

I

(Resolutsioonid, soovitused ja arvamused)

SOOVITUSED

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU SOOVITUS,

2. detsember 2021,

Saksamaa elamukinnisvarasektori haavatavuste kohta keskpikas perspektiivis

(ESRN/2021/10)

(2022/C 122/01)

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HALDUSNÕUKOGU,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut,

võttes arvesse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 1092/2010, 24. november 2010, finantssüsteemi makrotasandi usaldatavusjärelevalve kohta Euroopa Liidus ja Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu asutamise kohta ⁽¹⁾, eelkõige selle artikli 3 lõike 2 punkte b ja d ning artikleid 16 ja 18,

võttes arvesse Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu otsust ESRN/2011/1, 20. jaanuar 2011, millega võetakse vastu Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu töökord ⁽²⁾, eelkõige selle artiklit 18,

ning arvestades järgmist:

- (1) Kinnisvarasektor on majanduse oluline osa ning selle areng võib finantssüsteemi oluliselt mõjutada. Varasemad finantskriisid on näidanud, et kinnisvaraturu jätkusuutmatumus võib tõsiselt mõjutada finantssüsteemi ja majanduse stabiilsust tervikuna ning kaasa tuua negatiivse piiriülese mõju. Kinnisvaraturu ebasoodne areng mõnes liikmesriigis on varem kaasa toonud krediidikahjumi ja/või negatiivselt mõjutanud reaalmajandust. See näitab, et kinnisvarasektor, rahaliste vahendite pakkujad ja muud majandussektorid on omavahel tihedalt seotud. Lisaks sellele võivad finantssüsteemi ja reaalmajanduse vahelised tagasisidekanalid negatiivset arengut võimendada.
- (2) Need seosed on olulised, kuna viitavad kinnisvarasektorist tuleneva riski võimalikule süsteemsele mõjule. Finantssüsteemi haavatavused kuhjuvad kinnisvaratsükli tõusufaasis. Madalam riskitaju ning kergem juurdepääs rahalistele vahenditele võib soodustada laenu- ja investeringumahtude kiiret kasvu ning suurendada nõudlust kinnisvara järgi, mis omakorda tekitab hinnatõusu survet. Lisaks võivad eluasemehindade ja laenuandmise vahelised tagasisidekanalid kaasa tuua süsteemseid tagajärgi. Vastupidisel juhul – st kinnisvaratsükli langusfaasis – võivad rangemad laenuitingimused, suurem riskikartlikkus ning hinnalanguse surve ebasoodsalt mõjutada laenuvõtjate ja -andjate vastupanuvõimet ning seeläbi nõrgendada majandustingimusi.

⁽¹⁾ ELT L 331, 15.12.2010, lk 1.

⁽²⁾ ELT C 58, 24.2.2011, lk 4.

