

I

(Päätöslauselmat, suositukset ja lausunnot)

SUOSITUKSET

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEA

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN SUOSITUS,

annettu 2 päivänä joulukuuta 2021,

keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Saksassa

(EJRK/2021/10)

(2022/C 122/01)

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN HALLINTONEUVOSTO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon finanssijärjestelmän makrotason vakauden valvonnasta Euroopan unionissa ja Euroopan järjestelmäriskikomitean perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1092/2010 ⁽¹⁾ ja erityisesti sen 3 artiklan 2 kohdan b ja d alakohdan sekä 16 ja 18 artiklan,

ottaa huomioon Euroopan järjestelmäriskikomitean työjärjestyksestä 20 päivänä tammikuuta 2011 annetun Euroopan järjestelmäriskikomitean päätöksen EJRK/2011/1 ⁽²⁾ ja erityisesti sen 18 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Kiinteistösektorilla on tärkeä asema taloudessa, ja sen kehitys voi vaikuttaa huomattavasti rahoitusjärjestelmään. Aiemmat finanssikriisit ovat osoittaneet, että kiinteistömarkkinoiden kestäättömällä kehityksellä voi olla vakavia heijastusvaikutuksia rahoitusjärjestelmän vakauteen ja koko talouteen ja tämän lisäksi myös kielteisiä rajatylittäviä seurannaisvaikutuksia. Kiinteistömarkkinoiden epäsuotuisa kehitys joissain jäsenvaltioissa on aikaisemmin johtanut merkittäviin luottotappioihin ja/tai vaikuttanut kielteisesti reaalityönteeseen. Tämä ilmentää kiinteistösektorin, rahoituksen tarjoajien ja talouden muiden sektorien läheistä vuorovaikutusta. Rahoitusjärjestelmän ja reaalityönteiden välinen vuorovaikutussuhde voi vahvistaa myös negatiivista kehitystä.
- (2) Nämä kytkökset ovat tärkeitä, koska ne merkitsevät sitä, että kiinteistösektorilta johtuvilla riskeillä voi olla systeeminen vaikutus. Rahoitusjärjestelmän haavoittuvuudet tyypillisesti kumuloituvat, kun kiinteistöala on suhdannekierron nousuvaiheessa. Näennäisesti matalammat riskit ja parempi rahoituksen saatavuus yhdessä kiinteistöjen kasvaneen kysynnän kanssa voivat osaltaan vaikuttaa nopeaan luottojen ja investointien lisääntymiseen ja lisätä painetta kiinteistöjen hinnannousuun. Asuntojen hintojen ja luottojen välisestä vuorovaikutuksesta voi lisäksi seurata mahdollisia järjestelmää koskevia seurauksia. Sitä vastoin kiinteistöalan suhdannekierron laskuvaiheessa tiukemmat luotonannon ehdot, suurempi pyrkimys karta riskkejä ja kiinteistöjen hintojen laskupaine voivat vaikuttaa haitallisesti luotonantajien ja luotonantajien häiriönsietokykyyn ja näin heikentää taloudellista tilannetta.

⁽¹⁾ EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ EUVL C 58, 24.2.2011, s. 4.

