

I

(Rezoliucijos, rekomendacijos ir nuomonės)

REKOMENDACIJOS

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBA

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS REKOMENDACIJA

2021 m. gruodžio 2 d.

dėl vidutinės trukmės grėsmių Vokietijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje

(ESRV/2021/10)

(2022/C 122/01)

EUROPOS SISTEMINĖS RIZIKOS VALDYBOS BENDROJI VALDYBA,

atsižvelgdama į Sutartį dėl Europos Sąjungos veikimo,

atsižvelgdama į 2010 m. lapkričio 24 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (ES) Nr. 1092/2010 dėl Europos Sąjungos finansų sistemos makrolygio rizikos ribojimo priežiūros ir Europos sisteminės rizikos valdybos įsteigimo ⁽¹⁾, ypač į jo 3 straipsnio 2 dalies b ir d punktus ir 16 ir 18 straipsnius,

atsižvelgdama į 2011 m. sausio 20 d. Europos sisteminės rizikos valdybos sprendimą ESRV/2011/1, kuriuo patvirtinamos Europos sisteminės rizikos valdybos darbo tvarkos taisyklės ⁽²⁾, ypač į jo 18 straipsnį,

kadangi:

- (1) nekilnojamojo turto sektorius atlieka svarbų vaidmenį ekonomikoje ir jo pokyčiai gali turėti reikšmingos įtakos finansų sistemai. Iš praeityje įvykusių finansų krizių matyti, kad netvarūs pokyčiai nekilnojamojo turto rinkose gali labai pakenkti finansų sistemos stabilumui ir visai ekonomikai, o tai gali sukelti ir neigiamo šalutinio poveikio išplitimą tarpvalstybiniu lygmeniu. Nepalankūs nekilnojamojo turto rinkos pokyčiai kai kuriose valstybėse narėse praeityje sukėlė didelių kredito nuostolių ir (arba) turėjo neigiamos įtakos realiajai ekonomikai. Tokios pasekmės atspindi glaudžią sąveiką tarp nekilnojamojo turto sektoriaus, finansavimo teikėjų ir kitų ekonomikos sektorių. Be to, grįžtamasis ryšys tarp finansų sistemos ir realiosios ekonomikos gali sustiprinti bet kokius neigiamus pokyčius;
- (2) šios sąsajos yra svarbios, kadangi jos reiškia, kad nekilnojamojo turto sektoriuje atsirandanti rizika gali turėti sisteminių poveikį. Grėsmės finansų sistemai yra linkusios didėti nekilnojamojo turto ciklo kilimo fazės metu. Numanoma mažesnė finansavimo rizika ir lengviau gaunamas finansavimas gali prisidėti prie spartaus kreditavimo ir investicijų augimo, taip pat padidėjusios nekilnojamojo turto paklausos, o tai sukelia turto kainų augimą. Be to, stiprus grįžtamasis ryšys tarp būsto kainų ir kredito gali sukelti sisteminių padarinių. Nekilnojamojo turto ciklo kritimo fazės metu griežtesnės kreditavimo sąlygos, didesnis rizikos vengimas ir nekilnojamojo turto kainų mažėjimas – atvirkščiai – gali daryti neigiamą įtaką skolininkų ir skolintojų atsparumui, taip blogindami ekonomines sąlygas;

⁽¹⁾ OL L 331, 2010 12 15, p. 1.

⁽²⁾ OL C 58, 2011 2 24, p. 4.

