έχοντας υπόψη τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1092/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη μακροπροληπτική επίβλεψη του χρηματοοικονομικού συστήματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τη σύσταση Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽¹⁾, και ιδίως το άρθρο 3 παράγραφος 2 στοιχεία β) και δ) και τα άρθρα 16 έως 18,

Έχοντας υπόψη την απόφαση ΕΕΣΚ/2011/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 20ής Ιανουαρίου 2011, για τη θέσπιση του εσωτερικού κανονισμού του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽²⁾, και ιδίως το άρθρο 18,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

- (1) Ο τομέας των ακινήτων διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην οικονομία και οι εξελίξεις που τον χαρακτηρίζουν μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Οι οικονομικές κρίσεις του παρελθόντος κατέδειξαν ότι οι μη διατηρήσιμες εξελίξεις στις αγορές ακινήτων μπορούν να έχουν σοβαρές συνέπειες για τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της οικονομίας στο σύνολό της, οι οποίες μπορούν επίσης να προκαλέσουν αρνητικές δευτερογενείς επιπτώσεις διασυννοριακά. Οι δυσμενείς εξελίξεις στην αγορά ακινήτων ορισμένων κρατών μελών στο παρελθόν οδήγησαν σε εκτεταμένες πιστωτικές ζημιές και/ή είχαν αρνητικό αντίκτυπο στην πραγματική οικονομία. Οι επιπτώσεις αυτές αντανακλούν τη στενή σχέση αλληλεπίδρασης μεταξύ του τομέα των ακινήτων, των φορέων χρηματοδότησης και λοιπών τομέων της οικονομίας. Επιπλέον, οι ισχυροί βρόχοι ανάδρασης μεταξύ του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της πραγματικής οικονομίας ενισχύουν τις όποιες αρνητικές εξελίξεις.
- (2) Οι διάλογοι αυτοί είναι σημαντικοί υπό την έννοια ότι οι κίνδυνοι που πηγάζουν από τον τομέα των ακινήτων μπορούν να έχουν συστημικό αντίκτυπο φιλοκυκλικού χαρακτήρα. Οι ευπάθειες του χρηματοπιστωτικού συστήματος συνήθως συρρέουν κατά την ανοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων. Οι φαινομενικά μικρότεροι κίνδυνοι της χρηματοδότησης και η ευκολότερη πρόσβαση σε αυτή μπορούν να συντείνουν στην ταχεία αύξηση των πιστώσεων και επενδύσεων και σε αύξηση της ζήτησης ακινήτων, με αποτέλεσμα την άσκηση ανοδικής πίεσης στις τιμές τους. Με τις συνακόλουθες υψηλότερες αξίες των εξασφαλίσεων να ευνοούν περαιτέρω τη ζήτηση και προσφορά πιστώσεων, αυτή η αυτοτροφοδοτούμενη δυναμική μπορεί να επιφέρει συστημικές συνέπειες. Αντίθετα, κατά την καθοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων οι αυστηρότεροι όροι χορηγήσεων, η υψηλότερη απροθυμία ανάληψης κινδύνων και η καθοδική πίεση στις τιμές των ακινήτων μπορούν να επηρεάσουν δυσμενώς την ανθεκτικότητα δανειοληπτών και δανειστών, αποδυναμώνοντας με τον τρόπο αυτόν τις οικονομικές συνθήκες.
- (3) Οι ευπάθειες που συνδέονται με την αγορά οικιστικών ακινήτων μπορούν να αποτελέσουν πηγή συστημικού κινδύνου και να επηρεάσουν τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα τόσο άμεσα όσο και έμμεσα. Η άμεση επίδραση αφορά τις πιστωτικές ζημιές στα χαρτοφυλάκια ενυπόθηκων δανείων λόγω της επικράτησης δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών και της ταυτόχρονης εκδήλωσης αρνητικών εξελίξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων. Η έμμεση επίδραση μπορεί να αφορά προσαρμογές στην κατανάλωση των νοικοκυριών, οι οποίες παράγουν περαιτέρω συνέπειες για την πραγματική οικονομία και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.
- (4) Όπως σημειώνεται στην αιτιολογική σκέψη 4 της σύστασης ΕΣΣΚ/2013/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽³⁾, απώτατος στόχος της μακροπροληπτικής πολιτικής είναι να συμβάλλει στη διαφύλαξη της σταθερότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος ως συνόλου, μεταξύ άλλων ενισχύοντας την ανθεκτικότητά του και μειώνοντας τη συσσώρευση των συστημικών κινδύνων, διασφαλίζοντας με τον τρόπο αυτόν τη διατηρήσιμη συμβολή του χρηματοπιστωτικού τομέα στην οικονομική ανάπτυξη.