- (3) Asuinkiinteistöihin liittyvät haavoittuvuudet voivat aiheuttaa järjestelmäriskejä ja heikentää rahoitusvakautta sekä välittömästi että välillisesti. Välittömiä vaikutuksia ovat kiinnitysluottosalkkuihin liittyvät luottotappiot, jotka johtuvat epäsuotuisista taloudellisista olosuhteista tai rahoitusehdoista ja samanaikaisesta asuinkiinteistömarkkinoiden kielteisestä kehityksestä. Välilliset vaikutukset voivat liittyä kotitalouksien kulutuksen mukautuksiin tai luotonantajien velkaantuneisuuden vähentämiseen, millä on omat vaikutuksensa reaalityönteeseen ja rahoitusvakauteen.
- (4) Kuten Euroopan järjestelmäriskikomitean suosituksen EJRK/2013/1⁽³⁾ johdanto-osan 4 perustelukappaleessa todetaan, makrovakauseräpolitiikan perimmäisenä tarkoituksena on osallistua koko finanssijärjestelmän vakauden turvaamiseen, mm. lisäämällä finanssijärjestelmän kestävyyttä ja vähentämällä järjestelmäriskien kasaantumista, ja tällä tavoin varmistaa, että finanssiala edistää talouskasvua kestäväällä tavalla.
- (5) Tätä tarkoitusta varten makrovakauseräviranomaiset voivat riskien arvioinnin perusteella käyttää yhtä tai useampaa pääomaperusteista makrovakauserätoimenpidettä, joista säädetään Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2013/36/EU⁽⁴⁾ sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 575/2013⁽⁵⁾, ja/tai luotonsaajaperusteisia makrovakauserätoimenpiteitä, jotka perustuvat yksinomaan kansalliseen lainsäädäntöön. Kun pääomaperusteisilla toimenpiteillä pyritään ensisijaisesti kohentamaan rahoitusjärjestelmän häiriönsietokykyä, luotonsaajaperusteiset toimenpiteet voivat olla erityisen sopivia estämään järjestelmäriskien kasaantumista suhteessa uusiin asuntolainoihin.
- (6) Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) on tehnyt vuonna 2019 järjestelmällisen tulevaisuuteen suuntautuvan ETA:n laajuisen arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista⁽⁶⁾. EJRK havaitsi tämän arvioinnin perusteella eri maissa useita keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia, joista aiheutuu rahoitusvakauteen kohdistuvia järjestelmäriskejä, mikä johti varoitusten antamiseen viidelle maalle, mukaan lukien Saksalle⁽⁷⁾.
- (7) Saksan asuinkiinteistömarkkinoilla havaittiin vuonna 2019 pääasiallisina haavoittuvuustekijöinä asuntojen hintojen huomattavaa yliarvostusta kaupunkialueilla, mihin liittyy laajamittainen ja nopea asuntojen hintojen nousu sekä joitain merkkejä asuntolainojen luotonannon ehtojen väljentämisestä; tilanteeseen tosin liittyy yleistä epävarmuutta merkittävien tietoukkojen vuoksi.
- (8) EJRK on tehnyt äskettäin järjestelmällisen tulevaisuuteen suuntautuvan ETA:n laajuisen lisäarvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista. Arvioinnin tulokset osoittavat, että muutamat maat ovat ryhtyneet asiaan liittyviä haavoittuvuuksia korjaaviin lisätoimiin sen jälkeen, kun ne saivat maakohtaiset varoitukset syyskuussa 2019. Erityisesti Tšekin tasavalta hyväksyi luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden oikeudellisen kehityksen, Saksa vahvisti oikeusperustan tietojen keräämiselle kotitalouksille myönnettyjen uusien asuntolainojen luotonannon ehdoista, Ranska otti käyttöön velanhoitokulujen ja tulojen suhteeseen (DSTI) sovellettavia rajoituksia, Islanti tiukensi luototusasteisiin (LTV) sovellettavia rajoituksia ja Norja tiukensi järjestelmäriskipuskurikantaansa. Muutaman maan käyttöön ottamia toimia ei voida kuitenkaan EJRK:n arvioinnin mukaan pitää riittävinä, kun otetaan huomioon riskitekijöiden lisääntyminen.
- (9) Koronaviruspandemian puhkeaminen vuonna 2020 ja siihen liittyvä kriisi eivät ole johtaneet suhdannelaskuun asuntomarkkinoilla. Asuntojen hintojen ja lainanannon reaalikasvu on sen sijaan kiihtynyt useissa maissa suurelta osin kotitalouksien tulojen kasvua nopeammin asteittaisen kasvukauden jälkeen ja korkojen ollessa matalalla. Pandemian vaikutusten ja siitä johtuvan taloudellisen epävarmuuden lieventämiseksi on otettu käyttöön erilaisia toimenpiteitä ja menettelytapoja, kuten maksulykkäyksiä ja julkisia takauksia. Aiemmin suunniteltuja makrovakauserätoimia on väliaikaisesti hönnetty tai niiden aloittamista on lykätty joissakin maissa tässä laajassa poliittisessä yhteydessä. Tällä hetkellä havaittu taloudellisen tilanteen kohentuminen mahdollistaa makrovakauseräpolitiikan mukauttamisen niissä maissa, joissa asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien kasaantuminen on jatkunut.

⁽³⁾ Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus EJRK/2013/1, annettu 4 päivänä huhtikuuta 2013, makrovakauseräpolitiikan välitavoitteista ja välineistä (EUVL C 170, 15.6.2013, s. 1).

⁽⁴⁾ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2013/36/EU, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, oikeudesta harjoittaa luottolaitostoimintaa ja luottolaitosten vakavaraisuusvalvonnasta, direktiivin 2002/87/EY muuttamisesta sekä direktiivien 2006/48/EY ja 2006/49/EY kumoamisesta (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 338).

⁽⁵⁾ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 575/2013, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, luottolaitosten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 1).