- (3) Elamukinnisvaraga seotud haavatavused võivad olla süsteemse riski allikaks ning mõjutada finantsstabiilsust nii otseselt kui kaudselt. Otsene mõju avaldub hüpoteeklaenu portfelli krediitkahjumina, kui ebasoodsad majandus- või finantstingimused langevad kokku elamukinnisvaraturu negatiivse arenguga. Kaudne mõju on seotud kodumajapidamiste tarbimise korrigeerimise või laenuandjate finantsvõimenduse vähendamisega, millel on samuti tagajärjed reaalmajandusele ja finantsstabiilsusele.
- (4) Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu soovitus ESRN/2013/1 ⁽³⁾ põhjenduse 4 kohaselt on makrotasandi usaldatavusjärelevalve poliitika lõppeesmärk finantssüsteemi kui terviku stabiilsuse tagamisele kaasa aitamine finantssüsteemi vastupanuvõime suurendamise ja süsteemsete riskide kuhjumise vähendamise kaudu, mis tagab finantssektori jätkusuutliku panuse majanduskasvu.
- (5) Selleks võivad makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused kasutada ühte või enamat Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivis 2013/36/EL ⁽⁴⁾ ja Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EL) nr 575/2013 ⁽⁵⁾ sätestatud kapitalipõhist makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetet ja/või laenuvõtjapõhist makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetet, mis põhineb ainult riigisisel õigusaktil, sõltuvalt riskile antavast hinnangust. Kapitalipõhiste meetmete eesmärk on eelkõige finantssüsteemi vastupanuvõime tugevdamine; laenuvõtjapõhised meetmed on eriti sobivad uute eluasemelaenudega seotud süsteemsete riskide kuhjumise ärahoidmiseks.
- (6) 2019. aastal viis Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu läbi süstemaatilise, tulevikku vaatava Euroopa Majanduspiirkonna (EMP) elamukinnisvarasektori haavatavuste hindamise ⁽⁶⁾. Hindamise käigus täheldas ESRN mitmes riigis keskpikas perspektiivis haavatavusi, mis võivad kujuneda finantssüsteemi süsteemse riski allikaks, ning andis seetõttu hoiatused viiele riigile, sealhulgas Saksamaale ⁽⁷⁾.
- (7) Saksamaa elamukinnisvarasektori peamiseks haavatavuseks 2019. aastal oli linnapiirkondade elamukinnisvara märkimisväärne ülehindamine, mis on seotud eluasemehindade laiapõhjalise ja kiire kasvuga ning teatavate märkidega laenuandmise standardite lõdvendamisest, kuigi oluliste andmelünkade tõttu on täpne olukord ebaselge.
- (8) ESRN lõpetas hiljuti täiendava süstemaatilise, tulevikku vaatava EMP ülese elamukinnisvarasektori haavatavuste hindamise. Hindamise tulemused näitavad, et pärast riigipõhiste hoiatuste saamist 2019. aasta septembris on mõned riigid võtnud täiendavaid meetmeid haavatavuste parandamiseks. Eelkõige on Tšehhi Vabariik vastu võtnud laenuvõtjapõhiseid meetmeid käsitleva õigusraamistiku, Saksamaa sätestanud õigusliku aluse andmete kogumiseks kodumajapidamistele antavate uute eluasemelaenude laenuandmise standardite kohta, Prantsusmaa aktiveerinud laenumaksete ja sissetuleku (DSTI) suhtarvude piirmäärad, Island kehtestanud rangemad piirmäärad laenusumma ja tagatisvara väärtuse (LTV) suhtarvudele ning Norra rangema süsteemse riski puhvri määra. Võttes arvesse, et haavatavused on suurenenud, on mõnede riikide võetud meetmed ESRNi hinnangul ebapiisavad.
- (9) COVID-19 pandeemia puhkemine 2020. aastal ning sellest tulenev kriis ei ole kaasa toonud eluasemeturu tsüklilist langust. Pärast järkjärgulise kasvu perioodi on eluasemehindade ja laenuandmise reaalkasv madalate intressimäärade keskkonnas mitmes riigis kiirenenud, oluliselt ületades kodumajapidamiste sissetuleku kasvu. Pandeemia ning sellega kaasneva majandusliku määramatuse mõju leevendamiseks on rakendatud erinevaid meetmeid ja poliitikaid, nt moratooriumid ja riigigarantiid. Kirjeldatud laemas poliitilises kontekstis on mõnes riigis eelnevalt kavandatud makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetmeid ajutiselt lõdvendatud või nende aktiveerimist edasi lükatud. Praegu märgatav majandusliku olukorra paranemine võimaldab riikidel, kus on täheldatud elamukinnisvaraga seotud haavatavusi, oma makrotasandi usaldatavusjärelevalve poliitikat korrigeerida.

⁽³⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu soovitus ESRN/2013/1, 4. aprill 2013, vahe-eesmärkide ja makrotasandi usaldatavusjärelevalve poliitika instrumentide kohta (ELT C 170, 15.6.2013, lk 1).

⁽⁴⁾ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2013/36/EL, 26. juuni 2013, mis käsitleb krediidasutuste tegevuse alustamise tingimusi ning krediidasutuste usaldatavusnõuete täitmise järelevalvet, millega muudetakse direktiivi 2002/87/EÜ ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiivid 2006/48/EÜ ja 2006/49/EÜ (ELT L 176, 27.6.2013, lk 338).