- (3) su gyvenamosios paskirties nekilnojamoju turtu (GPNT) susijusios grėsmės gali kelti sisteminę riziką ir daryti tiesioginį ir netiesioginį poveikį finansiniam stabilumui. Tiesioginis poveikis – tai hipotekos portfelių kredito nuostoliai, patiriami dėl nepalankių ekonominių ar finansinių sąlygų ir tuo pat metu atsirandantys neigiami pokyčiai GPNT rinkoje. Netiesioginis poveikis gali būti susijęs su namų ūkio vartojimo pokyčiais arba skolintojų vykdomu finansinio įsiskolinimo mažinimu, sukeliančiais papildomų pasekmių realiajai ekonomikai ir finansiniam stabilumui;
- (4) kaip nurodyta Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacijos ESRV/2013/1 ⁽³⁾ 4 konstatuojamojoje dalyje, galutinis makroprudencinės politikos tikslas yra prisidėti prie visos finansų sistemos stabilumo apsaugos, įskaitant finansų sistemos atsparumo stiprinimą ir sisteminės rizikos susidarymo mažinimą, taip užtikrinant tvarų finansų sektoriaus įnašą į ekonomikos augimą;
- (5) šiuo tikslu makroprudencinės institucijos gali naudoti vieną ar daugiau kapitalu grįstų makroprudencinių priemonių, nurodytų Europos Parlamento ir Tarybos direktyvoje 2013/36/ES ⁽⁴⁾ ir Europos Parlamento ir Tarybos reglamente (ES) Nr. 575/2013 ⁽⁵⁾, ir (arba) skolininku grįstų makroprudencinių priemonių, kurios nustatomos tik nacionalinės teisės aktais, priklausomai nuo rizikos vertinimo. Kapitalu grįstomis priemonėmis visų pirma siekiama padidinti finansų sistemos atsparumą, o skolininku grįstos priemonės gali būti ypač tinkamos siekiant užkirsti kelią tolesniam sisteminės rizikos, susijusios su naujomis būsto paskolomis, susidarymui;
- (6) 2019 m. Europos sisteminės rizikos valdyba (ESRV) užbaigė sisteminę, į ateitį orientuotą Europos ekonominės erdvės (EEE) lygmens vertinimą dėl su GPNT susijusių grėsmių ⁽⁶⁾. Šis vertinimas leido ESRV keliose šalyse nustatyti tam tikras vidutinės trukmės grėsmes, keliančias sisteminės rizikos finansiniam stabilumui, ir penkioms šalims, tarp kurių yra ir Vokietija, pateikti išpėjimus ⁽⁷⁾;
- (7) 2019 m. Vokietijos GPNT rinkoje nustatytos pagrindinės grėsmės buvo susijusios su reikšmingu miesto vietovių būsto kainų pervertinimu ir plačiai paplitusia ir greita būsto kainų dinamika, įskaitant kai kuriuos būsto paskolų teikimo standartų švelnėjimo požymius, nepaisant to, kad dėl didelių duomenų spragų nebuvo galimybių susidaryti aiškaus bendro vaizdo;
- (8) ESRV neseniai užbaigė papildomą sisteminę, į ateitį orientuotą EEE lygmens su GPNT susijusių grėsmių vertinimą. Iš šio vertinimo rezultatų matyti, kad kai kurios šalys, 2019 m. rugsėjo mėn. gavusios konkrečius išpėjimus, ėmėsi papildomų veiksmų atitinkamoms grėsmėms pašalinti. Visų pirma pažymėtina, kad Čekijos Respublika patvirtino skolininkų grįstų priemonių teisinę sistemą, Vokietija nustatė duomenų apie naujų būsto paskolų namų ūkiams teikimo standartus rinkimo teisinį pagrindą, Prancūzija aktyvavo skolos tvarkymo sąnaudų ir pajamų (DSTI) santykio ribas, Islandija sugriežtino paskolos ir turto vertės (LTV) santykio ribas, o Norvegija sugriežtino savo sisteminės rizikos rezervo normą. Tačiau, atsižvelgdama į didėjančias grėsmes, veiksmus, kurių ėmėsi kai kurios šalys, ESRV įvertino kaip nepakankamus;
- (9) 2020 m. prasidėjęs COVID-19 pandemijos protrūkis ir su tuo susijusi krizė nesukėlė cikliško būsto rinkų susitraukimo. Po laipsniško augimo laikotarpio, esant mažoms palūkanų normoms, realiųjų būsto kainų ir skolinimo augimas kai kuriose šalyse veikia dar labiau paspartėjo ir gerokai viršijo namų ūkių pajamų augimą. Siekiant sušvelninti pandemijos poveikį ir jos sukeltą ekonominę neuztikrintumą, įgyvendintos įvairios priemonės ir politika, pvz., moratoriumai ir valstybės garantijos. Šiomis bendromis politinėmis aplinkybėmis anksčiau numatytos makroprudencinės priemonės kai kuriose šalyse buvo laikinai sušvelnintos arba jų įgyvendinimas atidėtas. Dabar stebimas ekonominės padėties pagerėjimas sudaro sąlygas tose šalyse, kuriose su GPNT susijusios grėsmės stiprėja toliau, koreguoti makroprudencinę politiką;

⁽³⁾ 2013 m. balandžio 4 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija ESRV/2013/1 dėl makroprudencinės politikos tarpinių tikslų ir priemonių (OL C 170, 2013 6 15, p. 1).