⁽⁶⁾ Ks. "Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries", EJRK, syyskuu 2019, saatavilla EJRK:n verkkosivuilla www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus, annettu 27 päivänä kesäkuuta 2019, keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Saksassa (EUVL C 366, 30.10.2019, s. 45).

- (10) Saksan osalta tämä tuore arviointi paljasti, että vaikka vuonna 2017 on perustettu luotonsaajaperusteisten välineiden oikeudellinen kehys, joka sisältää tiettyjä toimenpiteitä (luototusasteen yläraja ja lyhennyksiä koskeva vaatimus), yhtäkään niistä ei otettu käyttöön keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksien kasaantumisen käsittelemiseksi asuin- ja kiinteistösektorilla. EJRK huomauttaa siitä tosiseikasta, että nykyisessä lainsäädäntökehelyssä ei täytetty vaatimuksia, jotka koskevat olemassa olevien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönottoa.
- (11) EJRK:n arviointi osoittaa myös, että asuntojen hintojen nousu on entistä laajapohjaisempaa sekä kaupunki- että maaseutualueilla. Tämän seurauksena olemassa olevat arviot viittaavat korkeaan ja kasvavaan asuntojen hintojen yliarvostukseen Saksassa. Haavoittuvuuksien kattavan analyysin estää tällä hetkellä se, että asuntolainojen osalta ei ole käytettävissä yksityiskohtaisia tietoja luotonannon ehtoista, joskin toimiin on ryhdytty tietojen keräämiseksi vuodesta 2023 alkaen vuonna 2021 voimaan tulleen asuntolainojen koskevasta tiedonkeruusta annetun kansallisen asetuksen johdosta. Käytettävissä olevien viimeaikaisten tietojen perusteella on saatu sekalaista näyttöä asuntolainojen luotonannon ehtojen kehityksestä. Vaikka euroalueen pankkien luotonantokyselyn tulokset viittaavat siihen, että asuntojen ostamisen luottoehdot ovat tiukentuneet edelleen vuoden 2020 aikana, vaihtoehtoinen yksityisen sektorin tietolähde⁽⁸⁾ osoittaa, että sellaisten lainahakemusten osuus, joissa luototusaste on korkea, kasvoi vuonna 2020. Toinen Saksan viranomaisten käytettävissä oleva vaihtoehtoinen yksityissektorin tietolähde, joka sisältää todelliset transaktiot ja edustaa yhtä osaa kokonaisuuskannasta, vahvistaa, että luototusasteet ovat nousseet jonkin verran viime vuosikymmenen aikana. Lisäksi luototusasteet ovat myös laskeneet kriisin seurauksena, kuten euroalueen pankkien luotonantokyselystä ilmenee. Tiedoista selviää myös, että velanhoitokulujen ja tulojen suhteet ja maturiteetit laskivat 2010-luvun ensimmäisellä puoliskolla ja nousivat taas sen toisella puoliskolla. Toisaalta velan ja tulojen suhteet (DTI) ovat kasvaneet tasaisesti vuodesta 2009.
- (12) Saksa ei myöskään käyttänyt uusia pääomaperusteisia toimenpiteitä puuttuakseen asuin- ja kiinteistösektorilta aiheutuviin olemassa oleviin haavoittuvuuksiin ja edistääkseen rahoitusmarkkinoiden vakautta sen jälkeen, kun se lievensi vastasyklisiä pääomapuskuria koronaviruskriisin vuoksi.
- (13) EJRK on todennut viimeaikaisen kehityksen perusteella ja ottaen erityisesti huomioon todisteet asuntojen hintojen yliarvostuksesta, että luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä olisi otettava käyttöön keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksien korjaamiseksi asuin- ja kiinteistösektorilla Saksassa. Näin ollen Saksan viranomaisten olisi viivytyksettä otettava käyttöön oikeudellisesti sitova luototusasteeseen sovellettava rajoitus, tai jos sellaista ei voida Saksan lain mukaan asettaa, oikeudellisesti sitomaton luototusasteeseen sovellettava rajoitus, jotta varmistetaan tiukat luotonannon ehdot asuntojen yliarvostuksen estämiseksi. Samaan aikaan luototusastetta koskevaa toimenpidettä täydentävien pääomaperusteisten toimenpiteiden, kuten vastasyklinen pääomapuskurin tai sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurin, käyttöönotto parantaisi pankkisektorin häiriönsietokykyä Saksassa asuin- ja kiinteistösektorilla jo mahdollisesti kasaantuneita riskitekijöitä vastaan, kun otetaan huomioon asuntojen hintojen yleinen yliarvostus ja kiinnitysluottojen luotonannon ehtoihin viime vuosina liittynyt epävarmuus. Näiden toimenpiteiden ja tuloihin liittyvien välineiden, jotka ovat Saksan lain sen mahdollistaessa oikeudellisesti sitovia tai muussa tapauksessa oikeudellisesti sitomattomia, asianmukainen yhdistelmä voisi parantaa luototusasteeseen sovellettavan rajoituksen tehokkuutta asuin- ja kiinteistöjen rahoitukseen liittyvien haavoittuvuuksien korjaamisessa. Näin ollen Saksan luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä koskevaa oikeudellista kehystä olisi täydennettävä tuloperusteisilla välineillä ja mukautettava vastaavasti siten, että mahdollistetaan luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden nopeampi käyttöönotto ja vältetään siten haavoittuvuuksien kasaantuminen.

