

I

(Risoluzioni, raccomandazioni e pareri)

RACCOMANDAZIONI

COMITATO EUROPEO PER IL RISCHIO SISTEMICO

RACCOMANDAZIONE DEL COMITATO EUROPEO PER IL RISCHIO SISTEMICO

del 2 dicembre 2021

sulle vulnerabilità a medio termine nel settore degli immobili residenziali in Germania

(CERS/2021/10)

(2022/C 122/01)

IL CONSIGLIO GENERALE DEL COMITATO EUROPEO PER IL RISCHIO SISTEMICO,

visto il trattato sul funzionamento dell'Unione europea,

Visto il Regolamento (UE) n. 1092/2010 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 novembre 2010, relativo alla vigilanza macroprudenziale del sistema finanziario nell'Unione europea e che istituisce il Comitato europeo per il rischio sistemico ⁽¹⁾ e in particolare l'articolo 3, paragrafo 2, lettere b) e d) e gli articoli 16 e 18,

vista la Decisione CERS/2011/1 del Comitato europeo per il rischio sistemico, del 20 gennaio 2011, che adotta il regolamento interno del Comitato europeo per il rischio sistemico ⁽²⁾, e in particolare l'articolo 18,

considerando quanto segue:

- (1) Il settore immobiliare gioca un ruolo importante nell'economia e la sua evoluzione può avere un'influenza significativa sul sistema finanziario. Le crisi finanziarie verificatesi in passato hanno dimostrato che dinamiche insostenibili nei mercati immobiliari possono avere gravi ripercussioni sulla stabilità del sistema finanziario e dell'economia nel suo insieme, il che può anche comportare ricadute transfrontaliere negative. Andamenti avversi del mercato immobiliare in alcuni Stati membri hanno provocato, in passato, gravi perdite su crediti e/o hanno avuto un impatto negativo sull'economia reale. Tali effetti riflettono la stretta interazione tra il settore immobiliare, i finanziatori e gli altri settori economici. Inoltre, i flussi di ritorno tra il sistema finanziario e l'economia reale possono amplificare gli eventuali andamenti negativi.
- (2) Tali collegamenti sono importanti in quanto indicano che i rischi derivanti dal settore immobiliare possono avere un impatto sistemico. Le vulnerabilità del sistema finanziario tendono ad accumularsi durante la fase ascendente del ciclo immobiliare. I minori rischi percepiti e un più facile accesso ai finanziamenti possono contribuire a una rapida espansione del credito e degli investimenti, nonché a un'accresciuta domanda immobiliare, che esercita una pressione al rialzo sui prezzi degli immobili. Inoltre, i flussi di ritorno tra i prezzi delle abitazioni e il credito possono determinare potenziali conseguenze sistemiche. Per contro, durante la fase discendente del ciclo immobiliare, condizioni di concessione del credito più restrittive, maggiore avversione al rischio e pressione al ribasso sui prezzi degli immobili possono influenzare negativamente la capacità di tenuta di mutuatari e soggetti eroganti, determinando in tal modo un indebolimento delle condizioni economiche.

⁽¹⁾ G.U. L 331, del 15.12.2010, pag. 1.

⁽²⁾ G.U. C 58 del 24.2.2011, pag. 4.