⁽¹⁾ ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

⁽²⁾ ΕΕ C 58 της 24.2.2011, σ. 4.

⁽³⁾ Σύσταση ΕΣΣΚ/2013/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 4ης Απριλίου 2013, σχετικά με τους ενδιάμεσους στόχους και τα εργαλεία μακροπροληπτικής πολιτικής (ΕΕ C 170 της 15.6.2013, σ. 1).

- (5) Ενόψει τούτου, ανάλογα με την αξιολόγηση των κινδύνων οι μακροπροληπτικές αρχές μπορούν να χρησιμοποιούν ένα ή περισσότερα από τα κεφαλαιακά χαρακτηριστικά μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας που προβλέπονται στην οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (*) και στον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (†), ή/και μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας στοχευμένα στους δανειολήπτες, τα οποία βασίζονται αποκλειστικά στο εθνικό δίκαιο. Ενώ τα κεφαλαιακά μέτρα αποσκοπούν πρωτίστως στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος, τα στοχευμένα στους δανειολήπτες μέτρα ίσως είναι τα πλέον κατάλληλα για την πρόληψη της περαιτέρω συσσώρευσης συστημικών κινδύνων.
- (6) Το 2016 το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) αξιολόγησε σε επίπεδο Ένωσης τις ευπάθειες που σχετίζονται με τα ΟΑ (‡). Βάσει της αξιολόγησης αυτής το ΕΣΣΚ μπόρεσε να εντοπίσει σε διάφορες χώρες μεσοπρόθεσμες ευπάθειες οι οποίες αποτελούν δυνάμει πηγές συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και οι οποίες οδήγησαν στην έκδοση προειδοποιήσεων σε οκτώ εξ αυτών, περιλαμβανομένης της Αυστρίας (¶).
- (7) Το 2016 οι κύριες ευπάθειες που εντοπίστηκαν στην αγορά ΟΑ της Αυστρίας αφορούσαν την έντονη αύξηση των τιμών των ΟΑ της ενυπόθηκτης πίστης, καθώς και τον κίνδυνο περαιτέρω χαλάρωσης των κριτηρίων χορηγήσεων.
- (8) Από το 2018 οι εθνικές αρχές της Αυστρίας χρησιμοποιούν εργαλεία επικοινωνίας για να διασφαλίσουν την εφαρμογή συντετών κριτηρίων χορηγήσεων, σε συνδυασμό με ενισχυμένα μέσα μακροπροληπτικής εποπτείας. Στην έκθεση παρακολούθησης που εκπόνησε για τις χώρες στις οποίες εκδόθηκαν το 2016 προειδοποιήσεις σχετικά με μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα ΟΑ (§) το ΕΣΣΚ αναγνώρισε ότι τα μέτρα που θέσπισαν οι εθνικές αρχές της Αυστρίας μπορούν να αντιμετωπίσουν αποτελεσματικά τις εκδηλούμενες ευπάθειες. Πάντως, το ίδιο το ΕΣΣΚ παρατήρησε ακόμη ότι το 2017 δόθηκε στις εθνικές αυτές αρχές η αρμοδιότητα να θεσπίσουν νομικά δεσμευτικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, που θα μπορούσαν να τεθούν σε ισχύ σε περίπτωση επιτάχυνσης της εκδήλωσης των ευπαθειών.
