

## I

(Usnesení, doporučení a stanoviska)

## DOPORUČENÍ

## EVROPSKÁ RADA PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA

## DOPORUČENÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA

ze dne 2. prosince 2021

ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Německu ve střednědobém horizontu

(ESRB/2021/10)

(2022/C 122/01)

GENERÁLNÍ RADA EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA,

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie,

s ohledem na nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1092/2010 ze dne 24. listopadu 2010 o makrobezpečnostním dohledu nad finančním systémem na úrovni Evropské unie a o zřízení Evropské rady pro systémová rizika <sup>(1)</sup>, a zejména na čl. 3 odst. 2 písm. b) a d) a články 16 a 18 uvedeného nařízení,

s ohledem na rozhodnutí Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2011/1 ze dne 20. ledna 2011, kterým se přijímá jednací řád Evropské rady pro systémová rizika <sup>(2)</sup>, a zejména na článek 18 uvedeného rozhodnutí,

vzhledem k těmto důvodům:

- (1) Sektor nemovitostí má v hospodářství významnou úlohu a jeho vývoj může podstatně ovlivnit finanční systém. Minulé finanční krize ukázaly, že neudržitelný trend na trzích nemovitostí může mít závažné dopady na stabilitu finančního systému a na hospodářství jako celek, což může rovněž vést k nepříznivým přeshraničním účinkům. Nepříznivý vývoj na trhu nemovitostí v některých členských státech v minulosti vedl k rozsáhlým úvěrovým ztrátám a/nebo měl negativní dopad na reálnou ekonomiku. Tyto účinky odrážejí úzké propojení mezi sektorem nemovitostí, poskytovateli financování a jinými hospodářskými sektory. Negativní vývoj může kromě toho posilovat zpětná vazba mezi finančním systémem a reálnou ekonomikou.
- (2) Tato propojení jsou významná, neboť znamenají, že rizika, která vzniknou v sektoru nemovitostí, mohou mít systémový dopad. Zranitelnosti finančního systému mají tendenci se ve fázi růstu cyklu nemovitostí akumulovat. Vnímaná nižší rizika a snadnější přístup k financování mohou přispět k rychlé úvěrové a investiční expanzi spolu se zvýšenou poptávkou po nemovitostech, čímž se zvyšuje tlak na růst cen nemovitostí. Zpětná vazba mezi cenami obytných nemovitostí a úvěry může navíc mít potenciální systémové důsledky. Naopak přísnější úvěrové podmínky, vyšší averze k riziku a tlak na pokles cen nemovitostí ve fázi poklesu cyklu nemovitostí mohou nepříznivě ovlivnit odolnost dlužníků a věřitelů, čímž dojde k oslabení ekonomických podmínek.

<sup>(1)</sup> Úř. věst. L 331, 15.12.2010, s. 1.

<sup>(2)</sup> Úř. věst. C 58, 24.2.2011, s. 4.