- (3) Le vulnerabilità relative agli immobili residenziali possono essere una fonte di rischio sistemico e possono avere un impatto, sia diretto che indiretto, sulla stabilità finanziaria. Gli effetti diretti sono le perdite su crediti nei portafogli ipotecari a causa di condizioni economiche o finanziarie sfavorevoli e di sviluppi negativi simultanei nel mercato immobiliare residenziale. Gli effetti indiretti potrebbero essere collegati ad adeguamenti dei consumi delle famiglie o di riduzione della leva finanziaria da parte dei prestatori, con ulteriori conseguenze per l'economia reale e la stabilità finanziaria.
- (4) Come indicato al considerando 4 della raccomandazione CERS/2013/1 del Comitato europeo per il rischio sistemico ⁽³⁾, l'obiettivo ultimo della politica macroprudenziale è contribuire a salvaguardare la stabilità del sistema finanziario nel suo insieme, anche attraverso il rafforzamento della capacità di tenuta del sistema finanziario e la riduzione dell'accumulo di rischi sistemici, garantendo così un apporto sostenibile del settore finanziario alla crescita economica.
- (5) A tal fine, le autorità macroprudenziali possono utilizzare una o più misure macroprudenziali basate sul patrimonio previste dalla direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio ⁽⁴⁾ e dal regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio ⁽⁵⁾, e/o misure macroprudenziali basate sui mutuatari, fondate esclusivamente sul diritto nazionale, in funzione della valutazione dei rischi. Mentre le misure basate sul patrimonio mirano principalmente ad aumentare la capacità di tenuta del sistema finanziario, le misure basate sui mutuatari possono essere particolarmente idonee a prevenire l'ulteriore insorgenza di rischi sistemici in relazione a nuovi prestiti per l'acquisto di abitazioni.
- (6) Nel 2019, il Comitato europeo per il rischio sistemico (CERS) ha effettuato una valutazione sistematica e prospettica a livello di Spazio economico europeo (SEE) delle vulnerabilità relative agli immobili residenziali ⁽⁶⁾. Tale valutazione ha consentito al CERS di individuare una serie di vulnerabilità a medio termine in diversi paesi come fonti di rischio sistemico per la stabilità finanziaria, che ha portato all'emissione di segnalazioni a cinque paesi, tra cui la Germania ⁽⁷⁾.
- (7) Nel 2019 le principali vulnerabilità individuate nel mercato immobiliare residenziale in Germania sono state la significativa sopravvalutazione dei prezzi delle abitazioni nelle aree urbane, associata a una dinamica diffusa e rapida dei prezzi delle abitazioni e alcune indicazioni di un allentamento dei criteri di concessione dei mutui per l'acquisto di abitazioni, sebbene nel contesto dell'incertezza complessiva dovuta a significative lacune nei dati.
- (8) Il CERS ha concluso recentemente una ulteriore valutazione sistematica e prospettica a livello del SEE delle vulnerabilità relative agli immobili residenziali. I risultati di tale valutazione mostrano che, dopo aver ricevuto avvertimenti specifici per paese nel settembre 2019, alcuni paesi hanno adottato ulteriori misure per porre rimedio alle rispettive vulnerabilità. In particolare, la Repubblica ceca ha adottato un quadro giuridico per le misure basate sui mutuatari, la Germania ha istituito una base giuridica per la raccolta di dati sui criteri di concessione di nuovi prestiti per l'acquisto di abitazioni alle famiglie, la Francia ha attivato limiti ai rapporti servizio del debito/reddito (debt service-to-income, DSTI), l'Islanda ha inasprito i limiti dei rapporti prestito/valore (debt service-to-income, LTV) e la Norvegia ha inasprito il coefficiente della sua riserva di capitale a fronte del rischio sistemico. Tuttavia, date le crescenti vulnerabilità, le azioni adottate da alcuni paesi non sono state considerate sufficienti secondo la valutazione del CERS.
- (9) L'insorgere della pandemia di COVID-19 nel 2020 e la crisi correlata non hanno condotto a un rallentamento ciclico nei mercati immobiliari. Piuttosto, dopo un periodo di crescita graduale e in un contesto di tassi di interesse bassi, la crescita del prezzo reale delle abitazioni e dei prestiti ha registrato un'ulteriore accelerazione in diversi paesi, superando largamente la crescita dei redditi delle famiglie. Al fine di attenuare l'impatto della pandemia e la conseguente incertezza economica sono state attuate varie misure e politiche, quali moratorie e garanzie pubbliche. In questo ampio contesto politico, le misure macroprudenziali precedentemente programmate sono state temporaneamente allentate oppure la loro attivazione è stata ritardata in alcuni paesi. Il miglioramento nella situazione economica attualmente osservabile consente un aggiustamento della politica macroprudenziale in quei paesi in cui le vulnerabilità relative agli immobili residenziali hanno continuato ad accumularsi.

⁽³⁾ Raccomandazione CERS/2013/1 del Comitato europeo per il rischio sistemico, del 4 aprile 2013, sugli obiettivi intermedi e gli strumenti di politica macroprudenziale (GU C 170 del 15.6.2013, pag. 1).