⁽⁴⁾ 2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2013/36/ES dėl galimybės verstis kredito įstaigų veikla ir dėl riziką ribojančios kredito įstaigų priežiūros, kuria iš dalies keičiama Direktyva 2002/87/EB ir panaikinamos direktyvos 2006/48/EB bei 2006/49/EB (OL L 176, 2013 6 27, p. 338).

⁽⁵⁾ 2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 575/2013 dėl riziką ribojančių reikalavimų kredito įstaigoms, kuriuo iš dalies keičiamas Reglamentas (ES) Nr. 648/2012 (OL L 176, 2013 6 27, p. 1).

⁽⁶⁾ Žr. *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries*, ESRV, 2019 m. rugsėjo mėn., paskelbta ESRV interneto svetainėje www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ 2019 m. birželio 27 d. Europos sisteminės rizikos valdybos išpėjimas ESRV/2019/11 dėl vidutinės trukmės grėsmių Vokietijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje (OL C 366, 2019 10 30, p. 45).

- (10) dėl Vokietijos pažymėtina, kad šis neseniai atliktas vertinimas parodė, kad, nepaisant 2017 m. sukurtos skolininku grįstų priemonių teisinės sistemos, kurią sudarė ribotas skaičius priemonių (LTV santykio riba ir amortizacijos reikalavimas), nė viena iš priemonių nebuvo aktyvuota siekiant pašalinti GPNT sektoriuje vidutinės trukmės laikotarpiu susikaupusias grėsmes. ESRV atkreipia dėmesį į tai, kad pagal dabartinę teisinę sistemą nebuvo įvykdyti esamų skolininku grįstų priemonių aktyvavimo reikalavimai;
- (11) iš ESRV vertinimo taip pat matyti, kad būsto kainos didėja platesniu mastu ir apima miesto bei kaimo vietas. Todėl, remiantis esamais įverčiais, galima daryti išvadą, kad Vokietijoje būsto kainos yra aukštos ir vis labiau pervertinamos. Dėl išsamių duomenų apie skolinimo standartus būsto paskoloms teikti trūkumo dabar sudėtinga atlikti išsamią grėsmių analizę, nors buvo imtasi veiksnių duomenims nuo 2023 m. rinkti pagal 2021 m. įsigaliojusį nacionalinį reglamentą dėl duomenų apie būsto paskolas rinkimo. Pastaruoju metu prieinamoje informacijoje pateikiama įvairių duomenų apie skolinimo standartų būsto paskoloms teikti raidą. Nors iš euro zonos bankų skolinimo apžvalgos (BLS) matyti, kad kredito būstui pirkti sąlygos 2020 m. dar labiau sugriežtėjo, tačiau alternatyvūs privačiojo sektoriaus duomenų šaltiniai ⁽⁸⁾ rodo, kad paskolų paraiškų su aukštu LTV santykiu, dalis 2020 m. toliau didėjo. Kitas Vokietijos institucijoms prieinamas alternatyvus privačiojo sektoriaus duomenų šaltinis, kuriame saugomi duomenys apie faktinius sandorius, reprezentatyviai atspindinčius dalį visos rinkos, patvirtina, kad LTV santykis per paskutinį dešimtmetį kai kuriais atžvilgiais padidėjo. Be to, kaip matyti iš BLS, prasidėjus krizei, LTV santykis sumažėjo. Iš šių duomenų taip pat matyti, kad šio amžiaus antrojo dešimtmečio pirmojoje pusėje DSTI santykis ir terminai sumažėjo, o antrojoje pusėje vėl padidėjo. Kita vertus, įsiskolinimo ir pajamų (DTI) santykis stabiliai didėjo nuo 2009 m.;
- (12) be to, Vokietija, reaguodama į COVID-19 krizę, sumažino anticiklinio kapitalo rezervo (CCyB) normą, tačiau kitomis kapitalu grįstomis priemonėmis nepasinaudojo, kad pašalintų esamas grėsmes, atsirandančias GPNT sektoriuje, ir skatintų finansinį stabilumą;
- (13) atsižvelgdama į šias naujausias tendencijas, visų pirma į duomenis apie būsto kainų pervertinimą, ESRV priėjo prie išvados, kad reikėtų aktyvuoti skolininku grįstas priemones, siekiant pašalinti vidutinės trukmės grėsmes Vokietijos GPNT sektoriuje. Todėl Vokietijos institucijos turėtų nedelsdamos aktyvuoti teisiškai privalomą arba, jei tai neįmanoma pagal Vokietijos teisę, teisiškai neprivalomą LTV santykio ribą, kad, atsižvelgiant į būsto kainų pervertinimą, būtų užtikrinti patikimi skolinimo standartai. Be to, kapitalu grįstos priemonės, pvz., CCyB arba sektorinio sisteminės rizikos rezervo (SSyRB) aktyvavimas, juo papildant LTV santykio priemonę, padidintų Vokietijos bankų sektoriaus atsparumą GPNT sektoriuje kylančioms grėsmėms, kurios gali būti jau susikaupusios, atsižvelgiant į tebesitęsiantį būsto kainų pervertinimą ir neužtikrintumą dėl pastaraisiais metais teiktoms hipotekos paskoloms taikytų skolinimo standartų. Be to, tinkamas teisiškai privalomų arba, jei tai neįmanoma pagal Vokietijos teisę, teisiškai neprivalomų su pajamomis susijusių priemonių rinkinys galėtų padidinti LTV santykiui taikomos ribos veiksmingumą šalinant bet kokias grėsmes, susijusias su GPNT finansavimu. Todėl Vokietijos skolininku grįstų priemonių teisinę sistemą reikėtų papildyti pajamomis grįstomis priemonėmis ir atitinkamai pritaikyti, kad skolininku grįstas priemones būtų galima taikyti savalaikiškiau, taip išvengiant grėsmių kaupimosi,