- (3) Zranitelná místa související s obytnými nemovitostmi mohou být zdrojem systémového rizika a mohou přímo i nepřímo nepříznivě ovlivňovat finanční stabilitu. Přímými účinky jsou úvěrové ztráty hypotečních portfolií z důvodu nepříznivých ekonomických či finančních podmínek a souběžného nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí. Nepřímé účinky by se mohly týkat úprav ve spotřebě domácností nebo oddlužení ze strany věřitelů, jež mají další důsledky pro reálnou ekonomiku a finanční stabilitu.
- (4) Jak je uvedeno ve 4. bodě odůvodnění doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2013/1<sup>(3)</sup>, je konečným cílem makrobezpečnostní politiky přispět k zajištění stability finančního systému jako celku, mimo jiné posilováním odolnosti finančního systému a omezováním nárůstu systémových rizik, a tím zaručit, že finanční sektor bude v udržitelné míře přispívat k hospodářskému růstu.
- (5) Za tímto účelem mohou makrobezpečnostní orgány v závislosti na hodnocení rizik použít jedno či více makrobezpečnostních opatření týkajících se kapitálu, která jsou vymezena ve směrnici Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU<sup>(4)</sup> a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013<sup>(5)</sup>, a/nebo makrobezpečnostní opatření týkající se dlužníka, jež vycházejí výlučně z vnitrostátních právních předpisů. Zatímco prvořadým cílem opatření týkajících se kapitálu je zvýšení odolnosti finančního systému, opatření týkající se dlužníka mohou být obzvláště vhodná k tomu, aby zamezila dalšímu nárůstu systémových rizik ve vztahu k novým úvěrům na bydlení.
- (6) V roce 2019 provedla Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) systematické a výhledové hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celého Evropského hospodářského prostoru (EHP)<sup>(6)</sup>. Na základě tohoto hodnocení mohla ESRB identifikovat řadu zranitelných míst, která v několika zemích ve střednědobém horizontu představují zdroje systémového rizika pro finanční stabilitu, což vedlo k vydání varování pěti zemím, včetně Německa<sup>(7)</sup>.
- (7) V roce 2019 spočívala hlavní zranitelná místa zjištěná v německém sektoru obytných nemovitostí v podstatném nadhodnocení cen obytných nemovitostí v městských oblastech, spojeném s plošnou a rychlou dynamikou cen obytných nemovitostí, jakož i v určitých náznacích uvolnění úvěrových standardů pro úvěry na bydlení, i když se tak dělo v kontextu celkové nejistoty z důvodu významných mezer v údajích.
- (8) ESRB nedávno dokončila další systematické a výhledové hodnocení zranitelných míst sektoru obytných nemovitostí v rámci celého EHP. Výsledky tohoto hodnocení dokládají, že některé ze zemí, jimž bylo v září 2019 adresováno specifické varování, přijaly další opatření k řešení příslušných zranitelných míst. Česká republika zejména přijala právní rámec pro opatření týkající se dlužníka, Německo vytvořilo právní základ pro shromažďování údajů o úvěrových standardech pro nové úvěry na bydlení určené domácnostem, Francie aktivovala limity pro poměr nákladů na obsluhu dluhu k příjmům (DSTI), Island zpřísnil limity poměru úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) a Norsko zpřísnilo sazbu své kapitálové rezervy pro krytí systémového rizika. Vzhledem k nárůstu zranitelných míst však opatření přijatá některými z těchto zemí nebyla ze strany ESRB vyhodnocena jako dostatečná.
- (9) Propuknutí pandemie COVID-19 v roce 2020 a s tím spojená krize nezpůsobily cyklický pokles na trzích s bydlením. Naopak, po období postupného růstu a v prostředí nízkých úrokových sazeb došlo v některých zemích k dalšímu zrychlení růstu reálných cen obytných nemovitostí a úvěrů, který výrazně předstihl růst příjmů domácností. Ke zmírnění dopadů pandemie a jí způsobené hospodářské nejistoty byla zavedena různá opatření a učiněny různé politické kroky, jako jsou moratoria na splácení či veřejné záruky. V tomto širším politickém kontextu byla v některých zemích dočasně uvolněna dříve plánovaná makrobezpečnostní opatření nebo byla odložena jejich aktivace. Aktuálně patrné zlepšování hospodářské situace umožňuje upravit makrobezpečnostní politiku v zemích, kde i nadále dochází k nárůstu zranitelných míst spojených se sektorem obytných nemovitostí.

<sup>(3)</sup> Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2013/1 ze dne 4. dubna 2013, o průběžných cílech a nástrojích makrobezpečnostní politiky (Úř. věst. C 170, 15.6.2013, p. 1).

<sup>(4)</sup> Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ze dne 26. června 2013 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o obezpečnostním dohledu nad úvěrovými institucemi, o změně směrnice 2002/87/ES a zrušení směrnic 2006/48/ES a 2006/49/ES (Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 338).

<sup>(5)</sup> Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 ze dne 26. června 2013 o obezpečnostních požadavcích na úvěrové instituce a o změně nařízení (EU) č. 648/2012 (Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 1).

