

I

(Ψηφίσματα, συστάσεις και γνωμοδοτήσεις)

ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

της 2ας Δεκεμβρίου 2021

σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Γερμανίας

(ΕΣΚΤ/2021/10)

(2022/C 122/01)

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 βρόχοι ανάδρασης μεταξύ του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της πραγματικής οικονομίας μπορούν να ενισχύσουν 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. 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. Εξάλλου, οι βρόχοι ανάδρασης μεταξύ των τιμών των κατοικιών και των πιστώσεων μπορούν εν δυνάμει να έχουν 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.

⁽¹⁾ ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

⁽²⁾ ΕΕ C 58 της 24.2.2011, σ. 4.

- (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 ή την απομόχλευση από τους δανειστές, 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.
- (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 ⁽⁴⁾ και στον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽⁵⁾, ή/και μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας στοχευμένα στους δανειολήπτες, τα οποία βασίζονται αποκλειστικά στο εθνικό δίκαιο. Ενώ τα κεφαλαιακά μέτρα αποσκοπούν πρωτίτως 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 σε σχέση με νέα στεγαστικά δάνεια.
- (6) Το 2019 το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) διενήργησε μια συστηματική και προορατική αξιολόγηση των ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων σε επίπεδο Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) ⁽⁶⁾. 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 πέντε εξ αυτών, περιλαμβανομένης της Γερμανίας ⁽⁷⁾.
- (7) Το 2019 οι κύριες ευπάθειες που εντοπίστηκαν στη γερμανική αγορά οικιστικών ακινήτων ήταν η σημαντική υπερτίμηση των κατοικιών στις αστικές περιοχές, η οποία συσχετιζόταν με μια ευρύτερη και ταχύτερα εξελισσόμενη δυναμική των τιμών των κατοικιών, και ορισμένες ενδείξεις περί χαλάρωσης των κριτηρίων χορήγησης στεγαστικών δανείων, στο πλαίσιο πάντως της γενικότερης αβεβαιότητας που οφειλόταν σε σημαντικά κενά των σχετικών στοιχείων.
- (8) Το ΕΣΣΚ ολοκλήρωσε πρόσφατα μία ακόμα συστηματική και προορατική αξιολόγηση των ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων σε επίπεδο ΕΟΧ. Τα αποτελέσματα αυτής της αξιολόγησης δείχνουν ότι ορισμένες εκ των χωρών που έλαβαν ειδικές προειδοποιήσεις τον Σεπτέμβριο του 2019 ανέλαβαν στη συνέχεια περαιτέρω δράση για την αποκατάσταση των σχετικών ευπαθειών. Ειδικότερα, η Τσεχία υιοθέτησε νομικό πλαίσιο μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες, η Γερμανία θέσπισε νομική βάση για τη συλλογή δεδομένων σχετικά με τα κριτήρια χορήγησης νέων στεγαστικών δανείων σε νοικοκυριά, η Γαλλία έθεσε σε εφαρμογή όρια σε σχέση με τους δείκτες εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα (DSTI), η Ισλανδία αυστηροποίησε τα όρια των δεικτών δανείου προς αξία (LTV) και η Νορβηγία αυστηροποίησε το ποσοστό αποθέματος ασφαλείας συστημικού κινδύνου της. Ωστόσο, δεδομένων των αυξανόμενων ευπαθειών, τα μέτρα που έλαβαν ορισμένες χώρες δεν θεωρήθηκαν επαρκή με βάση την αξιολόγηση του ΕΣΣΚ.
- (9) 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 της οικονομικής κατάστασης που παρατηρείται σήμερα επιτρέπει κάποια προσαρμογή της μακροπροληπτικής πολιτικής στις χώρες όπου εξακολουθούν να συσσωρεύονται ευπάθειες που αφορούν τα οικιστικά ακίνητα.

⁽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).

⁽⁴⁾ 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).

⁽⁵⁾ 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).

⁽⁶⁾ Βλ. «Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries» (Ευπάθειες στους τομείς των οικιστικών ακινήτων των χωρών του ΕΟΧ), ΕΣΣΚ, Σεπτέμβριος 2019, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ (www.esrb.europa.eu).