⁽⁵⁾ Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) nr 575/2013, 26. juuni 2013, krediidasutuste suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta ja määruse (EL) nr 648/2012 muutmise kohta (ELT L 176, 27.6.2013, lk 1).

⁽⁶⁾ Vt „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRN, september 2019, avaldatud ESRNi veebilehel www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu hoiatus ESRN/2019/11, 27. juuni 2019, Saksamaa elamukinnisvarasektori haavatavuste kohta keskpikas perspektiivis (ELT C 366, 30.10.2019, lk 45).

- (10) Saksamaal on hiljutise hindamise käigus tuvastatud, et hoolimata laenuvõtjapõhiseid meetmeid käsitleva õigusraamistiku kehtestamisest 2017. aastal, mis hõlmas LTV suhtarvu piirmäära ja amortisatsiooninõude kehtestamist, ei ole ühtegi nimetatud meetet elamukinnisvarasektoris keskpikas perspektiivis täheldatud haavatavuste käsitlemiseks aktiveeritud. ESRN võtab arvesse asjaolu, et kehtiva õigusraamistiku kohaselt ei ole nõuded olemasolevate laenuvõtjapõhiste meetmete aktiveerimiseks täidetud.
- (11) Samuti näitab ESRNi hindamine, et eluasemehindade kasv on muutunud laiapõhjalisemaks nii linna- kui maapiirkondades. Sellest tulenevalt viitavad olemasolevad hinnangud sellele, et Saksamaa eluasemehinnad on kõrged ja ülehinnatud. Haavatavuste terviklikku analüüsi takistab praegu täpsete andmete puudumine eluasemelaenuandmise standardite kohta, hoolimata meetmete võtmisest andmete kogumiseks alates 2023. aastast, tulenevalt 2021. aastal jõustunud riigisisest eluasemelaenuandega seotud andmete kogumise regulatsioonist. Viimase aja kohta kättesaadavad andmed eluasemelaenuandmise standardite muutumise kohta on vastuolulised. Kuigi pankade laenuandmise uuring viitab sellele, et laenuandmise standardite muutmiseks on 2020. aastal muutunud rangemaks, on erasektori allika (*) andmete kohaselt kõrge LTV suhtarvuga laenuandmise osakaal 2020. aastal kasvanud. Saksamaa ametiasutustele kättesaadava teise erasektori allika andmete kohaselt, mis sisaldavad ka tegelikke tehinguid, mis esindavad teatud osa koguturust, on LTV suhtarvud viimase kümne aasta jooksul kasvanud. Pankade laenuandmise uuringu kohaselt on LTV suhtarvud pärast kriisi aga kahanenud. Andmed näitavad ka DSTI suhtarvude ja tähtaegade kahanemist 2010ndate esimeses pooles, ning kasvamist teises pooles. Samas on võla ja sissetuleku (DTI) suhtarvud stabiilselt kasvanud alates 2009. aastast.
- (12) Pärast vastutsüklilise kapitalipuhvri lõdvendamist COVID-19 kriisi leevendamiseks ei rakendanud Saksamaa enam kapitalipõhiseid meetmeid elamukinnisvarasektorist tulenevate haavatavuste parandamiseks ja finantsstabiilsuse toetamiseks.
- (13) Hiljutiste arengute valguses, eelkõige arvestades tõendeid, mille kohaselt elamukinnisvara on ülehinnatud, leiab ESRN, et Saksamaa elamukinnisvarasektoris keskpikas perspektiivis täheldatud haavatavuste parandamiseks tuleks aktiveerida laenuvõtjapõhised meetmed. Seetõttu peaksid Saksamaa ametiasutused kiiresti aktiveerima õiguslikult siduva või - kui see ei ole Saksamaa õiguse alusel võimalik - õiguslikult mittesiduva LTV suhtarvu piirmäära, et tagada usaldusväärsed laenuandmise standardid elamukinnisvara ülehindamise ärahoidmiseks. LTV suhtarvu meetme täiendusena aitaksid kapitalipõhised meetmed - nt vastutsüklilise kapitalipuhvri või sektoripõhise süsteemse riski puhvri aktiveerimine - tugevdada Saksamaa pangandussektori vastupanuvõimet elamukinnisvarasektori haavatavuste, mis võivad olla juba kuhjunud, arvestades elamukinnisvara ülehindamist ning ebaselgust viimastel aastatel väljastatud hüpoteeklaenuandmise standardite osas. Lisaks aitaks õiguslikult siduvate või - kui see ei ole Saksamaa õiguse alusel võimalik - õiguslikult mittesiduvate meetmete kombineerimine sissetulekuga seotud meetmetega suurendada LTV suhtarvu piirmäära tulemuslikkust elamukinnisvara rahastamisega seotud haavatavuste parandamisel. Seetõttu tuleks Saksamaa laenuvõtjapõhiseid meetmeid käsitlevat õigusraamistikku täiendada sissetulekupõhiste meetmetega ning vastavalt korrigeerida, et võimaldada laenuvõtjapõhiseid meetmeid õigeaegselt aktiveerida ning vältida haavatavuste kuhjumist,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA SOOVITUSE:

1. JAGU

SOOVITUSED

Soovitus A – LTV suhtarvu piirmäära kehtestamine

Asjaomastel asutustel soovitatakse kehtestada õiguslikult siduv LTV suhtarvu piirmäär, et leevendada Saksamaa elamukinnisvarasektori haavatavusi, mis võivad ohustada finantsstabiilsust ning millel võivad olla tõsised negatiivsed tagajärjed reaalmajandusele. Kui see ei ole Saksamaa õiguse alusel võimalik, soovitatakse asjaomastel asutustel ette nähtud eesmärkide saavutamiseks aktiveerida õiguslikult mittesiduv LTV suhtarvu piirmäär.

(*) Laenuvahendusplatvormi andmed, mis ei pruugi olla Saksamaa hüpoteeklaenuandurite osas piisavalt esinduslikud.

Soovitus B – kapitalipõhiste meetmete aktiveerimine

Asjaomastel asutustel soovitatakse Saksamaal tegevusloa alusel tegutsevate krediidasutuste vastupanuvõime tagamiseks aktiveerida asjakohased kapitalipõhised meetmed ning täiendada soovitus A osutatud LTV suhtarvu piirmäära, et leevendada Saksamaa elamukinnisvarasektori haavatavusi, mis võivad ohustada finantsstabiilsust.

Soovitus C – elamukinnisvarasektoriga seotud laenuvõtjapõhiseid meetmeid käsitlev õigusraamistik

Asjaomastel asutustel soovitatakse tagada, et olemasolev laenuvõtjapõhiseid meetmeid käsitlev õigusraamistik hõlmaks vähemalt järgmisi õiguslikult siduvaid laenuvõtjapõhiseid meetmeid:

- a) DTI suhtarvu piirmäärad ja DSTI suhtarvu piirmäärad;
- b) LTV suhtarvu piirmäärad;
- c) tähtaja piirmäärad; ja
- d) amortisatsiooninõuded.

Soovitus D – haavatavuste jälgimine ja sissetulekuga seotud laenuvõtjapõhiste meetmete aktiveerimine

1. Asjaomastel asutustel soovitatakse hoolikalt jälgida keskpikas perspektiivis täheldatud haavatavusi, mis on seotud kodumajapidamiste võlakoormuse, elamukinnisvara ülehindamise ja uute hüpoteeklaenude laenuandmise standarditega.
2. Soovitus D punkti 1 kohaselt läbiviidud jälgimise tulemuste põhjal soovitatakse asjaomastel asutustel liigse krediidiriski kuhjumise vältimiseks aktiveerida õiguslikult siduvad sissetulekuga seotud laenuvõtjapõhised meetmed, nt DTI suhtarvu piirmäär ja DSTI suhtarvu piirmäär. Kui see ei ole Saksamaa õiguse alusel võimalik, soovitatakse asjaomastel asutustel ette nähtud eesmärkide saavutamiseks aktiveerida õiguslikult mittesiduvad sissetulekuga seotud laenuvõtjapõhised meetmed.