- (9) Το ΕΣΣΚ ολοκλήρωσε πρόσφατα μία συστηματική και προορατική αξιολόγηση των ευπαθειών του τομέα των ΟΑ σε επίπεδο Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου. Στο πλαίσιο αυτό το ΕΣΣΚ εντόπισε ορισμένες μεσοπρόθεσμες ευπάθειες που αποτελούν εν δυνάμει πηγές συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και δεν έχουν αντιμετωπιστεί επαρκώς.
- (10) Η έξαρση της πανδημίας COVID-19 το 2020 και η επακόλουθη κρίση δεν οδήγησαν σε κυκλική πτώση των στεγαστικών αγορών. Αντίθετα, μετά από μια περίοδο σταδιακής ανάπτυξης και σε ένα περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων, σε αρκετές χώρες επιταχύνθηκε περαιτέρω ο ρυθμός αύξησης των πραγματικών τιμών των κατοικιών και των χορηγήσεων, υπερβαίνοντας σε μεγάλο βαθμό το ρυθμό αύξησης του εισοδήματος των νοικοκυριών. Προκειμένου να μετριαστεί ο αντίκτυπος της πανδημίας και η επακόλουθη οικονομική αβεβαιότητα εφαρμόστηκαν διάφορα μέτρα και πολιτικές, όπως τα χρεοστάσια (αναστολή αποπληρωμής χρέους) και τα συστήματα δημόσιων εγγυήσεων. Σε αυτό το ευρύ πλαίσιο πολιτικής τα μακροπροληπτικά μέτρα που είχαν προβλεφθεί σε ορισμένες χώρες σε προγενέστερο χρόνο χαλάρωσαν προσωρινά ή ενεργοποιήθηκαν με καθυστέρηση. Η βελτίωση που παρατηρείται επί του παρόντος στην οικονομική κατάσταση επιτρέπει κάποια προσαρμογή της μακροπροληπτικής πολιτικής στις χώρες όπου εξακολουθούν να συσσωρεύονται ευπάθειες που αφορούν τα ΟΑ.
- (11) Όσον αφορά την Αυστρία η πρόσφατη αυτή αξιολόγηση αποκάλυψε ότι μετά από μια περίοδο συγκρατημένων ρυθμών αύξησης, ο ρυθμός αύξησης των πραγματικών τιμών των κατοικιών επιταχύνθηκε, υπερβαίνοντας τον ρυθμό αύξησης του εισοδήματος των νοικοκυριών. Επιπλέον, ο δανεισμός σε νοικοκυριά αυξήθηκε σταθερά. Η αξιολόγηση του ΕΣΣΚ κατέδειξε επίσης ότι από τον Σεπτέμβριο του 2019 ο ρυθμός αύξησης των πραγματικών τιμών των κατοικιών επιταχύνθηκε το πρώτο τρίμηνο του 2021, υπερβαίνοντας τον ρυθμό αύξησης του εισοδήματος των νοικοκυριών κατά την ίδια περίοδο. Βάσει των

(*) Οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με την πρόσβαση στη δραστηριότητα πιστωτικών ιδρυμάτων και την προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων, για την τροποποίηση της οδηγίας 2002/87/ΕΚ και για την κατάργηση των οδηγιών 2006/48/ΕΚ και 2006/49/ΕΚ (ΕΕ L 176 της 27.06.2013, σ. 338).

(†) Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012 (ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 1).

(‡) Βλ. «Vulnerabilities in the EU residential real estate sector» (Ευπάθειες στον τομέα των οικιστικών ακινήτων της ΕΕ), ΕΣΣΚ, Νοέμβριος 2016, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ (www.esrb.europa.eu).