⁽⁷⁾ Προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2019/11 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 27ης Ιουνίου 2019, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Γερμανίας (ΕΕ C 366 της 30.10.2019, σ. 45).

- (10) Όσον αφορά τη Γερμανία η πρόσφατη αυτή αξιολόγηση αποκάλυψε ότι παρά τη θέσπιση νομικού πλαισίου εργαλείων στοχευμένων σε δανειολήπτες το 2017, το οποίο περιλάμβανε περιορισμένη δέσμη μέτρων (ανώτατο όριο δείκτη LTV και απαίτηση τοκοχρεολυτικής απόσβεσης), κανένα από τα μέτρα αυτά δεν ενεργοποιήθηκε προς αντιμετώπιση της συσσώρευσης μεσοπρόθεσμων ευπαθειών στον τομέα των οικιστικών ακινήτων. Το ΕΣΣΚ σημειώνει ότι βάσει του ισχύοντος νομικού πλαισίου δεν πληρούνταν οι απαιτήσεις ενεργοποίησης των υφιστάμενων μέτρων που στόχευαν στους δανειολήπτες.
- (11) Η αξιολόγηση του ΕΣΣΚ δείχνει επίσης ότι οι αυξήσεις στις τιμές των κατοικιών καταλαμβάνουν πλέον ευρύτερη βάση και αφορούν τόσο αστικές όσο και αγροτικές περιοχές. Επομένως, οι υφιστάμενες εκτιμήσεις υποδηλώνουν υψηλό και αυξανόμενο ρυθμό υπερτίμησης των κατοικιών στη Γερμανία. Προς το παρόν η έλλειψη λεπτομερών δεδομένων σχετικά με τα κριτήρια χορήγησης στεγαστικών δανείων παρακωλύει την ολοκληρωμένη ανάλυση των ευπαθειών, αν και έχουν ληφθεί μέτρα για τη συλλογή δεδομένων από το 2023 κι έπειτα, λόγω της θέσης σε ισχύ το 2021 του εθνικού κανονιστικού πλαισίου για τη συλλογή δεδομένων σχετικά με τα στεγαστικά δάνεια. Οι διαθέσιμες πληροφορίες για την πρόσφατη περίοδο παρέχουν ασαφή στοιχεία για την εξέλιξη των κριτηρίων χορήγησης στεγαστικών δανείων. Ενώ από τα αποτελέσματα της έρευνας για τις τραπεζικές χορηγήσεις στη ζώνη του ευρώ (BLS) συνάγεται ότι οι όροι χορήγησης πιστώσεων για την αγορά κατοικίας έγιναν αυστηρότεροι εντός του 2020 ⁽⁸⁾, μια εναλλακτική πηγή δεδομένων του ιδιωτικού τομέα δείχνει ότι το ποσοστό αιτήσεων για τη χορήγηση δανείων με υψηλούς δείκτες LTV αυξήθηκε περαιτέρω εντός του ίδιου έτους. Μια άλλη εναλλακτική πηγή δεδομένων του ιδιωτικού τομέα η οποία βρίσκεται στη διάθεση των γερμανικών αρχών, αφορά πραγματικές συναλλαγές και αντιπροσωπεύει μερίδιο της συνολικής αγοράς, επιβεβαιώνει ότι οι δείκτες LTV έχουν αυξηθεί κάπως την τελευταία δεκαετία. Επιπλέον, σύμφωνα με την BLS, οι δείκτες LTV υποχώρησαν στον απόηχο της κρίσης. Τα δεδομένα αποκαλύπτουν επίσης ότι οι δείκτες DSTI και οι διάρκειες μειώθηκαν κατά το πρώτο μισό της δεκαετίας του 2010 και αυξήθηκαν ξανά κατά το δεύτερο μισό. Από την άλλη πλευρά, οι δείκτες χρέους προς εισόδημα (DTI) αυξάνονται σταθερά από το 2009.
- (12) Επιπλέον, μετά τη χαλάρωση του συντελεστή του αντικυκλικού κεφαλαιακού αποθέματος ασφαλείας (CCyB) προς αντιμετώπιση της κρίσης του COVID-19, η Γερμανία δεν έκανε περαιτέρω χρήση κεφαλαιακών μέτρων για την αποκατάσταση των υφιστάμενων ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων και την ενίσχυση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας.
- (13) Υπό το πρίσμα των πρόσφατων αυτών εξελίξεων και, ιδίως, των στοιχείων τεκμηρίωσης της υπερτίμησης των κατοικιών, το ΕΣΣΚ συμπεραίνει ότι θα πρέπει να ενεργοποιηθούν μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες για την αντιμετώπιση των μεσοπρόθεσμων ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων στη Γερμανία. Ως εκ τούτου, προς διασφάλιση υγιών κριτηρίων χορηγήσεων στο πλαίσιο της υπερτίμησης των κατοικιών οι γερμανικές αρχές θα πρέπει να ενεργοποιήσουν έγκαιρα ένα νομικά δεσμευτικό όριο για τον δείκτη LTV ή, εάν αυτό δεν είναι δυνατό σύμφωνα με τη γερμανική νομοθεσία, ένα μη νομικά δεσμευτικό όριο. Ταυτόχρονα, και συμπληρωματικά προς το μέτρο για τον δείκτη LTV, κεφαλαιακά μέτρα, όπως η ενεργοποίηση του CCyB ή του τομεακού αποθέματος ασφαλείας συστημικού κινδύνου (SSyRB), θα ενίσχυαν την ανθεκτικότητα του γερμανικού τραπεζικού τομέα έναντι των ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων που μπορεί να έχουν έχει ήδη συσσωρευτεί, δεδομένης της επικρατούσας υπερτίμησης των κατοικιών και της αβεβαιότητας σχετικά με τα κριτήρια χορήγησης στεγαστικών δανείων τα τελευταία χρόνια. Επιπλέον, ο κατάλληλος συνδυασμός εισοδηματικών εργαλείων νομικά δεσμευτικού χαρακτήρα ή, εάν αυτό δεν είναι δυνατό με βάση τη γερμανική νομοθεσία, μη νομικά δεσμευτικού χαρακτήρα, θα μπορούσε να αυξήσει την αποτελεσματικότητα του ορίου όσον αφορά τον δείκτη LTV για την αντιμετώπιση τυχόν ευπαθειών σχετικών με τη χρηματοδότηση των οικιστικών ακινήτων. Για τους λόγους αυτούς το γερμανικό νομικό πλαίσιο για τα μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες θα πρέπει να συμπληρωθεί με εισοδηματικά εργαλεία και να προσαρμοστεί κατάλληλα, ώστε να καθίσταται δυνατή η πλέον έγκαιρη ενεργοποίηση των εν λόγω μέτρων και να αποτρέπεται η συσσώρευση ευπαθειών,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΣΥΣΤΑΣΗ:

ΤΜΗΜΑ 1

ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

Σύσταση Α – Όριο δείκτη LTV

Συνιστάται στις οικείες αρχές να επιβάλουν νομικά δεσμευτικό όριο όσον αφορά τον δείκτη LTV, προκειμένου να μετριαστούν οι ευπάθειες του τομέα των οικιστικών ακινήτων στη Γερμανία ως πηγή κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα με δυνάμει σοβαρές αρνητικές συνέπειες για την πραγματική οικονομία. Όπου αυτό δεν είναι δυνατό σύμφωνα με τη γερμανική νομοθεσία, συνιστάται στις οικείες αρχές να ενεργοποιήσουν μη νομικά δεσμευτικό όριο όσον αφορά τον δείκτη LTV με σκοπό την επίτευξη των **προβλεπόμενων** στόχων.

⁽⁸⁾ Πρόκειται για πληροφορίες προερχόμενες από πλατφόρμα μεσιτείας δανείων, η οποία πάντως ενδέχεται να μην είναι πλήρως αντιπροσωπευτική της γερμανικής αγοράς στεγαστικών δανείων.

Σύσταση Γ — Ενεργοποίηση κεφαλαιακών μέτρων

Συνιστάται στις οικείες αρχές να ενεργοποιήσουν τα κατάλληλα κεφαλαιακά μέτρα, προκειμένου να διασφαλιστεί η ανθεκτικότητα των πιστωτικών ιδρυμάτων που έχουν αδειοδοτηθεί στη Γερμανία και να συμπληρωθεί το όριο του δείκτη LTV κατά τα οριζόμενα στη σύσταση Α με σκοπό τον μετριασμό των ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων στη Γερμανία ως πηγής κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.