2. JAGU**RAKENDAMINE****1. Mõisted**

1. Käesolevas soovitus kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:

- a) „asjaomased asutused“ (*relevant authorities*) – ametiasutused, kelle pädevuses on laenuvõtjapõhiseid meetmeid käsitleva õigusraamistiku muutmine, laenuvõtjapõhiste meetmete aktiveerimine, süsteemse riski jälgimine või kapitalipõhiste meetmete aktiveerimine Saksamaal;
- b) „laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv“ (*loan-to-value ratio, LTV*) – laenuvõtja poolt kinnisvaraga tagatud laenu või laenuosade summa laenu algatamise hetkel, võrreldes vara väärtusega laenu algatamise hetkel;
- c) „kapitalipõhised meetmed“ (*borrower-based measures*) – krediidasutuse suhtes kehtestatud mis tahes omakapitalinõuded, mille eesmärk on vältida ja/või maandada süsteemset riski määruse (EL) nr 1092/2010 artikli 2 punktis c määratletud tähenduses, sealhulgas vastavalt määruse (EL) nr 575/2013 artiklitele 124, 164 või 458 või direktiivi (EL) 2013/36 VII jaotise 4. peatükile, nt vastutsükliline kapitalipuhver või sektoripõhine süsteemse riski puhver;
- d) „krediidasutus“ (*credit institution*) – krediidasutus määruse (EL) nr 575/2013 artikli 4 lõike 1 punktis 1 määratletud tähenduses;
- e) „laenuvõtjapõhised meetmed“ (*borrower-based measures*) – makrotasandi usaldatavusjärelvalve meetmed, mis on suunatud laenuvõtjatele, sh laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu, võla ja sissetuleku suhtarvu, laenumaksete ja sissetuleku suhtarvu ja tähtaja piirmäärad ning amortisatsiooninõuded;
- f) „võla ja sissetuleku suhtarv“ (*debt-to-income ratio, DTI*) – laenuvõtja koguvõlg laenu algatamise hetkel, võrreldes laenuvõtja kasutatava aastatuluga laenu algatamise hetkel;

- g) „laenumaksete ja sissetuleku suhtarv“ (*debt-service-to-income ratio, DSTI*) – võla teenindamise aastakulu kokku, võrreldes laenuvõtja kasutatava aastatuluga laenu algatamise hetkel;
- h) „võla teenindamine“ (*debt service*) – laenuvõtja koguvõla intressi ja põhiosa kombineeritud tagasimakse konkreetsel perioodil;
- i) „tähtaeg“ (*maturity*) – elamukinnisvara laenu kestus aastates, alates laenu algatamisest;
- j) „amortisatsiooninõuded“ (*amortisation requirements*) – laenu maksegraafikuga seotud meetmed.

2. Rakendamise kriteeriumid

1. Käesoleva soovitusel rakendamisel kohaldatakse järgmisi kriteeriume:

- a) asjakohast tähelepanu tuleb pöörata proportsionaalsuse põhimõttele, võttes arvesse soovitusi A, B, C ja D eesmärki ja sisu;
- b) soovitusel A, B ja D põhinevate laenuvõtja- või kapitalipõhiste meetmete aktiveerimisel tuleb nende kalibreerimisel ja järkjärgulisel kasutuselevõtul arvestada Saksamaa positsiooni majandus- ja finantsstabiilsuses ning mis tahes võimalikku kulude ja tuludega seotud mõju;
- c) konkreetsed kriteeriumid käesoleva soovitusel rakendamiseks on sätestatud lisas.