<sup>(6)</sup> Viz „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRB, září 2019, k dispozici na internetových stránkách ESRB na adrese [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(7)</sup> Varování Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2019/11 ze dne 27. června 2019 ke zranitelným místům sektoru obytných nemovitostí v Německu ve střednědobém horizontu (Úř. věst. C 366, 30.10.2019, s. 45)

- (10) Pokud jde o Německo, z výše zmíněného nedávného hodnocení vyplynulo, že i přes to, že zde byl v roce 2017 zaveden právní rámec pro nástroje týkající se dlužníka, který zahrnuje omezený soubor opatření (horní hranice poměru LTV a požadavek na amortizaci), žádná z těchto opatření nebyla aktivována s cílem řešit akumulaci střednědobých zranitelných míst v sektoru obytných nemovitostí. ESRB bere na vědomí skutečnost, že podle aktuálně platného právního rámce nebyly splněny podmínky pro aktivaci stávajících opatření týkajících se dlužníka.
- (11) Z hodnocení ESRB rovněž vyplývá, že růst cen obytných nemovitostí již zasáhl plošněji městské i venkovské oblasti. Stávající odhady proto poukazují na značné a dále rostoucí nadhodnocení cen obytných nemovitostí v Německu. Komplexní analýze zranitelných míst v současné době brání nedostatek podrobných údajů o úvěrových standardech pro úvěry na bydlení, ačkoli v podobě vnitrostátního předpisu o shromažďování údajů týkajících se úvěrů na bydlení, který vstoupil v platnost v roce 2021, byla přijata opatření, která zajistí shromažďování příslušných údajů od roku 2023. Z dostupných údajů za poslední období vyplývají nejednoznačné informace o vývoji úvěrových standardů pro úvěry na bydlení. Zatímco z průzkumu bankovních úvěrů v eurozóně vyplývá, že v průběhu roku 2020 došlo k dalšímu zpřísnění podmínek úvěrů na bydlení, alternativní zdroj údajů ze soukromého sektoru (\*) naznačuje, že v roce 2020 dále vzrostl podíl žádostí o úvěr s vysokým poměrem LTV. Jiný alternativní zdroj údajů ze soukromého sektoru, který mají k dispozici německé orgány a který vychází ze skutečných transakcí a představuje část souhrnného trhu, pak potvrzuje, že v posledním desetiletí skutečně došlo k určitému nárůstu poměrů LTV. Naproti tomu v souladu se zmíněným průzkumem bankovních úvěrů poměry LTV v důsledku aktuální krize klesají. Z relevantních údajů rovněž vyplývá, že poměry DSTI a doby splatnosti v první polovině druhého desetiletí klesly a ve druhé polovině dekády opět vzrostly. Naproti tomu poměry dluhu k příjmům (DTI) od roku 2009 stabilně rostou.
- (12) Kromě toho Německo poté, co v reakci na koronavirovou krizi snížilo sazbu své proticyklické kapitálové rezervy, již dále nevyužilo opatření týkající se kapitálu k řešení stávajících zranitelných míst vyplývajících ze sektoru obytných nemovitostí a k posílení finanční stability.
- (13) Ve světle tohoto posledního vývoje, a zejména s ohledem na důkazy o nadhodnocení cen obytných nemovitostí, dospěla ESRB k závěru, že k řešení zranitelných míst německého sektoru obytných nemovitostí je třeba aktivovat opatření týkající se dlužníka. Německé orgány by proto měly neprodleně aktivovat právně závazný – nebo pokud to německé právní předpisy neumožňují, pak právně nezávazný – limit poměru LTV a zajistit tak řádné úvěrové standardy bránící nadhodnocování cen obytných nemovitostí. Opatření týkající se kapitálu, jako je aktivace proticyklické kapitálové rezervy nebo sektorové kapitálové rezervy pro krytí systémového rizika, by zároveň jako doplněk k opatření týkajícímu se poměru LTV zvýšila odolnost německého bankovního sektoru vůči zranitelným místům v sektoru obytných nemovitostí, která se již mohla akumulovat s ohledem na převládající nadhodnocení cen obytných nemovitostí a nejistotu ohledně úvěrových standardů pro hypoteční úvěry poskytnuté v posledních letech. Kromě toho by vhodná kombinace s právně závaznými nebo, pokud to německé právní předpisy neumožňují, právně nezávaznými nástroji týkajícími se příjmů mohla zvýšit účinnost limitu poměru LTV při řešení případných zranitelných míst spojených s financováním obytných nemovitostí. Německý právní rámec pro opatření týkající se dlužníka je proto třeba doplnit o nástroje týkající se příjmů a odpovídajícím způsobem jej upravit tak, aby umožňoval včas aktivovat opatření týkající se dlužníka a zabránit tak nárůstu zranitelných míst,

PŘIJALA TOTO DOPORUČENÍ:

## ODDÍL 1

### DOPORUČENÍ

#### Doporučení A – Limit pro poměr LTV

Doporučuje se, aby příslušné orgány stanovily právně závazný limit pro poměr LTV a omezily tak zranitelná místa v sektoru obytných nemovitostí v Německu, která jsou zdrojem rizika pro finanční stabilitu a která by mohla mít závažné negativní důsledky pro reálnou ekonomiku. Není-li to podle německého práva možné, doporučuje se, aby příslušné orgány řešily stanovené cíle aktivací právně nezávazného limitu pro poměr LTV.

