

I

(Резолюции, препоръки и становища)

ПРЕПОРЪКИ

ЕВРОПЕЙСКИ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК

ПРЕПОРЪКА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК

от 2 декември 2021 година

относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Германия

(ЕССР/2021/10)

(2022/С 122/01)

ГЕНЕРАЛНИЯТ СЪВЕТ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК,

Като взе предвид Договора за функционирането на Европейския съюз,

Като взе предвид Регламент (ЕС) № 1092/2010 на Европейския парламент и на Съвета от 24 ноември 2010 г. за пруденциалния надзор върху финансовата система на Европейския съюз на макроравнище и за създаване на Европейски съвет за системен риск ⁽¹⁾, и по-специално член 3, параграф 2, буква б) и буква г), и членове 16 и 18 от него,

Като взе предвид Решение ЕССР/2011/1 на Европейския съвет за системен риск от 20 януари 2011 г. за приемане на процедурния правилник на Европейския съвет за системен риск ⁽²⁾, и по-специално член 18 от него,

като има предвид, че:

- (1) Секторът на недвижимите имоти играе важна роля в икономиката и промените в него може да оказват съществено влияние върху финансовата система. Финансовите кризи от миналото показват, че неустойчивите промени на пазарите на недвижими имоти може да доведат до тежки последици за стабилността на финансовата система и на икономиката като цяло, което може да доведе и до отрицателни трансгранични ефекти от преноса. В миналото неблагоприятните промени на пазара на недвижими имоти в някои държави членки доведоха до големи кредитни загуби и/или имаха отрицателно въздействие върху реалната икономика. Тези последици са отражение на тясната взаимовръзка между сектора на недвижимите имоти, доставчиците на финансиране и други икономически сектори. Освен това каналите за обратна връзка между финансовата система и реалната икономика може да усилват отрицателните промени.
- (2) Тези връзки са важни, защото означават, че рисковете, които възникват в сектора на недвижимите имоти, може да имат системно въздействие. Уязвимостите на финансовата система често се натрупват по време на фазата на подем в цикъла на недвижимите имоти. Усещането за наличието на по-ниски рискове при финансирането и по-лесният достъп до финансиране може да допринесат за бърза кредитна и инвестиционна експанзия, съчетана с повишено търсене на недвижими имоти, което оказва натиск за покачване на цените им. Освен това каналите за обратна връзка между цените на жилищата и кредита могат да доведат до потенциални системни последици. От друга страна обаче, по време на фазата на рецесия в цикъла на недвижимите имоти по-строгите условия за кредитиране, по-голямото нежелание за поемане на риск и натискът за понижаване на цените на недвижимите имоти могат да засегнат по неблагоприятен начин устойчивостта на кредитополучателите и кредиторите, като така се влошават икономическите условия.

⁽¹⁾ ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 1.

⁽²⁾ ОВ С 58, 24.2.2011 г., стр. 4.