(¶) Προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2016/05 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Σεπτεμβρίου 2016, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Αυστρίας (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 43).

(§) Βλ. «Follow-up report on countries that received ESRB warnings in 2016 on medium-term vulnerabilities in the residential real estate sector» (Έκθεση παρακολούθησης για τις χώρες που έλαβαν προειδοποιήσεις του ΕΣΣΚ σχετικά με μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων το 2019), ΕΣΣΚ, Σεπτέμβριος 2019, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ (www.esrb.europa.eu).

εξελίξεων αυτών και σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Oesterreichische Nationalbank, η υπερτίμηση των κατοικιών αυξήθηκε περαιτέρω το πρώτο τρίμηνο του 2021. Ο πραγματικός ρυθμός αύξησης των χορηγήσεων σε νοικοκυριά για την αγορά κατοικίας σημειώνει σταθερή άνοδο από το 2019. Σε ανακοίνωση που εξέδωσε τον Ιούνιο του 2021 το αυστριακό συμβούλιο σταθερότητας χρηματοπιστωτικών αγορών^(*) σημειώνεται ότι πρόσφατα τα κριτήρια χορήγησης ενυπόθηκων δανείων όσον αφορά τον δείκτη δανείου προς αξία (LTV) και τον δείκτη εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα (DSTI) συνέχισαν να δείχνουν ανοδική τάση έναντι του μέσου όρου πενταετίας και ότι το μερίδιο του δανεισμού με αυξημένες τιμές των εν λόγω δεικτών ήταν σημαντικό.

- (12) Ο παρών συνδυασμός πολιτικών θεωρείται εν μέρει μόνο κατάλληλος και επαρκής προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι αυξανόμενες ευπάθειες. Επιπλέον, η Αυστρία δεν έχει αξιοποιήσει περαιτέρω τα κεφαλαιακά μέτρα για την αντιμετώπιση των υφιστάμενων ευπαθειών και την ενίσχυση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας. Επίσης, οι ευπάθειες που εντοπίστηκαν στον τομέα ΟΑ της Αυστρίας δεν αντικατοπτρίζονται πλήρως στους συντελεστές στάθμισης κινδύνου για τα ενυπόθηκα δάνεια που χρησιμοποιούν τα πιστωτικά ιδρύματα κατά την εφαρμογή της μεθόδου των εσωτερικών διαβαθμίσεων (μέθοδος IRB) για τον υπολογισμό των κεφαλαιακών απαιτήσεων.
- (13) Υπό το φως των πρόσφατων αυτών εξελίξεων το ΕΣΣΚ συμπέρανε ότι η εφαρμογή νομικά δεσμευτικών μέτρων που στοχεύουν στους δανειολήπτες θα ενίσχυε την αποτελεσματικότητα των μέτρων που βρίσκονται ήδη σε ισχύ προκειμένου να αντιμετωπιστούν επαρκώς οι μεσοπρόθεσμες ευπάθειες στον τομέα των ΟΑ της Αυστρίας. Όποτε και όπου τα εν λόγω δεσμευτικά μέτρα αξιολογούνται ως μη επαρκώς αποτελεσματικά για την αντιμετώπιση των μεσοπρόθεσμων ευπαθειών, πρέπει να εξετάζεται η εφαρμογή κεφαλαιακών μέτρων, όπως τα μέσα που στοχεύουν στην αύξηση της στάθμισης κινδύνου βάσει της IRB για χρηματοδοτικά ανοίγματα που αφορούν τα ΟΑ, τα τομεακά αποθέματα ασφαλείας συστημικού κινδύνου ή τα αντικυκλικά κεφαλαιακά αποθέματα ασφαλείας. Τα μέτρα αυτά αναμένεται πως θα αυξήσουν την ανθεκτικότητα του τραπεζικού τομέα της Αυστρίας απέναντι σε κινδύνους που ενδεχομένως έχουν συσσωρευτεί, όπως η επικρατούσα υπερτίμηση των κατοικιών και, ως ένα βαθμό, τα ελαστικά κριτήρια χορήγησης ενυπόθηκων δανείων που ισχύουν τα τελευταία χρόνια,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΣΥΣΤΑΣΗ:

ΤΜΗΜΑ 1

ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

Σύσταση Α — Ενεργοποίηση νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες

Συνιστάται στις αρμόδιες αρχές να εφαρμόσουν νομικά δεσμευτικά μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες, προκειμένου να μετριαστούν οι ευπάθειες που σχετίζονται με τον τομέα ΟΑ της Αυστρίας, και αποτελούν πηγή κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.

Σύσταση Β — Ενεργοποίηση ή αυστηροποίηση κεφαλαιακών μέτρων

Συνιστάται στις αρμόδιες αρχές να ενεργοποιήσουν ή να αυστηροποιήσουν τα ήδη υπάρχοντα κεφαλαιακά μέτρα, προκειμένου να διασφαλιστεί η ανθεκτικότητα των αδειοδοτημένων στην Αυστρία πιστωτικών ιδρυμάτων και να συμπληρώσουν τα μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες προκειμένου να μετριαστούν οι ευπάθειες του τομέα ΟΑ της Αυστρίας, που αποτελούν πηγή κινδύνου για την χρηματοπιστωτική σταθερότητα, όποτε και όπου τα δεσμευτικά μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες αξιολογούνται ως μη επαρκώς αποτελεσματικά για την αντιμετώπιση των μεσοπρόθεσμων ευπαθειών.

ΤΜΗΜΑ 2

ΕΦΑΡΜΟΓΗ

1. Ορισμοί

1. Για τους σκοπούς της παρούσας σύστασης ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

- α) «αρμόδιες αρχές»: οι αρχές που είναι επιφορτισμένες με την ενεργοποίηση στην Αυστρία νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες ή κεφαλαιακών μέτρων·

(*) Δελτίο Τύπου της 28ης συνεδρίασης του Συμβουλίου Σταθερότητας Χρηματοπιστωτικών Αγορών (FMSG), διαθέσιμο στο δικτυακό τόπο του FMSG (<https://www.fmsg.at/en/publications/press-releases/2021/28th-meeting.html>).

- β) ως «μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες» νοούνται μακροπροληπτικά μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες, περιλαμβανομένων των ορίων των δεικτών LTV, χρέους προς εισόδημα (DTI) και DSTI, της διάρκειας και των απαιτήσεων τοκοχρεολυτικής απόσβεσης·
- γ) «δείκτης δανείου προς αξία» (δείκτης LTV): ο λόγος του αθροίσματος των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται με υποθήκη επί ακινήτου του δανειολήπτη προς την αξία του ακινήτου, κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- δ) «δείκτης χρέους προς εισόδημα» (δείκτης DTI): ο λόγος του συνολικού χρέους δανειολήπτη προς το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημά του, κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- ε) «δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα» (δείκτης DSTI): ο λόγος της ετήσιας συνολικής εξυπηρέτησης χρέους προς το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα του δανειολήπτη κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- στ) «εξυπηρέτηση χρέους»: η σε τοκοχρεολυτική βάση αποπληρωμή μέρους του συνολικού χρέους δανειολήπτη εντός καθορισμένης διάρκειας·
- ζ) «διάρκεια»: η εκφρασμένη σε έτη διάρκεια της σύμβασης δανείου για την αγορά οικιστικού ακινήτου κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- η) «απαιτήσεις τοκοχρεολυτικής απόσβεσης»: μέτρα που αφορούν το πρόγραμμα αποπληρωμής του δανείου·
- θ) «κεφαλαιακά μέτρα»: απαιτήσεις ιδίων κεφαλαίων που επιβάλλονται σε πιστωτικό ίδρυμα με σκοπό την αποτροπή ή/και τον μετριασμό του συστημικού κινδύνου κατά τους ορισμούς του άρθρου 2 σημείο γ) του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1092/2010, μεταξύ άλλων και βάσει των άρθρων 124, 164 ή 458 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 ή του κεφαλαίου 4 του τίτλου VII της οδηγίας (ΕΕ) 2013/36, όπως το αντικυκλικό κεφαλαιακό απόθεμα ασφαλείας ή το τομεακό απόθεμα ασφαλείας συστημικού κινδύνου·
- ι) «πιστωτικό ίδρυμα»: πιστωτικό ίδρυμα όπως ορίζεται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 σημείο 1 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.