(\*) Informace poskytnuté platformou pro zprostředkování úvěrů, jež však nemusí být plně reprezentativní pro německý hypoteční trh.

**Doporučení B – Aktivace opatření týkajících se kapitálu**

Doporučuje se, aby příslušné orgány aktivovaly vhodná opatření týkající se kapitálu s cílem zajistit odolnost úvěrových institucí povolených v Německu a doplnit limit pro poměr LTV podle doporučení A, a omezily tak zranitelná místa v sektoru obytných nemovitostí v Německu, která jsou zdrojem rizika pro finanční stabilitu.

**Doporučení C – Právní rámec pro opatření týkající se dlužníka ve vztahu k sektoru obytných nemovitostí**

Doporučuje se, aby příslušné orgány zajistily, že stávající právní rámec pro opatření týkající se dlužníka bude zahrnovat alespoň tato právně závazná opatření týkající se dlužníka:

- a) limity platné pro poměr DTI a limity platné pro poměr DSTI;
- b) limity platné pro poměr LTV;
- c) limity platné pro dobu splatnosti; a
- d) požadavky na amortizaci.

**Doporučení D – Sledování zranitelných míst a aktivace opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem**

1. Doporučuje se, aby příslušné orgány podrobně sledovaly zranitelná místa související se zadlužením domácností, nadhodnocením cen obytných nemovitostí a úvěrovými standardy pro nové hypoteční úvěry ve střednědobém horizontu.
2. Doporučuje se, aby příslušné orgány na základě výsledků sledování prováděného na základě dílčího doporučení D.1 a s cílem zamezit nadměrné akumulaci úvěrového rizika aktivovaly právně závazná opatření týkající se dlužníka, která souvisejí s příjmem, jako jsou limity poměru DTI nebo poměru DSTI. Není-li to podle německého práva možné, doporučuje se, aby příslušné orgány řešily stanovené cíle aktivací právně nezávazných opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem.

**ODDÍL 2****PROVÁDĚNÍ****1. Definice**

1. Pro účely tohoto doporučení se použijí tyto definice:

- a) „příslušnými orgány“ se rozumí orgány pověřené v Německu úpravou právního rámce pro opatření týkající se dlužníka, aktivací opatření týkajících se dlužníka, sledováním systémových rizik nebo aktivací opatření týkajících se kapitálu;
- b) „poměrem úvěru k hodnotě nemovitosti“ (poměrem LTV) se rozumí součet všech úvěrů nebo úvěrových tranší zajištěných dlužníkem na nemovitosti v době vzniku úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti v době vzniku úvěru;
- c) „opatřeními týkajícími se kapitálu“ se rozumí jakékoli požadavky na kapitál uložené úvěrové instituci k předcházení systémovému riziku nebo jeho zmírňování ve smyslu čl. 2 písm. c) nařízení (EU) č. 1092/2010, mimo jiné podle článků 124, 164 nebo 458 nařízení (EU) č. 575/2013 nebo kapitoly 4 hlavy VII směrnice (EU) 2013/36, jako je proticyklická kapitálová rezerva nebo sektorová kapitálová rezerva pro krytí systémového rizika;
- d) „úvěrovou institucí“ se rozumí úvěrová instituce ve smyslu čl. 4 odst. 1 bodu 1 nařízení (EU) č. 575/2013;
- e) „opatřeními týkajícími se dlužníka“ se rozumí makroobezřetnostní opatření zaměřená na dlužníky, včetně limitů poměru LTV, poměru DTI, poměru DSTI a doby splatnosti a požadavků na amortizaci;
- f) „poměrem dluhu k příjmům“ (poměrem DTI) se rozumí celkový dluh dlužníka v době vzniku úvěru v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;

- g) „poměrem nákladů na obsluhu dluhu k příjmům“ (poměrem DSTI) se rozumí roční celkové náklady na obsluhu dluhu v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;
- h) „obsluhou dluhu“ se rozumí společná splátka úroků a jistiny v rámci dlužníkovy celkového dluhu po určité období;
- i) „splatností“ se rozumí doba trvání smlouvy o úvěru na obytnou nemovitost vyjádřená v letech v době vzniku úvěru;
- j) „požadavky na amortizaci“ se rozumí opatření související se splátkovým kalendářem úvěru.