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN SUOSITUKSEN:

1 JAKSO

SUOSITUKSET

Suositus A – Luototusasteen rajoitus

Suositaan, että asiaan liittyvät viranomaiset asettavat oikeudellisesti sitovan luototusasteeseen sovellettavan rajoituksen, jotta lievennetään Saksan asuin- ja kiinteistösektorilla haavoittuvuustekijöitä, joista aiheutuu rahoitusvakautteen kohdistuvia riskejä ja joilla saattaa olla vakavia kielteisiä seurauksia reaalitalouden kannalta. Jos tämä ei ole mahdollista Saksan lain mukaan, suositetaan, että siinä asetettujen tavoitteiden käsittelemiseksi asiaan liittyvät viranomaiset ottavat käyttöön oikeudellisesti sitomattoman rajoituksen, jota sovelletaan luototusasteeseen.

⁽⁸⁾ Luotonvälitysjärjestelmän tarjoamat tiedot, jotka eivät kuitenkaan välttämättä täysin edusta Saksan kiinnitysluottomarkkinoita.

Suositus B – Pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto

Suositaan, että asiaan liittyvät viranomaiset ottavat käyttöön asianmukaisia pääomaperusteisia toimenpiteitä, joilla varmistetaan Saksassa toimiluvan saaneiden luottolaitosten häiriönsietokyky ja täydennetään suosituksessa A tarkoitettua luototusasteeseen sovellettavaa rajoitusta, asuinkiinteistösektoriin liittyvien haavoittuvuuksien, joista aiheutuu rahoitusvakauteen kohdistuvia riskejä, lieventämiseksi Saksassa.

Suositus C – Asuinkiinteistösektoriin liittyvien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden oikeudellinen sääntely

Suositaan, että asiaan liittyvät viranomaiset varmistavat, että luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden nykyinen oikeudellinen kehys sisältää vähintään seuraavat oikeudellisesti sitovat luotonsaajaperusteiset toimenpiteet:

- a) velan ja tulojen suhteeseen sovellettavat rajoitukset ja velanhoitokulujen ja tulojen suhteeseen sovellettavat rajoitukset;
- b) luototusasteeseen sovellettavat rajoitukset;
- c) maturiteettiin sovellettavat rajoitukset; ja
- d) lyhennyksiä koskevat vaatimukset.

Suositus D – Haavoittuvuuksien seuranta ja tuloihin liittyvien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto

1. Suositetaan, että asiaan liittyvät viranomaiset seuraavat tiiviisti kotitalouksien velkaantuneisuuteen, asuntojen hintojen yliarvostukseen ja uusien kiinnitysluottojen luotonannon ehtoihin liittyviä haavoittuvuuksia keskipitkällä aikavälillä.
2. Suositetaan, että suosituksen D 1 mukaisesti toteutetun seurannan tulosten mukaisesti ja jotta estetään liiallinen luottoriskin kasaantuminen, asiaan liittyvät viranomaiset ottavat käyttöön oikeudellisesti sitovia tuloihin liittyviä luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä, kuten velan ja tulojen suhteeseen tai tulojen suhteeseen sovellettavia rajoituksia. Jos tämä ei ole mahdollista Saksan lain nojalla, suositetaan, että siinä asetettujen tavoitteiden käsittelemiseksi asianomaiset viranomaiset ottavat käyttöön oikeudellisesti sitomattomia tuloihin liittyviä luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä.