⁽⁴⁾ Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi, che modifica la Direttiva 2002/87/CE e abroga le Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE (GU L 176 del 27.6.2013, pag. 338).

⁽⁵⁾ Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e che modifica il Regolamento (UE) n. 648/2012 (GU L 176 del 27.6.2013, pag. 1).

⁽⁶⁾ Cfr. «Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries» (Vulnerabilità nei settori immobiliari residenziali dei paesi del SEE), CERS, settembre 2019, disponibile sul sito internet del CERS al seguente indirizzo: www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Segnalazione CERS/2019/11 del Comitato europeo per il rischio sistemico, del 27 giugno 2019, sulle vulnerabilità a medio termine nel settore immobiliare residenziale in Germania (GU C 366 del 30.10.2019, pag. 45).

- (10) Per quanto riguarda la Germania, questa recente valutazione ha rivelato che, nonostante l'istituzione, nel 2017, di un quadro giuridico per gli strumenti basati sui mutuatari, consistente in una serie limitata di misure (un limite massimo per il rapporto LTV e un requisito di ammortamento), nessuna di esse è stata attivata per far fronte all'accumulo di vulnerabilità a medio termine nel settore degli immobili residenziali. Il CERS prende atto del fatto che, nell'ambito dell'attuale quadro giuridico, non sono stati soddisfatti i requisiti per l'attivazione delle esistenti misure basate sui mutuatari
- (11) La valutazione del CERS mostra inoltre come gli aumenti dei prezzi delle abitazioni siano diventati più generalizzati sia nelle zone urbane che in quelle rurali. Di conseguenza, le stime esistenti indicano una sopravvalutazione elevata e crescente dei prezzi delle abitazioni in Germania. L'analisi esaustiva delle vulnerabilità è attualmente ostacolata dalla mancanza di dati dettagliati sui criteri di concessione di prestiti per l'acquisto di abitazioni, sebbene siano state adottate misure per raccogliere dati a partire dal 2023 a seguito dell'entrata in vigore, nel 2021, della normativa nazionale sulla raccolta dei dati relativi ai prestiti per l'acquisto di abitazioni. Per il periodo recente, le informazioni disponibili forniscono segnali contrastanti sull'evoluzione dei criteri di concessione dei mutui per l'acquisto di abitazioni. Mentre i risultati dell'indagine sul credito bancario nell'area dell'euro (Bank Lending Survey, BLS) suggeriscono che le condizioni di credito per l'acquisto di abitazioni si sono ulteriormente inasprite nel corso del 2020, una fonte alternativa di dati del settore privato ⁽⁸⁾ indica che la quota di richieste di prestiti con un rapporto LTV elevato è ulteriormente aumentata nel 2020. Un'altra fonte alternativa di dati del settore privato a disposizione delle autorità tedesche, che contiene le transazioni effettive e rappresenta una parte del mercato aggregato, conferma che i rapporti LTV sono leggermente aumentati nell'ultimo decennio. Inoltre, in linea con l'indagine sul credito bancario, i rapporti LTV si sono ridotti a seguito della crisi. I dati rivelano inoltre che i rapporti servizio del debito/reddito (debt-service-to-income ratio, rapporto DSTI) e le scadenze sono diminuiti nella prima metà degli anni 2010 e sono nuovamente aumentati nella seconda metà. D'altro canto, i rapporti debito/reddito (debt-to-income, DTI) sono aumentati costantemente dal 2009.
- (12) Inoltre, dopo aver ridotto il coefficiente di riserva di capitale anticiclica in risposta alla crisi correlata alla COVID-19, la Germania non ha fatto ulteriore ricorso a misure basate sul patrimonio per affrontare le vulnerabilità esistenti derivanti dal settore degli immobili residenziali e promuovere la stabilità finanziaria.
- (13) Alla luce di questi recenti sviluppi, in particolare alla luce della dimostrata sopravvalutazione dei prezzi delle abitazioni, il CERS ha concluso che dovrebbero essere attivate misure basate sui mutuatari al fine di fronteggiare le vulnerabilità a medio termine nel settore degli immobili residenziali in Germania. Pertanto, le autorità tedesche dovrebbero attivare tempestivamente un limite giuridicamente vincolante o, se ciò non fosse possibile ai sensi del diritto tedesco, un limite giuridicamente non vincolante al rapporto LTV, al fine di assicurare solidi criteri di concessione del credito a fronte della sopravvalutazione dei prezzi delle abitazioni. Al contempo, e per integrare la misura del rapporto LTV, delle misure basate sul patrimonio, quali l'attivazione del coefficiente di riserva di capitale anticiclica o della riserva per il rischio sistemico, aumenterebbero la capacità di tenuta del settore bancario in Germania rispetto alle vulnerabilità relative agli immobili residenziali che si possono essere già accumulate, data la prevalente sopravvalutazione dei prezzi delle abitazioni e l'incertezza circa i criteri di concessione del credito per i mutui ipotecari erogati negli ultimi anni. Inoltre, un'adeguata combinazione con strumenti giuridicamente vincolanti o, se ciò non fosse possibile ai sensi del diritto tedesco, strumenti non giuridicamente vincolanti relativi al reddito potrebbe aumentare l'efficacia del limite al rapporto LTV nell'affrontare eventuali vulnerabilità relative al finanziamento di immobili residenziali. Pertanto, il quadro giuridico tedesco per le misure basate sui mutuatari dovrebbe essere integrato da strumenti basati sul reddito e adeguato di conseguenza in modo da consentire l'attivazione delle misure basate sui mutuatari in modo più tempestivo, evitando in tal modo l'accumulo di vulnerabilità,