Σύσταση Γ – Νομικό πλαίσιο μέτρων στοχευμένων σε δανειολήπτες του τομέα οικιστικών ακινήτων

Συνιστάται στις γερμανικές αρχές να διασφαλίσουν ότι το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο όσον αφορά τα στοχευμένα στους δανειολήπτες μέτρα περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον τα ακόλουθα νομικά δεσμευτικά μέτρα:

- α) όρια για τον δείκτη DTI και όρια για τον δείκτη DSTI·
- β) όρια για τον δείκτη LTV·
- γ) όρια διάρκειας· και
- δ) απαιτήσεις τοκοχρεολυτικής απόσβεσης.

Σύσταση Δ — Παρακολούθηση των ευπαθειών και ενεργοποίηση εισοδηματικών μέτρων στοχευμένων σε δανειολήπτες

1. Συνιστάται στις οικείες αρχές να παρακολουθούν εντατικά τις ευπάθειες που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, την υπερτίμηση των κατοικιών και τα κριτήρια χορήγησης νέων ενυπόθηκων δανείων μεσοπρόθεσμα.
2. Συνιστάται στις οικείες αρχές να ενεργοποιήσουν νομικά δεσμευτικά εισοδηματικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, όπως π.χ. όρια για τον δείκτη DTI ή τον δείκτη DSTI, βάσει των αποτελεσμάτων της παρακολούθησης κατά την επιμέρους σύσταση Δ παράγραφος 1 και προς αποτροπή της υπερβολικής συσώρευσης πιστωτικού κινδύνου. Όπου αυτό δεν είναι δυνατό σύμφωνα με τη γερμανική νομοθεσία, συνιστάται στις οικείες αρχές να ενεργοποιήσουν μη νομικά δεσμευτικά εισοδηματικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, με σκοπό την επίτευξη των προβλεπόμενων στόχων.

ΤΜΗΜΑ 2

ΕΦΑΡΜΟΓΗ

1. Ορισμοί

1. Για τους σκοπούς της παρούσας σύστασης ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:
 - α) «οικείες αρχές»: οι αρχές που είναι επιφορτισμένες με την τροποποίηση του νομικού πλαισίου μέτρων στοχευμένων σε δανειολήπτες, την ενεργοποίηση των μέτρων αυτών, την παρακολούθηση συστημικών κινδύνων ή την ενεργοποίηση κεφαλαιακών μέτρων στη Γερμανία·
 - β) «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·
 - γ) «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·
 - δ) «πιστωτικό ίδρυμα»: πιστωτικό ίδρυμα όπως ορίζεται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 σημείο 1 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013·
 - ε) «μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες»: μακροπροληπτικά μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες, περιλαμβανομένων των ορίων των δεικτών LTV, DTI και DSTI, της διάρκειας και των απαιτήσεων τοκοχρεολυτικής απόσβεσης·
 - στ) «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·

- ζ) «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·
- η) «εξυπηρέτηση χρέους»: η σε τοκοχρεολυτική βάση αποπληρωμή μέρους του συνολικού χρέους δανειολήπτη εντός καθορισμένης διάρκειας·
- θ) «διάρκεια»: η εκφρασμένη σε έτη διάρκεια της σύμβασης δανείου για την αγορά οικιστικού ακινήτου κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- ι) «απαιτήσεις τοκοχρεολυτικής απόσβεσης»: μέτρα που αφορούν το πρόγραμμα αποπληρωμής του δανείου.

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, Β, Γ και Δ·
- β) κατά την ενεργοποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες ή κεφαλαιακών μέτρων σύμφωνα με τις συστάσεις Α, Β και Δ, για τη βαθμονόμηση και τη σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη η θέση της Γερμανίας 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 (*), 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.

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 προέβησαν 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

Έως τις 30 Ιουνίου 2023 και τις 30 Ιουνίου 2025 οι αποδέκτες της σύστασης Α καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στο Συμβούλιο, στην Επιτροπή και στο ΕΣΣΚ έκθεση σχετικά με τυχόν ενέργειές τους αναφορικά με την επιβολή ορίου ως προς τον δείκτη LTV με σκοπό τον μετριασμό των ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων στη Γερμανία ως πηγής κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα. 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.