- (3) Уязвимостите, свързани със сектора на жилищните недвижими имоти (ЖНИ), могат да бъдат източник на системен риск и може да засегнат финансовата стабилност както пряко, така и непряко. Преките последици се изразяват в кредитни загуби по ипотечните портфейли поради неблагоприятните икономически или финансови условия и едновременните отрицателни промени на пазара на ЖНИ. Непреките последици биха могли да бъдат свързани с промени в потреблението на домакинствата или намаляване на задлъжнялостта към кредитори, които водят до допълнителни последици за реалната икономика и финансовата стабилност.
- (4) Както е посочено в съображение 4 от Препоръка ЕССР/2013/1⁽³⁾, основната цел на макропруденциалната политика е да допринесе за запазването на стабилността на финансовата система като цяло, включително чрез укрепване на устойчивостта на финансовата система и чрез намаляване на натрупването на системни рискове, като по този начин се осигурява устойчив принос на финансовия сектор към икономическия растеж.
- (5) С оглед на тази цел макропруденциалните органи могат да използват една или повече от капиталовите мерки, предвидени в Директива 2013/36/ЕС на Европейския парламент и на Съвета⁽⁴⁾ и Регламент (ЕС) № 575/2013 г. на Европейския парламент и на Съвета⁽⁵⁾, и/или макропруденциални мерки, основани на кредитополучателя, които се основават изключително на националното право, в зависимост от оценката на рисковете. Докато капиталовите мерки са насочени предимно към увеличаването на устойчивостта на финансовата система, мерки, основани на кредитополучателя може да са особено подходящи за предотвратяване на по-нататъшното натрупване на системни рискове във връзка с нови жилищни кредити.
- (6) През 2019 г. Европейският съвет за системен риск (ЕССР) извърши систематична и ориентирана към бъдещето оценка в цялото Европейско икономическо пространство (ЕИП) на уязвимостите, свързани с ЖНИ⁽⁶⁾. Тази оценка даде възможност на ЕССР да установи, че в няколко държави редица средносрочни уязвимости са източници на системен риск за финансовата стабилност, което доведе до издаването на предупреждения до пет държави, включително Германия⁽⁷⁾.
- (7) През 2019 г. основните слабости, установени на пазара на ЖНИ в Германия, бяха значителното надценяване на цените на жилищата в градските райони, свързано с широко разпространена и бърза динамика на цените на жилищата и някои признаци за разхлабване на стандартите за отпускане на жилищни кредити, макар и в контекста на цялостната несигурност, поради значителни празноти в данните.
- (8) ЕССР наскоро завърши допълнителна систематична оценка в перспектива на уязвимостите на равнището на ЕИП, свързани с ЖНИ. Резултатите от тази оценка показват, че след като през септември 2019 г. са получили специфични за всяка държава предупреждения, някои от държавите са предприели допълнителни действия за отстраняване на свързаните с тях уязвимости. По-специално Чешката република прие правна рамка за мерки, основани на кредитополучателя, Германия създаде правно основание за събиране на данни за стандартите за отпускане на нови жилищни кредити на домакинствата, Франция задейства ограничения за съотношенията обслужване на дълг/доход (ОДг/Дх), Исландия затегна ограниченията за съотношенията кредит/стойност (Кр/Ст), а Норвегия затегна равнището на буфера си за системен риск. Предвид обаче на увеличаващите се уязвимости действията, приети от някои държави, не са счестени за достатъчни според оценката на ЕССР.
- (9) Избухването на пандемията от COVID-19 през 2020 г. и свързаната с нея криза не доведоха до цикличен спад на жилищните пазари. По-скоро след период на постепенен растеж и в среда на ниски лихвени проценти реалната цена на жилищата и растежът на кредитите се ускориха допълнително в няколко държави, което до голяма степен изпревари растежа на доходите на домакинствата. За да се смекчи въздействието на пандемията и произтичащата от нея икономическа несигурност, бяха приложени различни мерки и политики, като мораториуми и публични гаранции. В този широк контекст на политиката предварително планираните макропруденциални мерки бяха временно облекчени или тяхното активиране беше отложено в някои държави. Наблюдаваното понастоящем подобрене на икономическата ситуация дава възможност за корекция на макропруденциалната политика в тези държави, в които продължават да се натрупват уязвимости, свързани с ЖНИ.

⁽³⁾ Препоръка ЕССР/2013/1 на Европейския съвет за системен риск от 4 април 2013 г. относно междинните цели и инструментите на макропруденциалната политика (ОВ С 170, 15.6.2013 г., стр. 1).

⁽⁴⁾ Директива 2013/36/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно достъпа до осъществяването на дейност от кредитните институции и относно пруденциалния надзор върху кредитните институции, за изменение на Директива 2002/87/ЕО и за отмяна на директиви 2006/48/ЕО и 2006/49/ЕО (ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 338).

⁽⁵⁾ Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно пруденциалните изисквания за кредитните институции и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012 (ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 1).

⁽⁶⁾ Виж публикацията „Уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти в страните от ЕИП“, ЕССР, септември 2019 г., достъпна на уебсайта на ЕССР www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Предупреждение ЕССР/2019/11 на Европейския съвет за системен риск от 27 юни 2019 г. относно средносрочните уязвимости в сектора на жилищните недвижими имоти в Германия (ОВ С 366, 30.10.2019 г., стр. 45).