2. Adressaadid peavad Euroopa Parlamendile, nõukogule, komisjonile ja ESRNile esitama aruande käesolevast soovitusel tulenevate meetmete võtmise kohta või põhjendama piisavalt nende võtmata jätmist. Aruanne peab käsitlema vähemalt järgmist:

- a) teave võetud meetmete sisu ja tähtaegade kohta;
- b) haavatavuse hindamine, mis on seotud kodumajapidamiste võlakooormuse ja uute hüpoteeklaenude laenuandmise standarditega, sh uute hüpoteeklaenude esitamine nende LTV, DTI ja DSTI suhtarvude, tähtaegade ja amortisatsiooniprofiili lõikes, mille puhul arvutatakse asjaomased suhtarvud kooskõlas Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu soovitusel ESRN/2016/14 (*) IV lisaga, samuti võetud meetmete tulemuslikkus, võttes arvesse käesoleva soovitusel eesmärki;
- c) üksikasjalik põhjendus tegevusetuse või käesolevast soovitusel kõrvalekaldumise kohta, sh mistahes viivituse kohta.

3. Edasine ajakava

Määruse (EL) nr 1092/2010 artikli 17 lõike 1 kohaselt peavad adressaadid teavitama Euroopa Parlamenti, nõukogu, komisjoni ja ESRNi meetmetest, mis on võetud käesoleva soovitusel rakendamiseks, või põhjendama meetmete võtmata jätmist. Adressaadid peavad nimetatud teavituse esitama järgmisteks tähtaegadeks:

1. Soovitus A

Soovitusel A adressaadid peavad esitama Euroopa Parlamendile, nõukogule, komisjonile ja ESRNile 30. juuniks 2023 ja 30. juuniks 2025 aruande mis tahes meetmete võtmise kohta seoses LTV suhtarvu piirmäära kehtestamisega, et leevendada Saksamaa elamukinnisvarasektori haavatavusi, mis võivad ohustada finantsstabiilsust. Kui tuvastatud haavatavuste parandamise meetmeid võtab rohkem kui üks ametiasutus, tuleb esitada üks ühine aruanne.

2. Soovitus B

Soovitusel B adressaadid peavad esitama Euroopa Parlamendile, nõukogule, komisjonile ja ESRNile 30. juuniks 2023 ja 30. juuniks 2025 aruande mis tahes meetmete võtmise kohta seoses kapitalipõhiste meetmete rakendamise kohta. Kui tuvastatud haavatavuste parandamise meetmeid võtab rohkem kui üks ametiasutus, tuleb esitada üks ühine aruanne.

(*) Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu soovitus ESRN/2016/14, 31. oktoober 2016, kinnisvaraandmete lünkade täitmise kohta (ELT C 31, 31.1.2017, lk 1).

3. Soovitus C

Soovituse C adressaadid peavad esitama Euroopa Parlamendile, nõukogule, komisjonile ja ESRNile 30. juuniks 2025 lõpparuande soovitus C rakendamise kohta, sh kinnituse selle kohta, milline ametiasutus või millised ametiasutused vastutavad soovituses sätestatud laenuvõtjapõhiste meetmete aktiveerimise ja rakendamise eest. Kui tuvastatud haavatavuste parandamise meetmeid võtab rohkem kui üks ametiasutus, tuleb esitada üks ühine aruanne.

4. Soovitus D

Soovituse D adressaadid peavad esitama Euroopa Parlamendile, nõukogule, komisjonile ja ESRNile 30. juuniks 2023 ja 30. juuniks 2025 aruande selle kohta, kuidas on jälgitud keskpikas perspektiivis täheldatud haavatavusi, mis on seotud kodumajapidamiste võlakooormuse, elamukinnisvara ülehindamise ja uute hüpoteeklaenude laenuandmise standarditega. Kui tuvastatud haavatavuste parandamise meetmeid võtab rohkem kui üks ametiasutus, tuleb esitada üks ühine aruanne.

4. Jälgimine ja hindamine

1. ESRNi sekretariaat:

- a) abistab adressaate, tagab aruandluse kooskõlastamise ja asjakohaste vormide koostamise ning täpsustab vajadusel meetmete võtmise korda ja tähtaegu;
- b) kontrollib järelmeetmete järgimist adressaatide poolt, abistab neid vajaduse korral ning esitab haldusnõukogule järelmeetmete aruande.

2. Haldusnõukogu hindab adressaatide meetmeid ja põhjendusi ning võib asjakohastel juhtudel otsustada, et käesolevat soovitus ei ole järgitud ning et adressaadi põhjendused tegevusetuse kohta ei ole piisavad.