HA ADOTTATO LA PRESENTE RACCOMANDAZIONE:

SEZIONE 1

RACCOMANDAZIONI

Raccomandazione A — Limite al rapporto LTV

Si raccomanda alle autorità competenti di imporre un limite giuridicamente vincolante che si applichi al rapporto LTV al fine di attenuare le vulnerabilità del settore degli immobili residenziali in Germania quale fonte di rischio per la stabilità finanziaria e potenziale causa di gravi ripercussioni negative per l'economia reale. Qualora ciò non sia possibile ai sensi del diritto tedesco, si raccomanda alle autorità competenti di attivare un limite non giuridicamente vincolante che si applichi al rapporto LTV per affrontare gli obiettivi ivi stabiliti.

⁽⁸⁾ Informazioni fornite da una piattaforma di intermediazione dei prestiti che, tuttavia, potrebbe non essere pienamente rappresentativa del mercato dei mutui ipotecari tedesco.

Raccomandazione B – Attivazione di misure basate sul patrimonio

Si raccomanda alle autorità competenti di attivare adeguate misure basate sul patrimonio, al fine di garantire la resilienza degli enti creditizi autorizzati in Germania e di integrare il limite che si applica al rapporto LTV di cui alla raccomandazione A nell'attenuazione delle vulnerabilità nel settore degli immobili residenziali in Germania quale fonte di rischio per la stabilità finanziaria.

Raccomandazione C — Quadro giuridico per le misure basate sui mutuatari per quanto riguarda il settore degli immobili residenziali

Si raccomanda alle autorità competenti: di assicurare che il quadro giuridico esistente per le misure basate sui mutuatari includa almeno le seguenti misure basate sui mutuatari giuridicamente vincolanti:

- a) limiti applicabili al rapporto DTI oppure limiti applicabili al rapporto DSTI;
- b) limiti applicabili al rapporto LTV;
- c) limiti applicabili alla scadenza; e
- d) i requisiti per l'ammortamento.

Raccomandazione D – Monitoraggio delle vulnerabilità e attivazione delle misure basate sui mutuatari relative al reddito

1. Si raccomanda alle autorità competenti di monitorare attentamente le vulnerabilità collegate all'indebitamento delle famiglie, la sopravvalutazione dei prezzi delle abitazioni e i criteri di concessione del credito per i nuovi prestiti ipotecari nel medio periodo.
2. Si raccomanda alle autorità competenti di attivare, in base ai risultati del monitoraggio effettuato ai sensi della sotto-raccomandazione D, paragrafo 1, e al fine di prevenire l'eccessivo accumulo del rischio di credito, misure giuridicamente vincolanti basate sui mutuatari relative al reddito, quali i limiti al rapporto DTI o al rapporto DSTI. Qualora ciò non sia possibile ai sensi del diritto tedesco, si raccomanda alle autorità competenti di attivare delle misure non giuridicamente vincolanti basate sui mutuatari relative al reddito per affrontare gli obiettivi ivi stabiliti.