- (10) По отношение на Германия, тази неотдавнашна оценка показва, че въпреки създаването през 2017 г. на правна рамка за инструменти, основани на кредитополучателя, която се състои от ограничен набор от мерки (таван на съотношението Кр/Ст и изискване за амортизация), нито един от тях не е бил задействан, за да се преодолее натрупването на средносрочни уязвимости в сектора на ЖНИ. ЕССР взема под внимание факта, че съгласно настоящата правна рамка не са били изпълнени изискванията за задействане на съществуващите мерки, основани на кредитополучателя.
- (11) Оценката на ЕССР показва също, че повишенията на цените на жилищата са станали по-широкообхватни както в градските, така и в селските райони. В резултат на това съществуващите оценки сочат високо и увеличаващо се надценяване на цените на жилищата в Германия. Понастоящем извършването на цялостен анализ на уязвимостите е възпрепятствано от липсата на подробни данни относно стандартите за отпускане на жилищни кредити, въпреки че е предприето действие за събиране на данни от 2023 г. поради влизането в сила през 2021 г. на национален регламент относно събирането на данни по отношение на жилищните кредити. За последния период наличната информация предоставя противоречиви доказателства за развитието на стандартите за отпускане на жилищни кредити. Въпреки че резултатите от проучването на банковото кредитиране (ПБК) в еврозоната показват, че условията за кредитиране за покупка на жилище са затегнати още повече през 2020 г., алтернативен източник на данни от частния сектор ⁽⁸⁾ показва, че делът на заявленията за кредити с високи съотношения Кр/Ст се е увеличил допълнително през 2020 г. Друг алтернативен източник на данни от частния сектор, с който разполагат германските органи, съдържащ действителни сделки и представляващ част от агрегирания пазар, потвърждава, че съотношението Кр/Ст се е увеличило донякъде през последното десетилетие. Освен това, в съответствие с ПБК, съотношенията Кр/Ст са намалели вследствие на кризата. Данните показват също, че съотношенията на ОДг/Дх и матуритетите намаляват през първата половина на 2010-те години и се увеличават отново през втората половина на тези години. От друга страна, съотношенията дълг/доход (Дг/Дх) се увеличават постоянно от 2009 г. насам.
- (12) Освен това, след като намали равнището си на антицикличния капиталов буфер (АКБ) в отговор на кризата с COVID-19, Германия не използва допълнително капиталови мерки за преодоляване на съществуващите уязвимости, произтичащи от сектора на ЖНИ, и за насърчаване на финансовата стабилност.
- (13) От гледна точка на тези последни промени, по-специално предвид доказателствата за надценяване на цените на жилищата, ЕССР стигна до заключението, че следва да се активират мерки, основани на кредитополучателите насочени към средносрочните уязвимости в сектора на ЖНИ в Германия. Поради това германските органи следва незабавно да активират правно обвързващо или, ако това не е възможно съгласно германското право, правно необвързващо ограничение на съотношението Кр/Ст, за да гарантират стабилни стандарти за отпускане на кредити срещу надценяването на цените на жилищата. Същевременно и за да се допълни мярката за съотношението Кр/Ст, капиталовите мерки, като например активирането на АКБ или секторния буфер за системен риск (СБСР), биха повишили устойчивостта на банковия сектор в Германия срещу уязвимостите на ЖНИ, които може вече да е натрупала, като се има предвид преобладаващото надценяване на цените на жилищата и несигурността относно стандартите за отпускане на ипотечните кредити, предоставени през последните години. Освен това подходящо съчетание с правно обвързващи или, ако това не е възможно съгласно германското право, правно необвързващи инструменти, свързани с доходите, би могло да увеличи ефективността на ограничението на съотношението Кр/Ст за преодоляване на уязвимостите, свързани с финансирането на ЖНИ. Поради това германската правна рамка за мерките, основани на кредитополучателя трябва да бъде допълнена от инструменти, основани на доходите, и съответно адаптирана, така че да се позволи по-навременен активиране на мерките, основани на кредитополучателя, като по този начин се избегне натрупването на уязвимости,

ПРИЕ НАСТОЯЩАТА ПРЕПОРЪКА:

РАЗДЕЛ 1

ПРЕПОРЪКИ

Препоръка А — Ограничение на съотношението Кр/Ст

Препоръчва се съответните органи да наложат правно обвързващо ограничение, което се прилага за съотношението Кр/Ст, за да се смекчат уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти в Германия, като източник на риск за финансовата стабилност, което може да има потенциал за сериозни отрицателни последици за реалната икономика. Когато това не е възможно съгласно германското право, се препоръчва съответните органи да активират правно необвързващо ограничение, което се прилага за съотношението Кр/Ст, за да се постигнат целите, изложени в него.