PRIĖMĖ ŠIĄ REKOMENDACIJĄ:

1 SKIRSNIS

REKOMENDACIJOS

A rekomendacija. LTV santykio riba

Atitinkamoms institucijoms rekomenduojama nustatyti teisiškai privalomą ribą, taikomą LTV santykiui, siekiant Vokietijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje sumažinti grėsmes, keliančias riziką finansų stabilumui ir galinčioms sukelti rimtų neigiamų pasekmių realiajai ekonomikai. Jei pagal Vokietijos teisę to neįmanoma padaryti, atitinkamoms institucijoms rekomenduojama aktyvuoti teisiškai neprivalomą ribą, taikomą LTV santykiui, kad būtų pasiekti rekomendacijoje nustatyti tikslai.

⁽⁸⁾ Informaciją pateikė paskolų brokerių platforma, kurios duomenys vis dėlto gali nebūti visapusiškai reprezentatyvūs Vokietijos hipotekos rinkos duomenys.

B rekomendacija. Kapitalu grįstų priemonių aktyvavimas

Atitinkamoms institucijoms rekomenduojama aktyvuoti tinkamas kapitalu grįstas priemones, taip užtikrinant kredito įstaigų, turinčių leidimą veikti Vokietijoje, atsparumą ir papildant A rekomendacijoje nurodytą LTV santykiui taikomą ribą, kad Vokietijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje būtų sumažintos grėsmės, keliančios riziką finansiniam stabilumui.

C rekomendacija. Skolininku grįstų priemonių, susijusių su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriumi, teisinė sistema

Atitinkamoms institucijoms rekomenduojama užtikrinti, kad esama skolininku grįstų priemonių teisinė sistema apimtų bent jau šias teisiškai privalomas skolininku grįstas priemones:

- a) DTI santykiui taikomas ribas ir DSTI santykiui taikomas ribas;
- b) LTV santykiui taikomas ribas;
- c) terminams taikomas ribas ir
- d) amortizacijos reikalavimus.

D rekomendacija. Grėsmių stebėseną ir su pajamomis susijusių skolininku grįstų priemonių aktyvavimas

1. Atitinkamoms institucijoms rekomenduojama vidutinės trukmės laikotarpiu atidžiai stebėti grėsmes, susijusias su namų ūkių įsiskolinimu, būsto kainų pervertinimu ir skolinimo standartais naujoms hipotekinėms paskoloms teikti.
2. Atitinkamoms institucijoms rekomenduojama, atsižvelgiant į stebėsenos, atliktos pagal D rekomendacijos 1 punktą, rezultatus ir siekiant užkirsti kelią pertekliniam kredito rizikos kaupimuisi, aktyvuoti teisiškai privalomas su pajamomis susijusias skolininku grįstas priemones, pvz., DTI santykio arba DSTI santykio ribas. Jei pagal Vokietijos teisę to neįmanoma padaryti, atitinkamoms institucijoms rekomenduojama aktyvuoti teisiškai neprivalomas su pajamomis susijusias skolininku grįstas priemones, kad būtų pasiekti rekomendacijoje nustatyti tikslai.