SEZIONE 2

ATTUAZIONE

1. Definizioni

1. Ai fini della presente raccomandazione si applicano le seguenti definizioni:

- a) per «autorità competenti» si intendono le autorità incaricate della modifica del quadro giuridico per le misure basate sui mutuatari, dell'attivazione di misure basate sui mutuatari, del monitoraggio dei rischi sistemici o dell'attivazione di misure basate sul patrimonio in Germania;
- b) per «rapporto prestito/valore» (loan-to-value ratio, rapporto LTV) si intende il rapporto tra la somma di tutti i prestiti o tranches di prestiti garantiti dal mutuatario con l'immobile al momento della concessione del prestito e il valore dell'immobile al momento della concessione del prestito;
- c) per «misure basate sul patrimonio» si intendono i requisiti di fondi propri imposti a un ente creditizio per prevenire e/o mitigare il rischio sistemico come definito all'articolo 2, lettera c), del regolamento (UE) n. 1092/2010, compresi quelli di cui agli articoli 124, 164 o 458 del regolamento (UE) n. 575/2013 o del titolo VII, capo 4, della direttiva 2013/36/UE, quali la riserva di capitale anticiclica o la riserva settoriale di capitale a fronte del rischio sistemico;
- d) per «ente creditizio» si intende un ente creditizio come definito all'articolo 4, paragrafo 1, punto 1, del regolamento (UE) n. 575/2013;
- e) per «misure basate sui mutuatari» si intendono misure macroprudenziali rivolte ai mutuatari, compresi i limiti al rapporto LTV, al rapporto DTI, al rapporto DSTI, alla scadenza e ai requisiti di ammortamento;
- f) per «rapporto debito/reddito» (debt-to-income ratio, rapporto DTI) si intende il rapporto tra il totale del debito del mutuatario al momento della concessione del prestito e il reddito disponibile annuo totale del mutuatario al momento della concessione del prestito;

- g) per «rapporto servizio del debito/reddito» (debt-service-to-income ratio, rapporto DSTI) si intende il rapporto tra il totale annuo del servizio del debito e il reddito disponibile annuo totale del mutuatario al momento della concessione del prestito;
- h) per «servizio del debito» si intende il rimborso combinato di interessi e capitale sul debito totale del mutuatario durante un determinato periodo;
- i) per «scadenza» si intende la durata del contratto di prestito su immobili residenziali espressa in anni al momento della concessione del prestito;
- j) per «requisiti di ammortamento» si intendono le misure relative al piano di rimborso del prestito.

2. Criteri di attuazione

1. Ai fini dell'attuazione della presente raccomandazione si applicano i seguenti criteri:

- a) è opportuno prestare la debita attenzione al principio di proporzionalità, tenuto conto dell'obiettivo e del contenuto della raccomandazione A, della raccomandazione B, della raccomandazione C e della raccomandazione D;
- b) all'attuazione di misure basate sui mutuatari o basate sul patrimonio secondo la raccomandazione A, la raccomandazione B e la raccomandazione D, la loro calibrazione e il loro graduale inserimento dovrebbero tenere conto della posizione della Germania nei cicli economici e finanziari e delle eventuali implicazioni per quanto riguarda i relativi costi e benefici;
- c) l'allegato contiene criteri specifici per l'attuazione della presente raccomandazione.