2. Κριτήρια εφαρμογής

1. Για τους σκοπούς εφαρμογής της παρούσας σύστασης ισχύουν τα ακόλουθα κριτήρια:

- α) θα πρέπει να λαμβάνεται δεόντως υπόψη η αρχή της αναλογικότητας σε σχέση με τον στόχο και το περιεχόμενο των συστάσεων Α και Β·
- β) κατά την ενεργοποίηση νομικά δεσμευτικών στοχευμένων στους δανειολήπτες μέτρων ή/και κεφαλαιακών μέτρων, η βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη θέση της Αυστρίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν πιθανές επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη·
- γ) στο παράρτημα παρατίθενται συγκεκριμένα κριτήρια εφαρμογής της παρούσας σύστασης.

2. Οι αποδέκτες της παρούσας σύστασης καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στο Συμβούλιο, στην Επιτροπή και στο ΕΣΣΚ εκθέσεις σχετικά με τις ενέργειες στις οποίες προβαίνουν προς εφαρμογή της ή να αιτιολογήσουν επαρκώς τυχόν αποχή τους από οποιαδήποτε ενέργεια. Στο ελάχιστο περιεχόμενο της έκθεσης θα πρέπει να περιλαμβάνονται τα εξής.

- α) πληροφορίες για το ουσιαστικό περιεχόμενο και το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των σχετικών ενεργειών·
- β) αξιολόγηση των ευπαθειών που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών και τα κριτήρια χορήγησης νέων ενυπόθηκων δανείων, μεταξύ άλλων και της κατανομής τους με βάση τους δείκτες LTV, DTI και DSTI, οι οποίοι υπολογίζονται σύμφωνα με το παράρτημα IV της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου⁽¹⁰⁾, τις διάρκειες και το προφίλ απόσβεσής τους, καθώς επίσης και της αποδοτικότητας της δράσης που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των σκοπών της παρούσας σύστασης·
- γ) λεπτομερής αιτιολόγηση τυχόν αδράνειας ή παρέκκλισης από την παρούσα σύσταση, περιλαμβανομένων τυχόν καθυστερήσεων.

⁽¹⁰⁾ Σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 31ης Οκτωβρίου 2016, σχετικά με την κάλυψη κενών στα στοιχεία που αφορούν ακίνητα (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 1).

3. Χρονοδιάγραμμα ενεργειών προς εφαρμογή των συστάσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 17 παράγραφος 1 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1092/2010, οι αποδέκτες της παρούσας σύστασης πρέπει να κοινοποιήσουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στο Συμβούλιο, στην Επιτροπή και στο ΕΣΣΚ τις ενέργειες στις οποίες πρόβλεψαν σε απάντηση σε αυτή και να τεκμηριώσουν τυχόν αποχή τους από οποιαδήποτε ενέργεια. Οι αποδέκτες καλούνται να προβούν στις ως άνω κοινοποιήσεις σύμφωνα με τα ακόλουθα χρονοδιαγράμματα:

1. Σύσταση Α

- α) Έως τις 30 Ιουνίου 2023 και τις 30 Ιουνίου 2025 οι αποδέκτες της σύστασης Β καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στο Συμβούλιο, στην Επιτροπή και στο ΕΣΣΚ έκθεση σχετικά με τυχόν ενέργειές τους αναφορικά με την ενεργοποίηση νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες. Εάν περισσότερες αρχές είναι υπεύθυνες για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβάλλεται κοινή έκθεση.