⁽⁸⁾ Информация, предоставена от платформа за кредитно посредничество, която обаче може да не е напълно представителна за германския ипотечен пазар.

Препоръка Б – Активиране на капиталови мерки

Препоръчва се съответните органи да активират подходящи капиталови мерки, за да се гарантира устойчивостта на лицензираните в Германия кредитни институции и да се допълни ограничението, което се прилага за съотношението Кр/Ст, както е посочено в препоръка А, за смекчаване на уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти в Германия, като източник на риск за финансовата стабилност.

Препоръка В — Правна рамка за мерки, основани на кредитополучателя по отношение на сектора на жилищните недвижими имоти

Препоръчва се съответните органи да гарантират, че съществуващата правна уредба на мерки, основани на кредитополучателя включва най-малкото следните правно обвързващи мерки, основани на кредитополучателя:

- а) ограничения, които се прилагат спрямо съотношението Дг/Дх, и ограничения, които се прилагат спрямо съотношението ОДг/Дх;
- б) ограничения, които се прилагат спрямо съотношението Кр/Ст;
- в) ограничения, които се прилагат спрямо матуритета; и
- г) изисквания за амортизация.

Препоръка Г – Наблюдение на уязвимостите и активиране на свързани с доходите мерки, основани на кредитополучателя

1. Препоръчва се съответните органи да наблюдават отблизо уязвимостите, свързани със задлъжнялостта на домакинствата, надценяването на цените на жилищата и стандартите за отпускане на нови ипотечни кредити в средносрочен план.
2. Препоръчва се, в съответствие с резултатите от наблюдението, извършено съгласно подпрепоръка Г, параграф 1 и, за да се предотврати прекомерното натрупване на кредитен риск, съответните органи да активират правно обвързващи мерки, основани на кредитополучателя и свързани с дохода му, като например ограничения на съотношението Дг/Дх или на съотношението ОДг/Дх. Когато това не е възможно съгласно германското право, се препоръчва съответните органи да активират правно необвързващи мерки, основани на кредитополучателя и свързани с дохода му, за да се постигнат целите, изложени в него.

РАЗДЕЛ 2

ИЗПЪЛНЕНИЕ

1. Определения

1. За целите на настоящата препоръка се прилагат следните определения:

- а) „съответни органи“ означава органите, на които е възложено изменението на правната рамка за мерките, основани на кредитополучателя, активирането на мерки, основани на кредитополучателя, наблюдението на системните рискове или активирането на капиталови мерки в Германия;
- б) „съотношение кредит/стойност“ (съотношение Кр/Ст) означава сборът от всички кредити или кредитни трансше, обезпечени от кредитополучателя с недвижимия имот в момента на инициирането на кредита, спрямо стойността на имота в момента на инициирането на кредита;
- в) „капиталови мерки“ означава капиталови изисквания, наложени на кредитна институция с цел предотвратяване и/или смекчаване на системния риск съгласно определението в член 2, буква в) от Регламент (ЕС) № 1092/2010, включително съгласно членове 124, 164 или 458 от Регламент (ЕС) № 575/2013 или дял VII, глава 4 от Директива 2013/36/ЕС, като например антицикличния капиталов буфер или секторния буфер за системен риск;
- г) „кредитна институция“ означава кредитна институция съгласно определението в член 4, параграф 1, точка 1 от Регламент (ЕС) № 575/2013;
- д) „мерки, основани на кредитополучателя“ означава макропруденциални мерки, насочени към кредитополучателите, включително ограничения за съотношението Кр/Ст, съотношението Дг/Дх, съотношението ОДг/Дх, матуритета и изискванията за амортизация;
- е) „съотношение дълг/доход“ (Дг/Дх) означава общият дълг на кредитополучателя в момента на инициирането на кредита спрямо общия годишен разполагаем доход на кредитополучателя в момента на инициирането на кредита;

- ж) „сотношение обслужване на дълг/доход“ (ОДг/Дх) означава общото годишно обслужване на дълга спрямо общия годишен разполагаем доход на кредитополучателя в момента на иницирирането на кредита;
- з) „обслужване на дълга“ означава комбинираното погасяване на лихвата и главницата по общия дълг на кредитополучателя през определен период от време;
- и) „матуритет“ означава продължителността на договора за жилищен ипотечен кредит, изразен в години, в момента на иницирирането на кредита;
- й) „изисквания за амортизация“ означава мерки, свързани с графика за погасяване на кредита.