2 JAKSO**SOVELTAMINEN****1. Määritelmät**

1. Tässä suosituksessa käytetään seuraavia määritelmiä:

- a) "asiaan liittyvällä viranomaisella" tarkoitetaan viranomaisia, joiden tehtäväksi on annettu luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden oikeudellisen kehyksen muuttaminen, luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto, järjestelmäriskien seuranta tai pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto Saksassa;
- b) "luototusasteella" (LTV) tarkoitetaan kaikkien lainojen tai lainaerien summaa, joiden vakuudeksi luotonsaaja on antanut kiinteää omaisuutta lainan alullepanohetkellä, suhteessa kiinteistön arvoon lainan alullepanohetkellä;
- c) "pääomaperusteisilla toimenpiteillä" tarkoitetaan kaikkia omien varojen vaatimuksia, jotka luottolaitokselle määrätään asetuksen (EU) N:o 1092/2010 2 artiklan c kohdassa määritellyn järjestelmäriskin ehkäisemiseksi ja/tai vähentämiseksi, mukaan lukien asetuksen (EU) N:o 575/2013 124, 164 tai 458 artiklan tai direktiivin (EU) 2013/36 VII osaston 4 luvun nojalla;
- d) "luottolaitoksella" tarkoitetaan asetuksen (EU) N:o 575/2013 4 artiklan 1 kohdan 1 alakohdassa määriteltyä luottolaitosta;
- e) "luotonsaajaperusteisilla toimenpiteillä" tarkoitetaan makrovakaustoimenpiteitä, jotka kohdistetaan luotonsaajiin, ja ovat muun muassa luototusasteeseen, velan ja tulojen suhteeseen, velanhoitokulujen ja tulojen suhteeseen, maturiteettiin ja lyhennyksiä koskeviin vaatimuksiin sovellettavia rajoituksia;
- f) "velan ja tulojen suhteella" (DTI) tarkoitetaan luotonsaajan kokonaisvelkaa lainan alullepanohetkellä suhteessa luotonsaajan käytettävissä oleviin kokonaisvuosituloihin lainan alullepanohetkellä;

- g) "velanhoitokulujen ja tulojen suhteella" (DSTI) tarkoitetaan luotonsaajan vuosittaisia kokonaisvelanhoitokuluja suhteessa luotonsaajan käytettävissä oleviin kokonaisvuosituloihin lainan alullepanohetkellä;
- h) "velanhoitokuluilla" tarkoitetaan luotonsaajan kokonaisvelasta suoritettavan koron ja pääoman takaisinmaksun yhteissummaa tietyn ajanjakson aikana;
- i) "maturiteetilla" tarkoitetaan asuinkiinteistölainasopimuksen kestoa vuosina lainan alullepanohetkellä;
- j) "lyhennyksiä koskevilla vaatimuksilla" tarkoitetaan lainan takaisinmaksuaikatauluun liittyviä vaatimuksia.

2. Soveltamiskriteerit

1. Tätä suositusta sovellettaessa noudatetaan seuraavia kriteerejä:

- a) suhteellisuusperiaatetta tulisi soveltaa asianmukaisesti ja ottaa huomioon suosituksen A, suosituksen B, suosituksen C ja suosituksen D tavoite ja sisältö;
- b) kun otetaan käyttöön luotonsaajaperusteisia tai pääomaperusteisia toimenpiteitä suosituksen A, suosituksen B ja suosituksen D mukaisesti, niiden mitoituksessa ja vaiheittaisessa käyttöönotossa pitäisi ottaa huomioon Saksan asema talous- ja rahoitussykleissä sekä kaikki mahdolliset vaikutukset liitännäiskustannuksineen ja -hyötyineen;
- c) Tämän suosituksen noudattamista koskevat erityiset kriteerit vahvistetaan liitteessä.

2. Suosituksen kohteita pyydetään raportoimaan Euroopan parlamentille, neuvostolle, komissiolle ja EJRK:lle toimenpiteistä, joihin ne ovat ryhtyneet tämän suosituksen johdosta, taikka perustelemaan asianmukaisesti miksi toimiin ei ole ryhdytty. Ilmoituksiin tulee sisällyttää vähintään

- a) tiedot toteutettujen toimenpiteiden sisällöstä ja aikataulusta;
- b) arviointi haavoittuvuuksista, jotka liittyvät kotitalouksien velkaantuneisuuteen ja uusien kiinnitysluottojen luotonannon ehtoihin, mukaan lukien uusien kiinnitysluottojen jaottelu niiden LTV-, DTI- ja DSTI-suhteiden, maturiteettien ja lyhennysprofiilien mukaan siten, että asianomaiset suhdeluvut lasketaan Euroopan järjestelmäriskikomitean suosituksen EJRK/2016/4 (*) liitteen IV mukaisesti, samalla kun arvioidaan toteutettujen toimenpiteiden toimivuutta tämän suosituksen tavoitteisiin nähden;
- c) yksityiskohtaiset perustelut toimimatta jättämiselle tai tästä suosituksesta poikkeamiselle, viivästyminen mukaan luettuina.