2 SKIRSNIS**ĮGYVENDINIMAS****1. Apibrėžtys**

1. Šioje rekomendacijoje vartojamos šios apibrėžtys:

- a) atitinkamos institucijos – institucijos, kurioms pavesta iš dalies keisti skolininku grįstų priemonių teisinę sistemą, aktyvuoti skolininku grįstas priemones, stebėti sisteminę riziką arba aktyvuoti kapitalu grįstas priemones Vokietijoje;
- b) paskolos ir turto vertės santykis (LTV santykis) – visų paskolų ar paskolų dalių, skolininko užtikrintų nekilnojamojo turto, sumos paskolos sandorio sudarymo metu ir turto vertės paskolos sandorio sudarymo metu santykis;
- c) kapitalu grįstos priemonės – bet kokie nuosavų lėšų reikalavimai, nustatyti kredito įstaigai, siekiant užkirsti kelią sistemei rizikai ir (arba) ją sumažinti, kaip apibrėžta Reglamento (ES) Nr. 1092/2010 2 straipsnio c punkte, įskaitant Reglamento (ES) Nr. 575/2013 124, 164 arba 458 straipsnius arba Direktyvos (ES) 2013/36 VII antraštinės dalies 4 skyrių, pvz., anticiklinį kapitalo rezervą arba sektorinę sisteminės rizikos rezervą;
- d) kredito įstaiga – kredito įstaiga, kaip apibrėžta Reglamento (ES) Nr. 575/2013 4 straipsnio 1 dalies 1 punkte;
- e) skolininku grįstos priemonės – makroprudencinės priemonės, taikomos skolininkams, įskaitant LTV santykio, DTI santykio, DSTI santykio ribas, terminų ribas ir amortizacijos reikalavimus;
- f) įsiskolinimo ir pajamų santykis (DTI santykis) – viso skolininko įsiskolinimo paskolos sandorio sudarymo metu ir bendrų metinių skolininko disponuojamųjų pajamų paskolos sandorio sudarymo metu santykis;

- g) skolos tvarkymo išlaidų ir pajamų santykis (DSTI santykis) – metinių bendrų skolos tvarkymo išlaidų ir bendrų metinių skolininko disponuojamųjų pajamų paskolos sandorio sudarymo metu santykis;
- h) skolos tvarkymo išlaidos – bendra palūkanų ir grąžinamos pagrindinės paskolos dalies suma, sudaranti bendrą skolininko įsiskolinimą tam tikru laikotarpiu (dažniausiai per vienus metus);
- i) terminas – metais išreikšta gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto paskolos sutarties trukmė paskolos sandorio sudarymo metu;
- j) amortizacijos reikalavimai – su paskolos grąžinimo tvarkaraščiu susijusios priemonės.

2. Įgyvendinimo kriterijai

1. Ši rekomendacija įgyvendinama taikant tokius kriterijus:

- a) deramas dėmesys turėtų būti skiriamas proporcingumo principui, atsižvelgiant į A rekomendacijos, B rekomendacijos, C rekomendacijos ir D rekomendacijos tikslą ir turinį;
- b) aktyvuojant A rekomendacijoje, B rekomendacijoje ir D rekomendacijoje numatytas skolininku grįstas priemonės arba kapitalu grįstas priemonės, jas kalibruojant ir laipsniškai įgyvendinant reikėtų atsižvelgti į Vokietijos padėtį per ekonomikos ir finansų ciklus, taip pat į bet kokią galimą poveikį su jomis susijusių sąnaudų ir naudos požiūriais;
- c) konkretūs atitikties šiai rekomendacijai kriterijai nustatyti priede.

2. Šios rekomendacijos adresatai turi pranešti Europos Parlamentui, Tarybai, Komisijai ir ESRV apie veiksmus, kurių buvo imtasi laikantis šios rekomendacijos, arba tinkamai pagrįsti, kodėl kurių nors veiksmų nesiimta. Pranešimuose turi būti pateikiama bent ši informacija:

- a) veiksmų, kurių imtasi, esmė ir tvarkaraštis;
- b) grėsmių, susijusių su namų ūkių įsiskolinimu ir skolinimo standartais naujoms hipotekos paskoloms teikti, vertinimas, įskaitant naujų hipotekos paskolų paskirstymą pagal jų LTV, DTI ir DSTI santykius, terminus ir amortizacijos profilį, atitinkamus santykius apskaičiuojant pagal Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacijos ESRV/2016/14 (*) IV priedą, įgyvendintų veiksmų poveikis, atsižvelgiant į šios rekomendacijos tikslus;
- c) išsamus pagrindimas, kodėl kurių nors veiksmų nesiimta arba nuo šios rekomendacijos nukrypta, įskaitant visus vėlavimus.