2. Si richiede ai destinatari di riferire la Parlamento europeo, al Consiglio, alla Commissione e al CERS in merito alle azioni intraprese in risposta alla presente raccomandazione o di motivare adeguatamente un'eventuale inerzia. Le relazioni dovrebbero quanto meno contenere:

- a) informazioni sulla sostanza e sulla tempistica delle azioni intraprese;
- b) una valutazione delle vulnerabilità collegate all'indebitamento delle famiglie e ai criteri di concessione del credito per i nuovi mutui ipotecari, comprese la distribuzione di nuovi mutui ipotecari in base ai rispettivi rapporti LTV, DTI e DSTI, alle scadenze e ai profili di ammortamento, dove i relativi rapporti sono calcolati conformemente all'allegato IV della raccomandazione CERS/2016/14 del Comitato europeo per il rischio sistemico⁽⁹⁾, insieme al funzionamento delle azioni intraprese, tenendo conto degli obiettivi della presente raccomandazione;
- c) motivazioni dettagliate in relazione all'eventuale inerzia o scostamento dalla presente raccomandazione, ivi inclusi eventuali ritardi.

3. Calendario per dare seguito alla raccomandazione

A norma dell'articolo 17, paragrafo 1, del regolamento (UE) n. 1092/2010, i destinatari devono comunicare al Parlamento europeo, al Consiglio, alla Commissione e al CERS le azioni intraprese in risposta alla presente raccomandazione o motivare un'eventuale inerzia. Si richiede ai destinatari di presentare tale comunicazione secondo la seguente tempistica:

1. Raccomandazione A

Entro il 30 giugno 2023 ed entro il 30 giugno 2025, i destinatari della raccomandazione A sono invitati a presentare al Parlamento europeo, al Consiglio, alla Commissione e al CERS una relazione sulle azioni intraprese per quanto riguarda l'imposizione di un limite applicabile al rapporto LTV al fine di mitigare le vulnerabilità del settore degli immobili residenziali in Germania quale fonte di rischio per la stabilità finanziaria. Qualora esista più di un'autorità responsabile dell'adozione di misure per affrontare le vulnerabilità individuate, dovrebbe essere presentata una relazione congiunta.

2. Raccomandazione B

Entro il 30 giugno 2023 ed entro il 30 giugno 2025, i destinatari della raccomandazione B sono invitati a presentare al Parlamento europeo, al Consiglio, alla Commissione e al CERS una relazione sulle azioni intraprese per quanto riguarda l'attuazione delle misure basate sul patrimonio. Qualora esista più di un'autorità responsabile dell'adozione di misure per affrontare le vulnerabilità individuate, dovrebbe essere presentata una relazione congiunta.

⁽⁹⁾ Raccomandazione CERS/2016/14 del Comitato europeo per il rischio sistemico, del 31 ottobre 2016, relativa alle misure per colmare le lacune nei dati sugli immobili (GU C 31 del 31.1.2017, pag. 1).

3. Raccomandazione C

Entro il 30 giugno 2025, i destinatari della raccomandazione C sono invitati a presentare al Parlamento europeo, al Consiglio, alla Commissione e al CERS una relazione finale sull'attuazione della raccomandazione C, compresa una dichiarazione che chiarisca l'autorità o le autorità responsabili della decisione di attivare e attuare le misure basate sui mutuatari di cui a tale raccomandazione. Qualora esista più di un'autorità responsabile dell'adozione di misure per affrontare le vulnerabilità individuate, dovrebbe essere presentata una relazione congiunta.

4. Raccomandazione D

Entro il 30 giugno 2023 ed entro il 30 giugno 2025, i destinatari della raccomandazione D sono invitati a presentare al Parlamento europeo, al Consiglio, alla Commissione e al CERS una relazione sul monitoraggio delle vulnerabilità relative all'indebitamento delle famiglie, alla sopravvalutazione dei prezzi delle abitazioni e ai criteri di concessione del credito per nuovi mutui ipotecari a medio termine e sulle azioni intraprese per affrontare tali vulnerabilità. Qualora esista più di un'autorità responsabile dell'adozione di misure per affrontare le vulnerabilità individuate, dovrebbe essere presentata una relazione congiunta.

4. Monitoraggio e valutazione

1. Il segretariato del CERS:

- a) presterà assistenza ai destinatari, assicurando il coordinamento nella presentazione delle relazioni e la fornitura dei relativi modelli, nonché precisando, ove necessario, le modalità e la tempistica con cui dar seguito alla raccomandazione;
- b) verificherà il seguito dato dai destinatari, fornirà loro assistenza su richiesta e presenterà relazioni di follow-up al Consiglio generale.