2. Критерии за изпълнение

1. По отношение на изпълнението на настоящата препоръка се прилагат следните критерии:

- а) следва да се обърне дължимото внимание на принципа на пропорционалност, като се вземат предвид целта и съдържанието на препоръки А, Б, В и Г;
- б) когато се активират мерки, основани на кредитополучателя или капиталови мерки, съгласно препоръки А, Б и Г, при калибрирането и поетапното им въвеждане следва да се вземат предвид позицията на Германия в икономическите и финансовите цикли, както и евентуалните последици във връзка с разходите и ползите;
- в) специфични критерии за спазване на настоящата препоръка са изложени в приложението.

2. От адресатите се изисква да докладват на Европейския парламент, Съвета, Комисията и на ЕССР за действията, предприети в отговор на настоящата препоръка, или да предоставят подходяща обосновка в случай на бездействие. Докладите следва да съдържат като минимум:

- а) информация относно същността и срока на предприетите действия;
- б) оценка на уязвимостите, свързани със задължията на домакинствата и стандартите за отпускане на нови ипотечни кредити, включително разпределението на новите ипотечни кредити според техните съотношения Кр/Ст, Дг/Дх, ОДг/Дх, матуритети и амортизационни профили, като съответните съотношения се изчисляват съгласно приложение IV към Препоръка ЕССР/2016/14 на Европейския съвет за системен риск ⁽⁹⁾, заедно с изпълнението на предприетите действия, като се вземат предвид целите на настоящата препоръка;
- в) подробна обосновка за случаите на бездействие или отклонение от настоящата препоръка, включително забавянията.

3. Срок за последващи действия

В съответствие с член 17, параграф 1 от Регламент (ЕС) № 1092/2010 адресатите трябва да уведомят Европейския парламент, Съвета, Комисията и ЕССР за действията, предприети в отговор на настоящата препоръка, или да обосноват всяко бездействие. От адресатите се изисква да представят такова съобщение при спазване на посочените по-долу срокове:

1. Препоръка А

До 30 юни 2023 г. и до 30 юни 2025 г. от адресатите на препоръка А се изисква да представят на Европейския парламент, Съвета, Комисията и на ЕССР доклад за всички действия, предприети във връзка с налагането на ограничение, което се прилага за съотношението Кр/Ст, за да се смекчат уязвимостите в сектора на жилищните недвижими имоти в Германия, като източник на риск за финансовата стабилност. Ако повече от един орган отговаря за предприемането на действия за преодоляването на установените уязвимости, следва да се представи един съвместен доклад.

2. Препоръка Б

До 30 юни 2023 г. и до 30 юни 2025 г. от адресатите на препоръка Б се изисква да представят на Европейския парламент, Съвета, Комисията и на ЕССР доклад за всички действия, предприети във връзка с изпълнението на капиталови мерки. Ако повече от един орган отговаря за предприемането на действия за преодоляването на установените уязвимости, следва да се представи един съвместен доклад.

⁽⁹⁾ Препоръка ЕССР/2016/14 на Европейския съвет за системен риск от 31 октомври 2016 г. относно запълването на празноти в данните за недвижимите имоти (ОВ С 31, 31.1.2017 г., стр. 1).

3. Препоръка В

До 30 юни 2025 г. от адресатите на препоръка В се изисква да представят на Европейския парламент, Съвета, Комисията и на ЕССР окончателен доклад относно изпълнението на препоръка В, включително изявление, в което се пояснява кой орган или органи е отговорен за решението за активиране и изпълнение на мерките, основани на кредитополучателя, изложени в посочената препоръка. Ако повече от един орган отговаря за предприемането на действия за преодоляването на установените уязвимости, следва да се представи един съвместен доклад.