3. Tolesnių veiksmų tvarkaraštis

Pagal Reglamento (ES) Nr. 1092/2010 17 straipsnio 1 dalį adresatai privalo informuoti Europos Parlamentą, Tarybą, Komisiją ir ESRV apie veiksmus, kurių jie ėmėsi įgyvendindami šią rekomendaciją arba pagrįsti, kodėl kurių nors veiksmų nesiimta. Adresatų prašoma tokią informaciją pateikti laikantis šių terminų:

1. A rekomendacija

Iki 2023 m. birželio 30 d. ir iki 2025 m. birželio 30 d. A rekomendacijos adresatų prašoma Europos Parlamentui, Tarybai, Komisijai ir ESRV pateikti ataskaitą apie visus veiksmus, kurių buvo imtasi nustatant privalomą ribą, taikomą LTV santykiui, siekiant Vokietijos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriuje sumažinti grėsmes, keliančias riziką finansiniam stabilumui. Jeigu, siekiant pašalinti nustatytas grėsmes, veiksmų turi imtis daugiau nei viena institucija, reikėtų pateikti vieną bendrą ataskaitą.

2. B rekomendacija

Iki 2023 m. birželio 30 d. ir iki 2025 m. birželio 30 d. B rekomendacijos adresatų prašoma Europos Parlamentui, Tarybai, Komisijai ir ESRV pateikti ataskaitą apie visus veiksmus, kurių buvo imtasi dėl kapitalu grįstų priemonių įgyvendinimo. Jeigu, siekiant pašalinti nustatytas grėsmes, veiksmų turi imtis daugiau nei viena institucija, reikėtų pateikti vieną bendrą ataskaitą.

(*) 2016 m. spalio 31 d. Europos sisteminės rizikos valdybos rekomendacija ESRV/2016/14 dėl duomenų apie nekilnojamąjį turtą spragų užpildymo (OL C 31, 2017 1 31, p. 1).

3. C rekomendacija

Iki 2025 m. birželio 30 d. C rekomendacijos adresatų prašoma Europos Parlamentui, Tarybai, Komisijai ir ESRV pateikti galutinę ataskaitą apie C rekomendacijos įgyvendinimą, įskaitant paaiškinimą, kuri institucija ar institucijos turi priimti sprendimą aktyvuoti ir įgyvendinti toje rekomendacijoje nustatytas skolininku grįstas priemones. Jeigu, siekiant pašalinti nustatytas grėsmes, veiksmų turi imtis daugiau nei viena institucija, reikėtų pateikti vieną bendrą ataskaitą.

4. D rekomendacija

Iki 2023 m. birželio 30 d. ir iki 2025 m. birželio 30 d. D rekomendacijos adresatų prašoma Europos Parlamentui, Tarybai, Komisijai ir ESRV pateikti ataskaitą apie grėsmių, susijusių su namų ūkių išsiskolinimu, būsto kainų pervertinimu ir skolinimo standartais naujoms hipotekos paskoloms teikti vidutinės trukmės laikotarpiu stebėseną ir apie veiksmus, kurių buvo imtasi tokioms grėsmėms pašalinti. Jeigu, siekiant pašalinti nustatytas grėsmes, veiksmų turi imtis daugiau nei viena institucija, reikėtų pateikti vieną bendrą ataskaitą.

4. Stebėseną ir vertinimas

1. ESRV sekretoriatas:

- a) padės adresatams – koordinuos ataskaitų teikimą, teiks reikiamus ataskaitų šablonus, o prireikus išsamiau paaiškins tolesnių veiksmų tvarką ir tvarkaraštį;
- b) tikrins adresatų tolesnius veiksmus, teiks pagalbą jiems paprašius ir pateiks Bendrajai valdybai ataskaitą apie tolesnius veiksmus.

2. Bendroji valdyba įvertins adresatų pateiktą informaciją apie veiksmus ir pagrindimus ir, jei reikės, galės nuspręsti, kad šios rekomendacijos nebuvo laikomasi ir kad adresatas tinkamai nepagrindė, kodėl veiksmų nesiėmė.