## 2. Prováděcí kritéria

1. Při provádění tohoto doporučení se uplatňují následující kritéria:

- a) je třeba náležitě zohlednit zásadu proporcionality, a to s ohledem na cíl a obsah doporučení A, B, C a D;
- b) při aktivaci opatření týkajících se dlužníka nebo opatření týkajících se kapitálu podle doporučení A, B a D by se při nastavení a zavádění těchto opatření mělo zohlednit postavení Německa v hospodářském a finančním cyklu a možné dopady, pokud jde o související náklady a přínosy;
- c) zvláštní kritéria pro soulad s tímto doporučením jsou uvedena v příloze.

2. Adresáti se vyzývají, aby informovali Evropský parlament, Radu, Komisi a ESRB o opatřeních, která přijali v reakci na toto doporučení, nebo aby v případě nečinnosti poskytli náležité zdůvodnění. Jejich zprávy by měly zahrnovat přinejmenším:

- a) informace o podstatě a časovém rámci přijímaných opatření;
- b) hodnocení zranitelných míst souvisejících se zadlužením domácností a úvěrovými standardy pro nové hypoteční úvěry, včetně rozdělení nových hypotečních úvěrů podle poměrů LTV, DTI a DSTI, splatností a profilu amortizace, přičemž příslušné poměry se vypočtou v souladu s přílohou IV doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 <sup>(\*)</sup>, jakož i hodnocení účinnosti přijatých opatření s ohledem na cíle sledované tímto doporučením;
- c) podrobné zdůvodnění nečinnosti či jakéhokoli odchýlení od tohoto doporučení, a to včetně zdůvodnění případného prodloužení.

## 3. Časový rámec pro návazné kroky

V souladu s čl. 17 odst. 1 nařízení (EU) č. 1092/2010 jsou adresáti povinni informovat Evropský parlament, Radu, Komisi a ESRB o opatřeních, která přijali v reakci na toto doporučení, nebo odůvodnit případnou nečinnost. Adresáti jsou povinni tyto informace předložit v souladu s tímto časovým rámcem:

### 1. Doporučení A

Adresáti doporučení A se vyzývají, aby do 30. června 2023 a do 30. června 2025 předložili Evropskému parlamentu, Radě, Komisi a ESRB zprávu o všech krocích, které podnikli v souvislosti se stanovením limitu pro poměr LTV s cílem omezit zranitelná místa sektoru obytných nemovitostí v Německu, která jsou zdrojem rizika pro finanční stabilitu. Pokud je za přijetí opatření k řešení určených zranitelných míst odpovědný více než jeden orgán, měla by být předložena jedna společná zpráva.

### 2. Doporučení B

Adresáti doporučení B se vyzývají, aby do 30. června 2023 a 30. června 2025 předložili Evropskému parlamentu, Radě, Komisi a ESRB zprávu o všech krocích, které podnikli k provedení opatření týkajících se kapitálu. Pokud je za přijetí opatření k řešení určených zranitelných míst odpovědný více než jeden orgán, měla by být předložena jedna společná zpráva.

<sup>(\*)</sup> Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ze dne 31. října 2016 o doplnění chybějících údajů o nemovitostech (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 1).

### 3. Doporučení C

Adresáti doporučení C se vyzývají, aby do 30. června 2025 předložili Evropskému parlamentu, Radě, Komisi a ESRB konečnou zprávu o provádění doporučení C, včetně prohlášení o tom, který orgán či orgány jsou odpovědné za rozhodnutí aktivovat a provést opatření týkající se dlužníka vymezená v tomto doporučení. Pokud je za přijetí opatření k řešení určených zranitelných míst odpovědný více než jeden orgán, měla by být předložena jedna společná zpráva.