2. Σύσταση Β

Έως τις 30 Ιουνίου 2023 και τις 30 Ιουνίου 2025 οι αποδέκτες της σύστασης Β καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στο Συμβούλιο, στην Επιτροπή και στο ΕΣΣΚ έκθεση σχετικά με τυχόν ενέργειές τους αναφορικά με την επιβολή κεφαλαιακών μέτρων. Εάν περισσότερες αρχές είναι υπεύθυνες για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβάλλεται κοινή έκθεση.

4. Παρακολούθηση και αξιολόγηση

1. Η Γραμματεία του ΕΣΣΚ:

- α) συνδράμει τους αποδέκτες, διασφαλίζοντας τον συντονισμό της παροχής στοιχείων και των σχετικών υποδειγμάτων και διευκρινίζοντας, όπου είναι απαραίτητο, τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα ενεργειών προς εφαρμογή των συστάσεων·
- β) ελέγχει τις ενέργειες στις οποίες προβαίνουν οι αποδέκτες προς εφαρμογή των συστάσεων, τους συνδράμει εφόσον το ζητούν και υποβάλλει σχετικές εκθέσεις στο γενικό συμβούλιο.

2. Το γενικό συμβούλιο θα αξιολογεί τις ενέργειες των αποδεκτών και την αιτιολόγηση τυχόν αδράνειάς τους και μπορεί κατά περίπτωση να κρίνει αν υφίσταται εκ μέρους τους παράλειψη συμμόρφωσης με την παρούσα σύσταση ή επαρκούς αιτιολόγησης της αδράνειάς τους.

Φρανκφούρτη, 2 Δεκεμβρίου 2021.

Ο Προϊστάμενος της Γραμματείας του ΕΣΣΚ,
εξ ονόματος του γενικού συμβουλίου του ΕΣΣΚ,
Francesco MAZZAFERRO

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΟΙ ΟΡΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ**Σύσταση Α — Ενεργοποίηση νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες**

Επί της σύστασης Α εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Όταν ενεργοποιούν νομικά δεσμευτικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, οι αποδέκτες θα πρέπει να επιδιώκουν την αποτροπή της δημιουργίας σημαντικού ή αυξανόμενου μεριδίου:
 - α) νέων στεγαστικών δανείων εξασφαλιζόμενων με υποθήκη επί ΟΑ, τα οποία θα μπορούσαν να παράξουν πιστωτικές ζημιές σε περίπτωση αθέτησής τους, συνδυαζόμενης με μείωση των τιμών των κατοικιών·
 - β) νέων στεγαστικών δανείων προς δανειολήπτες που κινδυνεύουν σημαντικά να μην είναι σε θέση να αποπληρώσουν ή να εξυπηρετήσουν το χρέος τους ομαλά, χωρίς να υποστούν σημαντική μείωση της κατανάλωσής τους μετά από επικράτηση δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών ή δυσμενών εξελίξεων στην αγορά ΟΑ ή αύξηση του κόστους εξυπηρέτησης του χρέους τους.
2. Προκειμένου να διασφαλιστεί η αποτελεσματικότητα των εφαρμοζόμενων μέτρων και να ελαχιστοποιηθεί η όποια δυνατότητα καταστρατήγησής τους ή παραγωγής δευτερογενών συνεπειών που θα μπορούσαν να μειώσουν την αποτελεσματικότητά τους και, πιθανόν, να δημιουργήσουν κινδύνους σε άλλους τομείς, οι αποδέκτες θα πρέπει να χρησιμοποιήσουν ένα ή περισσότερα νομικά δεσμευτικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, ιδίως διασφαλίζοντας την εφαρμογή τους σε δάνεια χορηγούμενα από κάθε τύπο δανειστή σε κάθε τύπο δανειολήπτη.
3. Πριν από την ενεργοποίηση νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες θα πρέπει να αξιολογείται η θέση της Αυστρίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων, προκειμένου να καθοριστεί η κατάλληλη βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους.
4. Πριν από την ενεργοποίηση νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες και προκειμένου να καθοριστεί η κατάλληλη βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει οι αποδέκτες να λαμβάνουν υπόψη την επιλογή και βαθμονόμηση των υφιστάμενων μέτρων που στοχεύουν σε δανειολήπτες, διασφαλίζοντας έτσι τον αποτελεσματικότερο μετριασμό των ευπαθειών που εντοπίστηκαν στην Αυστρία.
5. Μετά από την ενεργοποίηση των νομικά δεσμευτικών μέτρων που στοχεύουν σε δανειολήπτες ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η περαιτέρω αυστηροποίησή τους ή η ενεργοποίηση πρόσθετων μακροπροληπτικών μέτρων προς αντιμετώπιση των ευπαθειών που έχουν εντοπιστεί στην Αυστρία. Αυτό θα εξαρτάται από την επιλογή των ενεργοποιηθέντων μέτρων που στοχεύουν σε δανειολήπτες, από την αρχική βαθμονόμησή τους και από τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των ευπαθειών.
6. Όταν ενεργοποιούν ή βαθμονομούν νομικά δεσμευτικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, οι αποδέκτες θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη όλα τα δάνεια που τα νοικοκυριά πρόκειται να εξυπηρετήσουν από το εισόδημά τους, ανεξάρτητα από τη μορφή τους, δηλαδή, να αντιμετωπίζουν τα χορηγούμενα προς τις στεγαστικές εταιρείες δάνεια ως χρέος των νοικοκυριών.