4. Препоръка Г

До 30 юни 2023 г. и до 30 юни 2025 г. от адресатите на препоръка Г се изисква да представят на Европейския парламент, Съвета, Комисията и на ЕССР доклад относно наблюдението на уязвимостите, свързани със задължениостта на домакинствата, надценяването на цените на жилищата и стандартите за отпускане на нови ипотечни кредити в средносрочен план, както и предприетите действия за преодоляване на тези уязвимости. Ако повече от един орган отговаря за предприемането на действия за преодоляването на установените уязвимости, следва да се представи един съвместен доклад.

4. Наблюдение и оценка

1. Секретариатът на ЕССР:

- а) подпомага адресатите, като осигурява координацията на процеса на докладване и предоставянето на съответните образци, и когато е необходимо, определя процедурата и срока за последващи действия;
- б) проверява последващите действия на адресатите, подпомага ги при поискване от тяхна страна и представя докладите за последващите действия на Генералния съвет.

2. Генералният съвет извършва оценка на действията и обосновките, за които са го уведомили адресатите, и ако е уместно, може да реши, че настоящата препоръка не е била спазена и че адресатът не е предоставил подходяща обосновка за бездействието си.

Съставено във Франкфурт на Майн на 2 декември 2021 година.

*Ръководител на секретариата на ЕССР,
от илето на Генералния съвет на ЕССР,
Francesco MAZZAFERRO*

ПРИЛОЖЕНИЕ

КРИТЕРИИ ЗА СПАЗВАНЕ НА ПРЕПОРЪКАТА**Препоръка А — Ограничение на съотношението Кр/Ст**

За спазването на препоръка А се прилагат следните критерии:

1. При активирането на ограничение, което се прилага за съотношението кредит/стойност (Кр/Ст), адресатите следва да се стремят да предотвратят значителен или увеличаващ се дял на нови ипотечни кредити, обезпечени с жилищни недвижими имоти (ЖНИ), което би могло да доведе до кредитни загуби в случай на неизпълнение от тяхна страна, съчетано с намаляване на цените на жилищата вследствие на неблагоприятни икономически или финансови условия, увеличаване на разходите за обслужване на техния дълг или неблагоприятни промени на пазара на ЖНИ.
2. Адресатите следва да използват една или няколко мерки, основани на кредитополучателя, за да се гарантира ефективността на въведените мерки и да се сведе до минимум потенциалът за тяхното заобикаляне или за нежелани последици, които биха могли да намалят тяхната ефективност и евентуално да създадат рискове в други области, по-специално като гарантират, че мерките са приложими за кредити, отпуснати от всички видове кредитори на физически лица в качеството им на кредитополучатели и в степента, която се счита за необходима — на всички други видове кредитополучатели.
3. Преди активиране на ограничение, което се прилага за съотношението Кр/Ст, следва да се направи оценка на позицията на Германия в икономическите и финансовите цикли, за да се определи подходящото калибриране и поетапното въвеждане на мерките.
4. След активирането на ограничение, което се прилага за съотношението Кр/Ст, неговото допълнително затягане или активирането на допълнителни мерки, основани на кредитополучателя, може да е необходимо за преодоляване на уязвимостите, установени в Германия. Това ще зависи от избора на активираните мерки, на първоначалното калибриране на тези активирани мерки и на резултатите от оценката на уязвимостите.
5. Когато активират или калибрират ограничение, което се прилага за съотношението Кр/Ст, адресатите следва да вземат предвид всички кредити, които в крайна сметка ще бъдат обслужвани от домакинствата от техния доход, независимо от формата на кредитите.

Препоръка Б – Активиране на капиталови мерки

За спазването на препоръка Б се прилагат следните критерии:

1. При активирането на капиталови мерки адресатите следва да се стремят да гарантират устойчивостта на кредитните институции, лицензирани в Германия, с оглед на потенциалното осъществяване на системен риск, свързан с ЖНИ, което би могло да доведе до преки и непреки кредитни загуби, които произтичат от ипотечните кредити или възникват като последица от намаляването на потреблението на домакинствата с жилищни кредити.
2. Преди активирането на капиталовите мерки следва да се направи оценка на позицията на Германия в икономическите и финансовите цикли, за да се определи дали активирането на мерките е уместно.
3. След активирането на капиталовите мерки, може да е необходимо затягането им или активирането на допълнителни макропруденциални мерки, за преодоляване на уязвимостите, установени в Германия. Това ще зависи от избора на капиталовите мерки, които са активирани, от първоначалното калибриране на активираните мерки и от резултатите от оценката на уязвимостите.