Frankfurt Maini ääres, 2. detsember 2021

ESRNi haldusnõukogu nimel
ESRNi sekretariaadi juhataja
Francesco MAZZAFERRO

LISA

SOOVITUSE SUHTES KOHALDATAVAD VASTVUSKRITEERIUMID**Soovitus A – LTV suhtarvu piirmäära kehtestamine**

Soovituse A osas kohaldatakse järgmisi vastavuskriteeriume.

1. LTV suhtarvu piirmäära aktiveerimisel peavad adressaadid püüdma vältida selliste elamukinnisvaraga tagatud uute hüpoteeklaenude olulist või kasvavat osakaalu, mille puhul võib ebasoodsate majandus- või finantstingimuste või võlteeninduskulude kasvu või elamukinnisvaraturu ebasoodsa arengu korral koosmõjus eluasemehindade langusega tekkida krediidikahjum.
2. Adressaadid peavad kasutama üht või mitut laenuvõtjapõhist meetet, et tagada olemasolevate meetmete tulemuslikkus ning vältida kõrvalehoidumist ja soovimatuid tagajärgi, mis võivad vähendada meetmete tulemuslikkust ning tekitada riske muudes valdkondades, eelkõige tagades, et meetmeid kohaldatakse igat liiki laenuandjate antavate laenude suhtes, nii eraisikutele kui asjakohaseks peetavas ulatuses muud liiki laenuvõtjatele.
3. Enne LTV suhtarvule kohaldatava piirmäära aktiveerimist tuleb sellise meetme asjakohaseks kalibreerimiseks ja järkjärguliseks kasutuselevõtuks hinnata Saksamaa positsiooni majandus- ja finantststüklites.
4. Pärast LTV suhtarvule kohaldatava piirmäära aktiveerimist võib Saksamaal tuvastatud haavatavuste parandamiseks olla vaja seda kohandada või aktiveerida täiendavaid laenuvõtjapõhiseid meetmeid. See sõltub aktiveeritud meetmete valikust, asjaomaste meetmete algsest kalibreerimisest ning haavatavuste hindamise tulemustest.
5. LTV suhtarvule kohaldatava piirmäära aktiveerimisel või kalibreerimisel peavad adressaadid arvesse võtma kõiki laene, mida majapidamised peavad oma sissetuleku arvelt teenindama, sõltumata laenu liigist.

Soovitus B – kapitalipõhiste meetmete aktiveerimine

Soovituse B osas kohaldatakse järgmisi vastavuskriteeriume.

1. Kapitalipõhiste meetmete aktiveerimisel peavad adressaadid püüdma tagada Saksamaal tegevusloa alusel tegutsevate krediitiasutuste vastupanuvõime elamukinnisvaraga seotud süsteemse riski võimalikule materialiseerumisele, mis võib hüpoteeklaenudest või eluasemelaene kasutavate kodumajapidamiste tarbimise langusest tulenevalt kaasa tuua otsese ja kaudse krediidikahjumi.
2. Enne kapitalipõhiste meetmete aktiveerimist tuleb nende meetmete aktiveerimise asjakohasuse määramiseks hinnata Saksamaa positsiooni majandus- ja finantststüklites.
3. Pärast kapitalipõhiste meetmete aktiveerimist võib Saksamaal tuvastatud haavatavuste parandamiseks olla vaja neid kohandada või aktiveerida täiendavaid makrotasandi usaldatavusjärelvalve meetmeid. See sõltub aktiveeritud kapitalipõhiste meetmete valikust, asjaomaste meetmete algsest kalibreerimisest ning haavatavuste hindamise tulemustest.

Soovitus C – elamukinnisvarasektoriga seotud laenuvõtjapõhiseid meetmeid käsitlev õigusraamistik

Soovituse C osas kohaldatakse järgmisi vastavuskriteeriume.