Σύσταση Β — Ενεργοποίηση ή αυστηροποίηση κεφαλαιακών μέτρων

Επί της σύστασης Β εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Όταν ενεργοποιούν πρόσθετα ή αυστηροποιούν υφιστάμενα κεφαλαιακά μέτρα, οι αποδέκτες θα πρέπει να επιδιώκουν τη διασφάλιση της ανθεκτικότητας των πιστωτικών ιδρυμάτων που είναι αδειοδοτημένα στην Αυστρία έναντι της ενδεχόμενης επέλευσης συστημικού κινδύνου συνδεδεμένου με οικιστικά ακίνητα, που θα μπορούσε να προκαλέσει άμεσες και έμμεσες πιστωτικές ζημιές από ενυπόθηκα δάνεια ή ως συνέπεια της μείωσης της κατανάλωσης των νοικοκυριών που έχουν συνάψει οικιστικά δάνεια.
2. Πριν από την ενεργοποίηση πρόσθετων ή την αυστηροποίηση υφιστάμενων κεφαλαιακών μέτρων θα πρέπει να αξιολογούνται η θέση της Αυστρίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και η επάρκεια των νομικά δεσμευτικών μέτρων που στοχεύουν σε δανειολήπτες και ενεργοποιούνται σύμφωνα με τη σύσταση Α, ενόψει της αντιμετώπισης των μεσοπρόθεσμων ευπαθειών, προκειμένου να καθοριστεί αν ενδείκνυται η ενεργοποίηση ή η αυστηροποίηση κεφαλαιακών μέτρων.
3. Μετά από την ενεργοποίηση πρόσθετων ή την αυστηροποίηση υφιστάμενων κεφαλαιακών μέτρων ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η περαιτέρω αυστηροποίηση των μέτρων ή η ενεργοποίηση πρόσθετων μακροπροληπτικών μέτρων προς αντιμετώπιση των ευπαθειών που εντοπίστηκαν στην Αυστρία. Αυτό θα εξαρτάται από την επιλογή των ενεργοποιηθέντων κεφαλαιακών μέτρων, από την αρχική βαθμονόμησή τους και από τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των ευπαθειών.