Препоръка В — Правна рамка за мерки, основани на кредитополучателя по отношение на сектора на жилищни недвижими имоти

За спазването на препоръка В се прилагат следните критерии.

1. Германската правна уредба на мерки, основани на кредитополучателя, следва да гарантира, че:
 - а) ограниченията, които се прилагат за съотношението дълг/доход (Дг/Дх) и за съотношението обслужване на дълг/доход (ОДг/Дх), както и ограниченията на матуритета, са приложими за кредити, отпуснати на всички видове кредитополучатели и от всички видове кредитори, за да се избегне всякакво заобикаляне на ограниченията, като тези ограничения следва да се прилагат предимно за физически лица в качеството им на кредитополучатели, но също така и за всички други видове кредитополучатели, ако структурите за финансиране предполагат такова разширяване, за да се избегне заобикаляне на ограниченията;

- б) Германските органи, на които е възложено да активират всички мерки, основани на кредитополучателя са компетентни да активират всички правно обвързващи мерки, основани на кредитополучателя по ефективен и превантивен начин и им е предоставена необходимата гъвкавост, за да създадат тези мерки въз основа на установените уязвимости.
2. Измененията на германската правна уредба на мерки, основани на кредитополучателя следва да влезе в сила не по-късно от 1 юни 2024 г.

Препоръка Г – Наблюдение на уязвимостите и активиране на свързани с доходите мерки, основани на кредитополучателя

За спазването на подпрепоръка Б, параграф 1 се прилагат следните критерии.

При наблюдението на уязвимостите, свързани със задлъжнялостта на домакинствата, надценяването на цените на жилищата и стандартите за отпускане на нови ипотечни кредити в средносрочен план, адресатите следва да наблюдават дела на кредитополучателите, които сключват нови ипотечни кредити, за които съществува риск да не са в състояние редовно да погасяват или обслужват дълга си, без да намалят значително потреблението си вследствие на неблагоприятни икономически или финансови условия, увеличаване на разходите за обслужване на дълга си или неблагоприятно развитие на пазара на ЖНИ.

За спазването на подпрепоръка Б, параграф 2 се прилагат следните критерии.

1. При активирането на свързани с доходите мерки, основани на кредитополучателя, адресатите следва да се стремят да предотвратят значителен или увеличаващ се дял на кредитополучателите да теглят нови ипотечни кредити, за които съществува риск да не са в състояние да погасят или обслужват редовно дълга си, без значително да ограничат потреблението си вследствие на неблагоприятни икономически или финансови условия, увеличаване на разходите за обслужване на дълга им или неблагоприятно развитие на пазара на ЖНИ.
2. Адресатите следва да използват една или няколко мерки, основани на кредитополучателя, за да се гарантира ефективността на въведените мерки и да се сведе до минимум потенциалът за тяхното заобикаляне или за нежелани последици, които биха могли да намалят тяхната ефективност и евентуално да създадат рискове в други области, по-специално като гарантират, че мерките са приложими за кредити, отпуснати от всички видове кредитори на физически лица в качеството им на кредитополучатели и в степента, която се счита за необходима — на всички други видове кредитополучатели.
3. Преди активирането на свързаните с доходите мерки, основани на кредитополучателя, следва да се направи оценка на позицията на Германия в икономическите и финансовите цикли, за да се определи подходящото калибриране и поэтапното въвеждане на мерките.
4. След активирането на свързаните с доходите мерки, основани на кредитополучателя, може да е необходимо по-нататъшното им затягане или активирането на допълнителни мерки, основани на кредитополучателя, за да се преодолеят установените в Германия уязвимости. Това ще зависи от избора на активираните мерки, на първоначалното калибриране на тези активирани мерки и на резултатите от оценката на уязвимостите.
5. Когато активират или калибрират свързаните с доходите мерки, основани на кредитополучателя адресатите следва да вземат предвид всички кредити, които в крайна сметка ще бъдат обслужвани от домакинствата от техния доход, независимо от формата на кредитите.