### 4. Doporučení D

Adresáti doporučení D se vyzývají, aby do 30. června 2023 a 30. června 2025 předložili Evropskému parlamentu, Radě, Komisi a ESRB zprávu o sledování zranitelných míst souvisejících se zadlužením domácností, nadhodnocením cen obytných nemovitostí a úvěrovými standardy pro nové hypoteční úvěry ve střednědobém horizontu, a o krocích, které podnikli k řešení těchto zranitelných míst. Pokud je za přijetí opatření k řešení určených zranitelných míst odpovědný více než jeden orgán, měla by být předložena jedna společná zpráva.

## 4. Sledování a hodnocení

### 1. Sekretariát ESRB bude:

- a) napomáhat adresátům doporučení tím, že zajistí koordinaci podávání zpráv a poskytne jim příslušné vzory a v případě potřeby upřesní postup a lhůty pro návazné kroky;
- b) ověřovat provádění návazných kroků ze strany adresátů doporučení, poskytovat jim na jejich žádost pomoc a předkládat zprávy o návazných krocích generální radě.

### 2. Generální rada vyhodnotí přijatá opatření a zdůvodnění sdělená adresáty tohoto doporučení a případně může rozhodnout, že toto doporučení nebylo zohledněno a jeho adresát řádně nezdůvodnil svou nečinnost.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 2. prosince 2021.

Vedoucí sekretariátu ESRB  
jménem generální rady ESRB  
Francesco MAZZAFERRO

## PŘÍLOHA

**SPECIFIKACE KRITÉRIÍ PRO SOULAD S DOPORUČENÍM****Doporučení A – Limit pro poměr LTV**

Pro soulad s doporučením A se uplatňují tato kritéria.

1. Při aktivaci limitu pro poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) by adresáti doporučení měli usilovat o to, aby zamezili významnému či vzrůstajícímu podílu nových hypotečních úvěrů zajištěných obytnými nemovitostmi, které by mohly v případě nesplácení úvěrů ve spojení s klesající cenou obytných nemovitostí, v důsledku nepříznivých hospodářských nebo finančních podmínek, zvýšení nákladů na obsluhu dluhu nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí vést k úvěrovým ztrátám.
2. Adresáti by měli využít jedno či více opatření týkajících se dlužníka s cílem zajistit účinnost přijatých opatření a minimalizovat možnost jejich obcházení či nezamýšlených důsledků, které by mohly snížit účinnost daných opatření a případně vytvořit rizika v jiných oblastech, zejména tím, že zajistí, aby se tato opatření vztahovala na úvěry poskytované všemi typy věřitelů, fyzickým osobám jako dlužníkům a – v rozsahu, který bude považován za nezbytný – všem ostatním typům dlužníků.
3. Před aktivací limitu pro poměr LTV by mělo být posouzeno postavení Německa v hospodářském a finančním cyklu s cílem určit vhodné nastavení a zavádění těchto opatření.
4. Po aktivaci limitu pro poměr LTV může být za účelem řešení zranitelných míst v Německu zapotřebí další zpřísnění těchto opatření týkajících se dlužníka nebo aktivace dalších takových opatření. To závisí na výběru aktivovaných opatření, na původním nastavení těchto aktivovaných opatření a na výsledcích posouzení zranitelných míst.
5. Při aktivaci či nastavování limitu pro poměr LTV by adresáti měli zohlednit veškeré úvěry, které mají domácnosti v konečném důsledku ze svých příjmů splácet, a to bez ohledu na formu těchto úvěrů.

**Doporučení B – Aktivace opatření týkajících se kapitálu**

Pro soulad s doporučením B se uplatňují tato kritéria.

1. Při aktivaci opatření týkajících se kapitálu by adresáti měli usilovat o to, aby zajistili odolnost úvěrových institucí povolených v Německu s ohledem na možné naplnění systémového rizika souvisejícího s obytnými nemovitostmi, které by mohlo vést k přímým a nepřímým úvěrovým ztrátám, které vyplývají z hypotečních úvěrů nebo které vznikají v důsledku snížení spotřeby domácností s úvěry na bydlení.
2. Před aktivací opatření týkajících se kapitálu by mělo být posouzeno postavení Německa v hospodářském a finančním cyklu s cílem určit, zda by aktivace těchto opatření byla přiměřená.
3. Po aktivaci opatření týkajících se kapitálu může být za účelem řešení zranitelných míst v Německu zapotřebí zpřísnění těchto opatření nebo aktivace dalších makroobezřetnostních opatření. To závisí na výběru aktivovaných opatření týkajících se kapitálu, na původním nastavení těchto aktivovaných opatření a na výsledcích posouzení zranitelných míst.