Priimta Frankfurte prie Maino 2021 m. gruodžio 2 d.

ESRV bendrosios valdybos vardu
ESRV sekretoriato vadovas
Francesco MAZZAFERRO

PRIEDAS

REKOMENDACIJAI TAIKOMŲ ATITIKTIES KRITERIJŲ APRAŠAS**A rekomendacija. LTV santykio riba**

A rekomendacijai taikomi šie atitikties kriterijai.

1. Aktyvuodami paskolos ir turto vertės (LTV) santykiui taikomą ribą, adresatai turėtų stengtis neleisti susikaupti reikšmingam kiekiui hipotekos paskolų, užtikrintų gyvenamosios paskirties nekilnojamoju turto, dėl kurių, neįvykdžius paskolos įsipareigojimų ir kartu dėl susiklosčiusių nepalankių ekonominių ar finansinių sąlygų padidėjus skolos tvarkymo išlaidoms arba GPNT rinkoje įvykus nepalankių pokyčių, gali būti patirta kredito nuostolių, arba neleisti tokių paskolų daliai didėti.
2. Adresatai turėtų naudoti vieną arba kelias skolininku grįstas priemones, siekdami užtikrinti nustatytų priemonių veiksmingumą ir kuo labiau sumažinti bet kokią galimybę jas apeiti arba užkirsti kelią nepageidaujamos pasekmės, dėl kurių galėtų sumažėti tų priemonių veiksmingumas ir atsirasti rizikos kitose srityse, visų pirma užtikrinant, kad priemonės būtų taikomos visų tipų skolininkų paskoloms, kurios buvo suteiktos paskolas gavusiems fiziniams asmenims, ir, kiek tai būtina, visų kitų tipų skolininkams.
3. Prieš aktyvuojant LTV santykiui taikomą ribą, reikėtų įvertinti Vokietijos padėtį per ekonomikos ir finansinius ciklus kad tas priemonės būtų galima tinkamai kalibruoti ir laipsniškai taikyti.
4. Siekiant mažinti Vokietijoje nustatytas grėsmes, po LTV santykiui taikomos ribos aktyvavimo, gali prireikti šią ribą sugriežtinti arba nustatyti papildomas skolininku grįstas priemones. Tai priklausys nuo pasirinktų aktyvuotų priemonių, pradinio šių aktyvuotų priemonių kalibravimo ir grėsmių vertinimo rezultatų.
5. Aktyvuodami arba kalibruodami LTV santykiui taikomą ribą, adresatai turėtų atsižvelgti į visas paskolas, kurių tvarkymo išlaidas namų ūkiai galiausiai dengs iš savo pajamų, nepriklausomai nuo paskolų formos.

B rekomendacija. Kapitalu grįstų priemonių aktyvavimas

B rekomendacijai taikomi šie atitikties kriterijai.

1. Aktyvuodami kapitalu grįstas priemones, adresatai turėtų stengtis užtikrinti kredito įstaigų, turinčių leidimą veikti Vokietijoje, atsparumą, jei pasireikštų sisteminė su GPNT susijusi rizika, kuri galėtų sukelti tiesioginius ir netiesioginius kredito nuostolius, atsirandančius dėl hipotekinių paskolų arba dėl sumažėjusio namų ūkių, paėmusių būsto paskolas, vartojimo.
2. Prieš aktyvuojant kapitalu grįstas priemones, reikėtų įvertinti Vokietijos padėtį per ekonomikos ir finansinius ciklus, siekiant nustatyti, ar tokių priemonių aktyvavimas būtų tinkamas.
3. Siekiant mažinti Vokietijoje nustatytas grėsmes po kapitalu grįstų priemonių aktyvavimo gali prireikti, šias priemones sugriežtinti arba nustatyti papildomas makroprudencines priemones. Tai priklausys nuo pasirinktų aktyvuotų kapitalu grįstų priemonių, pradinio šių aktyvuotų priemonių kalibravimo ir grėsmių vertinimo rezultatų.

C rekomendacija. Skolininku grįstų priemonių, susijusių su gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto sektoriumi, teisinė sistema

C rekomendacijai taikomi šie atitikties kriterijai.