3. Seurannan aikarajat

Asetuksen (EU) N:o 1092/2010 17 artiklan 1 kohdan mukaan niiden, joille suositus on osoitettu, on ilmoitettava Euroopan parlamentille, neuvostolle, komissiolle ja EJRK:lle suositusten perusteella toteutetuista toimista ja perusteltava mahdollinen toimien toteuttamatta jättäminen. Niitä, joille suositus on osoitettu, pyydetään toimittamaan kyseinen ilmoitus seuraavien aikarajojen mukaisesti:

1. Suositus A

Suosituksen A kohteita pyydetään toimittamaan Euroopan parlamentille, neuvostolle, komissiolle ja EJRK:lle 30 päivään kesäkuuta 2023 ja 30 päivään kesäkuuta 2025 mennessä raportti kaikista toimista, jotka on toteutettu luototusasteeseen sovellettavan rajan määrittämiseksi Saksan asuinkiinteistösektorilla sellaisten haavoittuvuuskijoiden, joista aiheutuu rahoitusvakauteen kohdistuvia riskejä ja joilla saattaa olla vakavia kielteisiä seurauksia reaalityalouden kannalta, lieventämiseksi. Jos todettuja haavoittuvuuksia koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta vastaa useampi kuin yksi viranomainen, on toimitettava yksi yhteinen raportti.

2. Suositus B

Suosituksen B kohteita pyydetään toimittamaan Euroopan parlamentille, neuvostolle, komissiolle ja EJRK:lle 30 päivään kesäkuuta 2023 ja 30 päivään kesäkuuta 2025 mennessä raportti kaikista toimista, jotka on toteutettu pääomaperusteisten toimenpiteiden täytäntöön panemiseksi. Jos todettuja haavoittuvuuksia koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta vastaa useampi kuin yksi viranomainen, on toimitettava yksi yhteinen raportti.

(*) Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus EJRK/2016/14, annettu 31 päivänä lokakuuta 2016, kiinteistötiedoissa olevien aukkojen täydentämisestä (EUVL C 31, 31.1.2017, s. 1).

3. Suositus C

Suosituksen C kohteita pyydetään toimittamaan Euroopan parlamentille, neuvostolle, komissiolle ja EJRK:lle 30 päivään kesäkuuta 2025 mennessä suosituksen C soveltamista koskeva loppuraportti, johon sisältyy selvitys siitä, mikä viranomainen on tai mitkä viranomaiset ovat vastuussa päätöksestä ottaa käyttöön ja toteuttaa kyseisessä suosituksessa vahvistetut luotonsaajaperusteiset toimenpiteet. Jos todettuja haavoittuvuuksia koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta vastaa useampi kuin yksi viranomainen, on toimitettava yksi yhteinen raportti.

4. Suositus D

Suosituksen D kohteita pyydetään toimittamaan Euroopan parlamentille, neuvostolle, komissiolle ja EJRK:lle 30 päivään kesäkuuta 2023 ja 30 päivään kesäkuuta 2025 mennessä raportti haavoittuvuuksien, jotka liittyvät kotitalouksien velkaantuneisuuteen, asuntojen hintojen yliarvostukseen ja uusien kiinnitysluottojen luotonannon ehtoihin keskipitkällä aikavälillä, seurannasta sekä näitä haavoittuvuuksia koskevista toimenpiteistä. Jos todettuja haavoittuvuuksia koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta vastaa useampi kuin yksi viranomainen, on toimitettava yksi yhteinen raportti.

4. Seuranta ja arviointi

1. EJRK:n sihteeristö

- a) avustaa suosituksen kohteita huolehtimalla raportoinnin yhteensovittamisesta, tarjoamalla asiaankuuluvia raportointipohjia ja antamalla tarvittaessa yksityiskohtaisia tietoja menettelystä ja aikataulusta seurantaan varten;
- b) tarkastaa suosituksen kohteiden harjoittaman seurannan, tarjoaa apua niiden pyynnöstä ja toimittaa seurantaraportit EJRK:n hallintoneuvostolle.

2. EJRK:n hallintoneuvosto arvioi suosituksen kohteiden raporttoimia toimia ja perusteluita sekä tarvittaessa päättää, onko suosituksen kohde jättänyt noudattamatta tätä suositusta perustelematta asianmukaisesti, miksi se ei ole ryhtynyt toimiin.