2. Il Consiglio generale valuterà le azioni e le motivazioni comunicate dai destinatari e, se del caso, può decidere che la presente raccomandazione non sia stata rispettata e che un destinatario abbia omesso di fornire adeguate motivazioni per la propria inerzia.

Fatto a Francoforte sul Meno, il 2 dicembre 2021

*Il capo del segretariato del CERS,
per conto del Consiglio generale del CERS*
Francesco MAZZAFERRO

ALLEGATO

SPECIFICAZIONE DEI CRITERI DI CONFORMITÀ APPLICABILI ALLA RACCOMANDAZIONE**Raccomandazione A — Limite al rapporto LTV**

Alla raccomandazione A si applicano i seguenti criteri di conformità.

1. Nell'attivare un limite applicabile al rapporto prestito/valore (loan-to-value, LTV), i destinatari dovrebbero cercare di prevenire una quota significativa o crescente di nuovi mutui ipotecari garantiti da immobili residenziali (residential real estate, RRE), che potrebbe comportare perdite su crediti in caso di inadempienze associate a una diminuzione dei prezzi delle abitazioni, in seguito a condizioni economiche o finanziarie sfavorevoli, a un aumento del costo del servizio del debito o a sviluppi sfavorevoli sul mercato degli immobili residenziali.
2. I destinatari dovrebbero ricorrere a una o più misure basate su mutuatari per garantire l'efficacia delle misure in vigore e per ridurre al minimo qualsiasi possibilità di elusione o di conseguenze indesiderate che potrebbero ridurre l'efficacia ed eventualmente creare rischi in altri settori, in particolare garantendo che le misure siano applicabili ai prestiti concessi da tutte le categorie di soggetti eroganti, alle persone fisiche in qualità di mutuatari e — nella misura ritenuta necessaria — a tutte le altre categorie di mutuatari.
3. Prima di attivare un limite applicabile al rapporto LTV, si dovrebbe valutare la posizione della Germania nei cicli economici e finanziari al fine di determinare l'adeguata calibrazione e il graduale inserimento di tali misure.
4. Dopo l'attivazione di un limite applicabile al rapporto LTV, potrebbero essere necessari il suo ulteriore inasprimento o l'attivazione di ulteriori misure basate sui mutuatari per affrontare le vulnerabilità individuate in Germania. Ciò dipenderà dalla scelta delle misure attivate, dalla calibrazione iniziale di tali misure attivate e dai risultati della valutazione delle vulnerabilità.
5. Nell'attivare o calibrare un limite applicabile al rapporto LTV, i destinatari dovrebbero tenere conto di tutti i prestiti che in ultima analisi devono essere onorati dalle famiglie con il loro reddito, indipendentemente dalla forma dei prestiti.

Raccomandazione B— Attivazione di misure basate sul patrimonio

Alla raccomandazione B si applicano i seguenti criteri di conformità.

1. Nell'attivare misure basate sul patrimonio, i destinatari dovrebbero cercare di garantire la capacità di tenuta degli enti creditizi autorizzati in Germania di fronte alla potenziale concretizzazione del rischio sistemico connesso agli immobili residenziali che potrebbe comportare perdite su crediti dirette e indirette derivanti da mutui ipotecari o derivanti dalla diminuzione dei consumi da parte delle famiglie con mutui per l'acquisto di abitazioni.
2. Prima di attivare misure basate sul patrimonio si dovrebbe valutare la posizione della Germania nei cicli economici e finanziari al fine di determinare l'opportunità di attivare tali misure.
3. Dopo l'attivazione delle misure basate sul patrimonio, potrebbero essere necessari il loro ulteriore inasprimento o l'attivazione di ulteriori misure macroprudenziali per affrontare le vulnerabilità individuate in Germania. Ciò dipenderà dalla scelta delle misure basate sul patrimonio attivate, dalla calibrazione iniziale di tali misure attivate e dai risultati della valutazione delle vulnerabilità.

Raccomandazione C — Quadro giuridico per le misure basate sui mutuatari per quanto riguarda il settore degli immobili residenziali

Alla raccomandazione C si applicano i seguenti criteri di conformità.