(*) 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. Σύσταση Γ

Έως τις 30 Ιουνίου 2025 οι αποδέκτες της σύστασης Γ καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στο Συμβούλιο, στην Επιτροπή και στο ΕΣΣΚ τελική έκθεση σχετικά για την εφαρμογή της, συμπεριλαμβάνοντας δήλωση που αποσαφηνίζει ποια ή ποιες αρχές είναι υπεύθυνες για τη λήψη της απόφασης περί ενεργοποίησης και εφαρμογής των στοχευμένων στους δανειολήπτες μέτρων που προβλέπονται στη σύσταση. Εάν περισσότερες αρχές είναι υπεύθυνες για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβάλλεται κοινή έκθεση.

4. Σύσταση Δ

Έως τις 30 Ιουνίου 2023 και τις 30 Ιουνίου 2025 οι αποδέκτες της σύστασης Δ καλούνται να υποβάλουν στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στο Συμβούλιο, στην Επιτροπή και στο ΕΣΣΚ έκθεση σχετικά με την παρακολούθηση των ευπαθειών που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, την υπερτίμηση των κατοικιών και τα κριτήρια χορήγησης νέων στεγαστικών δανείων μεσοπρόθεσμα, καθώς και με τη δράση που αναλαμβάνουν προς αντιμετώπιση των εν λόγω ευπαθειών. 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 – Όριο δείκτη LTV

Επί της σύστασης Α εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Όταν ενεργοποιούν όριο σε σχέση με τον δείκτη δανείου προς αξία (LTV), οι αποδέκτες θα πρέπει να επιδιώκουν την αποτροπή της δημιουργίας σημαντικού ή αυξανόμενου μεριδίου νέων στεγαστικών δανείων εξασφαλιζόμενων με οικιστικά ακίνητα, που θα μπορούσε να προκαλέσει πιστωτικές ζημιές σε περίπτωση αθέτησης των υποχρεώσεων από τα εν λόγω δάνεια, συνδυαζόμενης με μείωση των τιμών των κατοικιών μετά από επικράτηση δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών, δυσμενών εξελίξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων ή αύξηση του κόστους εξυπηρέτησης του χρέους.
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 μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, ιδίως διασφαλίζοντας την εφαρμογή τους σε δάνεια χορηγούμενα από κάθε τύπο δανειστή σε φυσικά πρόσωπα και, στον βαθμό που κρίνεται αναγκαίο, και σε κάθε άλλο τύπο δανειοληπτών.
3. Πριν από την ενεργοποίηση ορίου του δείκτη LTV θα πρέπει να αξιολογείται η θέση της Γερμανίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων, προκειμένου να καθοριστεί η κατάλληλη βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή του μέτρου.
4. Μετά την ενεργοποίηση ορίου του δείκτη LTV ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η αυστηροποίηση του μέτρου ή η ενεργοποίηση πρόσθετων μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες προς αντιμετώπιση των ευπαθειών που έχουν εντοπιστεί στη Γερμανία. Αυτό θα εξαρτάται από την επιλογή των ενεργοποιηθέντων μέτρων, από την αρχική βαθμονόμησή τους και από τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των ευπαθειών.
5. Όταν ενεργοποιούν ή βαθμονομούν όριο σε σχέση με τον δείκτη LTV, 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.

Σύσταση Γ — Ενεργοποίηση κεφαλαιακών μέτρων

Επί της σύστασης Β εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Όταν ενεργοποιούν κεφαλαιακά μέτρα, οι αποδέκτες θα πρέπει να επιδιώκουν τη διασφάλιση της ανθεκτικότητας των πιστωτικών ιδρυμάτων που είναι αδειοδοτημένα στη Γερμανία 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 κεφαλαιακών μέτρων θα πρέπει να αξιολογείται η θέση της Γερμανίας στους οικονομικούς και χρηματοπιστωτικούς κύκλους, προκειμένου να εξακριβωθεί η σκοπιμότητα της ενεργοποίησής τους.
3. Μετά την ενεργοποίηση των κεφαλαιακών μέτρων ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η αυστηροποίησή τους ή η ενεργοποίηση πρόσθετων μακροπροληπτικών μέτρων προς αντιμετώπιση των ευπαθειών που έχουν εντοπιστεί στη Γερμανία. Αυτό θα εξαρτάται από την επιλογή των ενεργοποιηθέντων κεφαλαιακών μέτρων, από την αρχική βαθμονόμησή τους και από τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των ευπαθειών.