Tehty Frankfurt am Mainissa 2 päivänä joulukuuta 2021.

EJRK:n sihteeristön päällikkö,
EJRK:n hallintoneuvoston puolesta
Francesco MAZZAFERRO

LIITE

SUOSITUKSEN NOUDATTAMISTA KOSKEVIEN KRITTEERIEN ERITELMÄ**Suositus A – Luototusasteen rajoitus**

Suosituksen A sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

1. Suosituksen kohteiden olisi pyrittävä luototusasteeseen sovellettavan rajoituksen käyttöönoton yhteydessä estämään se, että merkittävästä tai kasvavasta osuudesta uusia asuinkiinteistövakuudellisia kiinnitysluottoja aiheutuisi luottotappioita lainojen maksun laiminlyöntitapauksissa ja asuntojen hintojen myöhemmin laskiessa epäsuotuisten taloudellisten olosuhteiden tai rahoitusehtojen, velanhoitokustannusten nousun tai asuinkiinteistömarkkinoiden kielteisen kehityksen johdosta.
2. Suosituksen kohteiden olisi käytettävä yhtä tai useampaa luotonsaajaperusteista toimenpidettä käytössä olevien toimenpiteiden tehokkuuden varmistamiseen ja niiden kiertämisen mahdollisuuden minimoimiseen ja sellaisten tahattomien seurauksien minimoimiseen, jotka voisivat vähentää niiden tehokkuutta ja joista voisi mahdollisesti aiheutua riskejä muilla alueilla, erityisesti varmistamalla, että toimenpiteitä sovelletaan kaiken tyyppisten luotonantajien myöntämiin lainoihin, luonnollisiin henkilöihin lainanottajina ja – siinä määrin kuin pidetään tarpeellisena – kaikkiin muihin lainanottajiin.
3. Ennen kuin otetaan käyttöön luototusasteeseen sovellettava rajoitus, pitäisi arvioida Saksan asemaa talous- ja rahoitussykleissä tällaisten toimenpiteiden asianmukaisen mitoituksen ja asteittaisen käyttöönoton määrittämiseksi.
4. Luototusasteeseen sovellettavan rajoituksen käyttöönoton jälkeen saattaa olla tarpeen tiukentaa sitä edelleen tai ottaa käyttöön lisää luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä Saksassa tunnistettujen haavoittuvuuksien käsittelemiseksi. Tämä riippuu käyttöönotetuista toimenpiteistä, käyttöönotettujen toimenpiteiden alkuperäisestä mitoituksesta ja haavoittuvuuksien arvioinnin tuloksista.
5. Suosituksen kohteiden olisi otettava luototusasteeseen sovellettavan rajoituksen käyttöönoton tai mitoituksen yhteydessä huomioon kaikki lainat, jotka kotitaloudet viime kädessä maksavat takaisin tuloistaan, lainojen muodosta riippumatta.

Suositus B – Pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto

Suosituksen B sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

1. Suosituksen kohteiden pitäisi pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönoton yhteydessä pyrkiä varmistamaan Saksassa toimiluvan saaneiden luottolaitosten häiriönsietokyky sellaisen mahdollisen asuinkiinteistöihin liittyvän järjestelmäriskin toteutumisen varalta, josta saattaisi seurata välittömiä ja välillisiä kiinnitysluotoista johtuvia luottotappioita tai joka johtuu asuntolainoja ottaneiden kotitalouksien kulutuksen pienentymisestä.
2. Ennen kuin otetaan käyttöön pääomaperusteisia toimenpiteitä, pitäisi arvioida Saksan asemaa talous- ja rahoitussykleissä, jotta voidaan ratkaista, olisiko tällaisten toimenpiteiden käyttöönotto asianmukaista.
3. Pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönoton jälkeen saattaa olla tarpeen tiukentaa niitä edelleen tai ottaa käyttöön lisää makrovakaustoimenpiteitä Saksassa havaittujen haavoittuvuuksien korjaamiseksi. Tämä on riippuvainen käyttöönotetuista pääomaperusteisista toimenpiteistä, käyttöönotettujen toimenpiteiden alkuperäisestä mitoituksesta ja haavoittuvuuksien arvioinnin tuloksista.