**Doporučení C – Právní rámec pro opatření týkající se dlužníka ve vztahu k sektoru obytných nemovitostí**

Pro soulad s doporučením C se uplatňují tato kritéria.

1. Německý právní rámec pro opatření týkající se dlužníka by měl zajišťovat, aby:
  - a) limity platné pro poměr dluhu k příjmům (DTI) a pro poměr nákladů na obsluhu dluhu k příjmům (DSTI) i limity splatnosti platily pro všechny úvěry poskytované všem typům dlužníků a všemi typy věřitelů, tak aby se zamezilo obcházení těchto limitů, přičemž tyto limity by měly být uplatňovány především na fyzické osoby jako dlužníky, ale také na všechny ostatní typy dlužníků, pokud takové rozšíření působnosti vyplývá ze struktur financování s cílem zamezit obcházení těchto limitů;

b) německé vnitrostátní orgány, které jsou pověřeny aktivací opatření týkajících se dlužníka, byly schopny veškerá právně závazná opatření týkající se dlužníka aktivovat účinně a preventivně, a aby těmto orgánům byla dána nezbytná flexibilita za účelem přijetí takových opatření, která budou vycházet z identifikovaných zranitelných míst.

2. Změny německého právního rámce pro opatření týkající se dlužníka by měly platit nejpozději od 1. června 2024.

#### **Doporučení D – Sledování zranitelných míst a aktivace opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem**

Pro soulad s dílčím doporučením D.1 se uplatňují tato kritéria.

Při sledování zranitelných míst spojených se zadlužením domácností, nadhodnocením cen obytných nemovitostí a úvěrovými standardy pro nové hypoteční úvěry ve střednědobém horizontu by adresáti měli sledovat podíl dlužníků, kteří uzavírají nové hypoteční úvěry, ačkoli jim hrozí, že nebudou schopni své dluhy řádně splácet nebo obsluhovat, aniž by museli výrazně omezit svou spotřebu, a to v důsledku nepříznivých hospodářských nebo finančních podmínek, zvýšení nákladů na obsluhu jejich dluhů nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí.

Pro soulad s dílčím doporučením D.2 se uplatňují tato kritéria.

1. Při aktivaci opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem, by adresáti měli usilovat o to, aby zamezili významnému nebo zvyšujícímu se podílu dlužníků, kteří uzavírají nové hypoteční úvěry, ačkoli jim hrozí, že nebudou schopni své dluhy řádně splácet nebo obsluhovat, aniž by museli výrazně omezit svou spotřebu, a to v důsledku nepříznivých hospodářských nebo finančních podmínek, zvýšení nákladů na obsluhu jejich dluhů nebo nepříznivého vývoje na trhu obytných nemovitostí.
2. Adresáti by měli využít jedno či více opatření týkajících se dlužníka s cílem zajistit účinnost přijatých opatření a minimalizovat možnost jejich obcházení či nezamýšlených důsledků, které by mohly snížit účinnost daných opatření a případně vytvořit rizika v jiných oblastech, zejména tím, že zajistí, aby se tato opatření vztahovala na úvěry poskytované všemi typy věřitelů, fyzickým osobám jako dlužníkům a – v rozsahu, který bude považován za nezbytný – všem ostatním typům dlužníků.
3. Před aktivací opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem, by mělo být posouzeno postavení Německa v hospodářském a finančním cyklu s cílem určit vhodné nastavení a zavádění těchto opatření.
4. Po aktivaci opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem, může být za účelem řešení zranitelných míst v Německu zapotřebí zpřísnění těchto opatření nebo aktivace dalších opatření týkajících se dlužníka. To závisí na výběru aktivovaných opatření, na původním nastavení těchto aktivovaných opatření a na výsledcích posouzení zranitelných míst.
5. Při aktivaci či nastavování opatření týkajících se dlužníka, která souvisejí s příjmem, by adresáti měli zohlednit veškeré úvěry, které mají domácnosti v konečném důsledku ze svých příjmů splácet, a to bez ohledu na formu těchto úvěrů.