Σύσταση Γ – Νομικό πλαίσιο μέτρων στοχευμένων σε δανειολήπτες του τομέα οικιστικών ακινήτων

Επί της σύστασης Γ εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Το γερμανικό νομικό πλαίσιο για τη λήψη μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες θα πρέπει να διασφαλίζει ότι:
 - α) τα όρια του δείκτη χρέους προς εισόδημα (DTI) και του δείκτη εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα (DSTI), καθώς και τα όρια διάρκειας, εφαρμόζονται σε δάνεια χορηγούμενα από κάθε τύπο δανειστήν σε κάθε τύπο δανειοληπτών, προκειμένου να αποτραπεί η όποια καταστρατήγηση των ορίων, ενώ τα όρια αυτά θα πρέπει να εφαρμόζονται πρωτίτως σε φυσικά πρόσωπα δανειολήπτες, αλλά και σε κάθε άλλο τύπο δανειολήπτη, αν οι δομές χρηματοδότησης υπαγορεύουν την επέκταση της εφαρμογής τους προς αποτροπή της καταστρατήγησής τους.

- β) Οι γερμανικές αρχές που είναι επιφορτισμένες με την ενεργοποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες είναι σε θέση να ενεργοποιήσουν νομικά δεσμευτικά τέτοια μέτρα με αποτελεσματικό και προληπτικό τρόπο και διαθέτουν την απαραίτητη ευελιξία σχεδιασμού των εν λόγω μέτρων με βάση τις εντοπισθείσες ευπάθειες.
2. Οι τροποποιήσεις του γερμανικού νομικού πλαισίου μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες θα πρέπει να τεθούν σε ισχύ το αργότερο την 1η Ιουνίου 2024.

Σύσταση Δ — Παρακολούθηση των ευπαθειών και ενεργοποίηση εισοδηματικών μέτρων στοχευμένων σε δανειολήπτες

Επί της σύστασης Δ παράγραφος 1 εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

Όταν παρακολουθούν τις ευπάθειες που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, την υπερτίμηση των κατοικιών και τα κριτήρια χορήγησης νέων στεγαστικών δανείων μεσοπρόθεσμα, οι αποδέκτες θα πρέπει να παρακολουθούν το μερίδιο των νέων στεγαστικών δανείων προς δανειολήπτες που κινδυνεύουν 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 οικιστικών ακινήτων ή αύξηση του κόστους εξυπηρέτησης του χρέους τους.

Επί της σύστασης Δ παράγραφος 2 εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Όταν ενεργοποιούν εισοδηματικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, οι αποδέκτες θα πρέπει να επιδιώκουν την αποτροπή της δημιουργίας σημαντικού ή αυξανόμενου μεριδίου νέων στεγαστικών δανείων προς δανειολήπτες που κινδυνεύουν 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 οικιστικών ακινήτων 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 μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, ιδίως διασφαλίζοντας την εφαρμογή τους σε δάνεια χορηγούμενα από κάθε τύπο δανειστή σε φυσικά πρόσωπα και, στον βαθμό που κρίνεται αναγκαίο, και σε κάθε άλλο τύπο δανειοληπτών.
3. Πριν από την ενεργοποίηση εισοδηματικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες θα πρέπει να αξιολογείται η θέση της Γερμανίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων, προκειμένου να καθοριστεί η κατάλληλη βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους.
4. Μετά την ενεργοποίηση εισοδηματικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η αυστηροποίησή τους ή η ενεργοποίηση πρόσθετων μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες προς αντιμετώπιση των ευπαθειών που έχουν εντοπιστεί στη Γερμανία· αυτό θα εξαρτάται από την επιλογή των ενεργοποιηθέντων μέτρων, από την αρχική βαθμονόμησή τους και από τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των ευπαθειών.
5. Όταν ενεργοποιούν ή βαθμονομούν εισοδηματικά 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.