1. Il quadro normativo tedesco per le misure basate sui mutuatari dovrebbe garantire che:
 - a) i limiti applicabili al rapporto debito/reddito (debt-to-income, DTI) e al rapporto servizio del debito/reddito (debt service-to-income, DSTI), nonché i limiti relativi alle scadenze, siano applicabili ai prestiti concessi a tutte le categorie di mutuatari e da tutte le categorie di soggetti eroganti, al fine di evitare qualsiasi elusione dei limiti, per cui tali limiti dovrebbero essere applicati principalmente alle persone fisiche quali mutuatari, ma anche a tutte le altre categorie di mutuatari se le strutture di finanziamento comportano tale estensione al fine di evitare l'elusione dei limiti;

- b) le autorità tedesche incaricate dell'attivazione delle misure basate sui mutuatari siano in grado di attivare tutte misure basate sui mutuatari giuridicamente vincolanti in maniera efficace e preventiva e siano dotate della necessaria flessibilità per predisporre tali misure in base alle vulnerabilità individuate.
2. Le modifiche al quadro normativo tedesco per le misure basate sui mutuatari dovrebbe entrare in vigore non oltre il 1° giugno 2024.

Raccomandazione D – Monitoraggio delle vulnerabilità e attivazione delle misure basate sui mutuatari relative al reddito

Alla sotto-raccomandazione D, paragrafo 1, si applicano i seguenti criteri di conformità.

Nel monitorare le vulnerabilità connesse all'indebitamento delle famiglie, alla sopravvalutazione dei prezzi delle abitazioni e ai criteri di concessione del credito per i nuovi mutui ipotecari a medio termine, i destinatari dovrebbero monitorare la quota dei mutuatari che contraggono nuovi mutui ipotecari che rischiano di non essere in grado di rimborsare o di far fronte regolarmente al proprio debito senza ridurre significativamente i propri consumi a seguito di condizioni economiche o finanziarie sfavorevoli, di un aumento del costo del servizio del debito o di sviluppi negativi nel mercato degli immobili residenziali.

Alla sotto-raccomandazione D, paragrafo 2, si applicano i seguenti criteri di conformità.

1. Nell'attivare le misure basate sui mutuatari relative al reddito, i destinatari dovrebbero cercare di impedire che una quota significativa o crescente dei mutuatari contraiga nuovi mutui ipotecari che rischiano di non essere in grado di rimborsare o di far fronte regolarmente al proprio debito senza ridurre significativamente il consumo a seguito di condizioni economiche o finanziarie sfavorevoli, di un aumento del costo del servizio del debito o di sviluppi negativi nel mercato degli immobili residenziali.
 2. I destinatari dovrebbero ricorrere a una o più misure basate su mutuatari per garantire l'efficacia delle misure in vigore e per ridurre al minimo qualsiasi possibilità di elusione o di conseguenze indesiderate che potrebbero ridurre l'efficacia ed eventualmente creare rischi in altri settori, in particolare garantendo che le misure siano applicabili ai prestiti concessi da tutte le categorie di soggetti eroganti, alle persone fisiche in qualità di mutuatari e — nella misura ritenuta necessaria — a tutte le altre categorie di mutuatari.
 3. Prima di attivare misure basate sui mutuatari relative al reddito, si dovrebbe valutare la posizione della Germania nei cicli economici e finanziari al fine di determinare l'adeguata calibrazione e il graduale inserimento di tali misure.
 4. Dopo l'attivazione delle misure basate sui mutuatari relative al reddito, potrebbero essere necessari il loro ulteriore inasprimento o l'attivazione di ulteriori misure basate sui mutuatari per affrontare le vulnerabilità individuate in Germania. Ciò dipenderà dalla scelta delle misure attivate, dalla calibrazione iniziale di tali misure attivate e dai risultati della valutazione delle vulnerabilità.
 5. Nell'attivare o calibrare le misure basate sui mutuatari relative al reddito, i destinatari dovrebbero tenere conto di tutti i prestiti che in ultima analisi devono essere onorati dalle famiglie con il loro reddito, indipendentemente dalla forma dei prestiti.
-