1. Saksamaa laenuvõtjapõhiseid meetmeid käsitlev õigusraamistik peab tagama, et:
 - a) DTI suhtarvu, DSTI suhtarvu ja tähtaegade piirmäärasid kohaldatakse igat liiki laenuvõtjatele ja igat liiki laenuandjate antavate laenude suhtes, et vältida piirmääradest kõrvalehoidumist; seejuures peab piirmäärasid kohaldama eelkõige eraisikutest laenuvõtjate suhtes, kuid ka muud liiki laenuvõtjate suhtes, kui rahastamisstruktuurist tulenevalt oleks piirmääradest kõrvalehoidumiseks vaja meetmeid kohaldada ka nende suhtes.

- b) Saksamaa ametiasutustel, kelle pädevuses on laenuvõtjapõhiste meetmete aktiveerimine, on võimalik aktiveerida õiguslikult siduvaid laenuvõtjapõhiseid meetmeid tulemuslikul ja ennetaval viisil ning neile on antud vajalik paindlikkus kujundamiseks neid meetmeid vastavalt tuvastatud haavatavustele.
2. Saksamaa laenuvõtjapõhiseid meetmeid käsitleva õigusraamistiku muudatused peavad jõustuma hiljemalt 1. juunil 2024.

Soovitus D – haavatavuste jälgimine ja sissetulekuga seotud laenuvõtjapõhiste meetmete aktiveerimine

Soovituse D punkti 1 osas kohaldatakse järgmisi vastavuskriteeriume.

Kodumajapidamiste võlakooormusest, elamukinnisvara ülehindamisest ja uute hüpoteeklaenude laenuandmise standarditest keskpikas perspektiivis tulenevate haavatavuste jälgimisel peavad adressaadid pöörama tähelepanu selliste uusi hüpoteeklaenu kasutavate laenuvõtjate osakaalule, kelle puhul võib ebasoodsate majandus- või finantstingimuste või võlteeninduskulude kasvu või elamukinnisvaraturu ebasoodsa arengu korral tekkida oht, et nad ei ole võimelised oma võlga tagasi maksuma või regulaarselt teenindama ilma tarbimist oluliselt vähendamata.

Soovituse D punkti 2 osas kohaldatakse järgmisi vastavuskriteeriume.

1. Sissetulekuga seotud laenuvõtjapõhiste meetmete aktiveerimisel peavad adressaadid püüdma vältida selliste uusi hüpoteeklaenu kasutavate laenuvõtjate olulist või kasvavat osakaalu, kelle puhul võib ebasoodsate majandus- või finantstingimuste või võlteeninduskulude kasvu või elamukinnisvaraturu ebasoodsa arengu korral tekkida oht, et nad ei ole võimelised oma võlga tagasi maksuma või regulaarselt teenindama ilma tarbimist oluliselt vähendamata.
2. Adressaadid peavad kasutama üht või mitut laenuvõtjapõhiste meetmete aktiveerimise meetmeid, et tagada olemasolevate meetmete tulemuslikkus ning vältida kõrvalehoidumist ja soovimatuid tagajärgi, mis võivad vähendada meetmete tulemuslikkust ning tekitada riske muudes valdkondades, eelkõige tagades, et meetmeid kohaldatakse igat liiki laenuandjate antavate laenuvõtjate suhtes, nii erasisikutele kui asjakohaseks peetavas ulatuses muud liiki laenuvõtjatele.
3. Enne sissetulekuga seotud laenuvõtjapõhiste meetmete aktiveerimist tuleb nende kalibreerimisel ja järkjärgulisel kasutuselevõtul arvestada Saksamaa positsiooni majandus- ja finantstsüklites.
4. Pärast sissetulekuga seotud laenuvõtjapõhiste meetmete aktiveerimist võib Saksamaal tuvastatud haavatavuste parandamiseks olla vaja aktiveerida täiendavaid laenuvõtjapõhiseid meetmeid. See sõltub aktiveeritud meetmete valikust, asjaomaste meetmete algsest kalibreerimisest ning haavatavuste hindamise tulemustest.
5. Sissetulekuga seotud laenuvõtjapõhiste meetmete aktiveerimisel või kalibreerimisel peavad adressaadid arvesse võtma kõiki laene, mida majapidamised peavad oma sissetuleku arvelt teenindama, sõltumata laenu liigist.