Suositus C – Asuinkiinteistösektoriin liittyvien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden oikeudellinen sääntely

Suosituksen C sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

1. Saksan luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä koskevassa oikeudellisessa kehityksessä olisi varmistettava, että
 - a) velan ja tulojen suhteeseen ja velanhoitokulujen ja tulojen suhteeseen sovellettavia rajoituksia sekä maturiteettia koskevia rajoituksia sovelletaan kaikkiin myönnettyihin lainoihin, jotta vältetään rajoitusten mahdollinen kiertäminen, missä yhteydessä rajoituksia olisi sovellettava ensisijaisesti luonnollisiin henkilöihin luotonsaajina, mutta myös muihin luotonsaajiin, jos rahoitusrakenne antaa aihetta tällaiselle laajenukselle rajoitusten kiertämisen välttämiseksi;

- b) Saksan viranomaiset, joille on annettu tehtäväksi luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto, voivat ottaa käyttöön kaikki oikeudellisesti sitovat luotonsaajaperusteiset toimenpiteet tehokkaasti ja ennalta ehkäisevästi, ja niillä on riittävästi liikkumavaraa tällaisten toimenpiteiden suunnittelemiseksi tunnistettujen haavoittuvuuksien perusteella.
2. Saksan luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä koskevaan oikeudelliseen kehykseen tehtävien muutosten olisi tultava voimaan viimeistään 1 päivänä kesäkuuta 2024.

Suositus D – Haavoittuvuuksien seuranta ja tuloihin liittyvien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto

Suosituksen D 1 sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

Suosituksen kohteiden olisi siinä yhteydessä, kun ne seuraavat haavoittuvuuksia, jotka liittyvät kotitalouksien velkaantuneisuuteen, asuntojen hintojen ylivuokseen ja uusien kiinnitysluottojen luotonannon ehtoihin keskipitkällä aikavälillä, seurattava sellaisten luotonsaajien osuutta, jotka nostavat uusia kiinnitysluottoja ja jotka ovat alttiina riskille siitä, etteivät he pysty lyhentämään tai hoitamaan velkaansa säännöllisesti ilman, että heidän on pienennettävä kulutustaan huomattavasti epäsuotuisten taloudellisten olosuhteiden tai rahoitusehtojen, velanhoitokustannusten nousun taikka asuinkiinteistömarkkinoiden kielteisen kehityksen johdosta.

Suosituksen D 2 sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

1. Suosituksen kohteiden olisi siinä yhteydessä, kun ne ottavat käyttöön tuloihin liittyviä luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä, pyrittävä estämään se, että uusia kiinnitysluottoja nostaa merkittävä tai kasvava osuus luotonsaajia, jotka ovat alttiina riskille siitä, etteivät he pysty lyhentämään tai hoitamaan velkaansa säännöllisesti ilman, että heidän on pienennettävä kulutustaan huomattavasti epäsuotuisten taloudellisten olosuhteiden tai rahoitusehtojen, velanhoitokustannusten nousun taikka asuinkiinteistömarkkinoiden kielteisen kehityksen johdosta.
2. Suosituksen kohteiden olisi käytettävä yhtä tai useampaa luotonsaajaperusteista toimenpidettä käytössä olevien toimenpiteiden tehokkuuden varmistamiseen ja niiden kiertämisen mahdollisuuden minimoimiseen ja sellaisten tahattomien seurauksien minimoimiseen, jotka voisivat vähentää niiden tehokkuutta ja joista voisi mahdollisesti aiheutua riskejä muilla alueilla, erityisesti varmistamalla, että toimenpiteitä sovelletaan kaiken tyyppisten luotonantajien myöntämiin lainoihin, luonnollisiin henkilöihin luotonsaajina ja – siinä määrin kuin pidetään tarpeellisena – kaikkiin muihin luotonsaajiin.
3. Ennen kuin otetaan käyttöön tuloihin liittyviä luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä, pitäisi arvioida Saksan asemaa talous- ja rahoitusyhteisössä tällaisten toimenpiteiden asianmukaisen mitoituksen ja asteittaisen käyttöönoton määrittämiseksi.
4. Tuloihin liittyvien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönoton jälkeen saatetaan tarvita niiden tiukentamista tai uusien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönottoa Saksassa havaittujen haavoittuvuuksien korjaamiseksi; tämä riippuu käytössä otettujen toimenpiteiden valinnasta, käyttöön otettujen toimenpiteiden alun perin tehdystä mitoituksesta ja haavoittuvuuksia koskevan arvioinnin tuloksista.
5. Suosituksen kohteiden olisi otettava tuloihin liittyvien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönoton tai mitoituksen yhteydessä huomioon kaikki lainat, jotka kotitaloudet viime kädessä maksavat takaisin tuloistaan, lainojen muodosta riippumatta.