1. Vokietijos skolininku grįstų priemonių teisinėje sistemoje turėtų būti užtikrinama, kad:
 - a) įsiskolinimo ir pajamų (DTI) santykiui ir skolos tvarkymo sąnaudų ir pajamų (DSTI) santykiui galiojančios ribos ir terminų ribos būtų taikomos visų tipų skolininkų paskoloms, suteiktoms visų tipų skolininkams, siekiant išvengti bet kokio ribų apėjimo, ir šios ribos visų pirma turėtų būti taikomos paskolas gavusiems fiziniams asmenims, taip pat visų kitų tipų skolininkams, jei pagal finansavimo struktūras šios ribos turi būti jiems taikomos siekiant išvengti ribų apėjimo;

- b) Vokietijos institucijos, kurioms pavesta aktyvuoti skolininku grįstas priemones, gali veiksmingai ir siekdamos prevencinių tikslų aktyvuoti visas teisiškai privalomas skolininku grįstas priemones, kartu institucijoms suteikiamas būtinas lankstumas, kad, remiantis nustatytais grėsmėmis, būtų galima parengti tokias priemones.
2. Vokietijos teisinės sistemos, susijusios su skolininku grįstomis priemonėmis, pakeitimai turėtų įsigaliooti ne vėliau kaip 2024 m. birželio 1 d.

D rekomendacija. Grėsmių stebėseną ir su pajamomis susijusių skolininku grįstų priemonių aktyvavimas

D rekomendacijos 1 punktui taikomi šie atitikties kriterijai.

Stebėdami grėsmes, susijusias su namų ūkių išiskolinimu, būsto kainų pervertinimu ir vidutinės trukmės laikotarpio skolinimo standartais naujoms hipotekos paskoloms teikti, adresatai turėtų stebėti naujas hipotekos paskolas imančių skolininkų grupę, kuriai kyla didelė rizika, kad šie skolininkai nebus pajėgūs grąžinti paskolą arba reguliariai mokėti skolos tvarkymo išlaidas, reikšmingai nesumažinę savo vartojimo, jei susiklostytų nepalankios ekonominės ar finansinės sąlygos, padidėtų jų skolos tvarkymo išlaidos arba GPNT rinkoje įvyktų nepalankių pokyčių.

D rekomendacijos 2 punktui taikomi šie atitikties kriterijai.

1. Aktyvuodami su pajamomis susijusias skolininku grįstas priemones, adresatai turėtų stengtis neleisti, kad naujas hipotekos paskolas imtų reikšmingas skaičius skolininkų, kurių atžvilgiu kyla rizikos, kad šie skolininkai nebus pajėgūs paskolos grąžinti arba reguliariai mokėti skolos tvarkymo išlaidas, reikšmingai nesumažinę savo vartojimo, jei susiklostytų nepalankios ekonominės ar finansinės sąlygos, padidėtų skolos tvarkymo išlaidos arba GPNT rinkoje įvyktų nepalankių pokyčių, arba neleisti, kad tokių skolininkų dalis didėtų.
2. Adresatai turėtų naudoti vieną arba kelias skolininku grįstas priemones, siekdami užtikrinti nustatytų priemonių veiksmingumą ir kuo labiau sumažinti bet kokią galimybę jas apeiti arba užkirsti kelią nepageidaujamos pasekmės, dėl kurių galėtų sumažėti jų veiksmingumas ir atsirasti rizika kitose srityse, visų pirma užtikrinant, kad priemonės būtų taikomos visų tipų skolintojų paskoloms, suteiktoms paskolas gavusiems fiziniams asmenims ir, kiek tai būtina, visų kitų tipų skolininkams.
3. Prieš aktyvuojant su pajamomis susijusias skolininku grįstas priemones, reikėtų įvertinti Vokietijos padėtį per ekonomikos ir finansinius ciklus, kad tas priemones būtų galima tinkamai kalibruoti ir laipsnišką taikyti.
4. Siekiant mažinti Vokietijoje nustatytas grėsmes po su pajamomis susijusių skolininku grįstų priemonių aktyvavimo gali prireikti šias priemones sugriežtinti arba nustatyti papildomas skolininku grįstas priemones. Tai priklausys nuo pasirinktų aktyvuotų priemonių, pradinio šių aktyvuotų priemonių kalibravimo ir grėsmių vertinimo rezultatų.
5. Aktyvuodami ar kalibruodami su pajamomis susijusias skolininku grįstas priemones, adresatai turėtų atsižvelgti į visas paskolas, kurių tvarkymo išlaidas namų ūkiai galiausiai turi dengti iš savo pajamų, nepriklausomai nuo paskolų formos.