

## I

(Rezolūcijas, ieteikumi un atzinumi)

## IETEIKUMI

## EIROPAS SISTĒMISKO RISKU PADOME

## EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS IETEIKUMS

(2021. gada 2. decembris)

par vidēja termiņa ievainojamībām Vācijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā

(ESRB/2021/10)

(2022/C 122/01)

EIROPAS SISTĒMISKO RISKU KOLĒĢIJAS VALDE,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Savienības darbību,

Ņemot vērā Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 1092/2010 (2010. gada 24. novembris) par Eiropas Savienības finanšu sistēmas makrouzraudzību un Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas izveidošanu <sup>(1)</sup> un jo īpaši tās 3. panta 2. punkta b) un d) apakšpunktu, kā arī 16. un 18. pantu,

ņemot vērā Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Lēmumu ESRK/2011/1 (2011. gada 20. janvāris), ar ko pieņem Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Reglamentu <sup>(2)</sup>, un jo īpaši tā 18. pantu,

tā kā:

- (1) Nekustamā īpašuma sektoram ir svarīga loma tautsaimniecībā, un notikumi tajā var būtiski ietekmēt finanšu sistēmu. Agrākās finanšu krīzes atklājušas, ka nekustamā īpašuma tirgu nenoturīga attīstība var ievērojami negatīvi ietekmēt finanšu sistēmas stabilitāti un tautsaimniecību kopumā, kas var izraisīt arī negatīvus pārrobežu blakusefektus. Negatīva nekustamā īpašuma tirgus attīstība dažās dalībvalstīs pagātnē ir radījusi lielus kreditēšanas zaudējumus un/vai negatīvi ietekmējusi reālo tautsaimniecību. Šāda ietekme atspoguļo ciešo mijiedarbību starp nekustamā īpašuma sektoru, finansējuma sniedzējiem un citiem tautsaimniecības sektoriem. Turklāt atgriezeniskās saites starp finanšu sistēmu un reālo tautsaimniecību var pastiprināt jebkādas negatīvas pārmaiņas.
- (2) Šīs saiknes ir svarīgas, jo tās norāda, ka riskiem, kas radušies nekustamā īpašuma sektorā, var būt sistēmiska ietekme. Finanšu sistēmas ievainojamībai ir tendence uzkrāties nekustamā īpašuma cikla augšupejas fāzē. Priekšstats par zemāku risku un vieglāku pieeju finansējumam var veicināt ātru kreditēšanas un ieguldījumu pieaugumu, ko pavada paaugstināts nekustamā īpašuma pieprasījums, kas rada augšupvērstu spiedienu uz īpašuma cenām. Turklāt atgriezeniskās saiknes starp mājokļu cenām un kredītiem var radīt iespējamās sistēmiskas sekas. Savukārt nekustamā īpašuma cikla lejupejas fāzē stingrāki kreditēšanas nosacījumi, izteiktāka nevēlēšanās uzņemt risku un lejupvērsti spiedienu uz nekustamā īpašuma cenām var negatīvi ietekmēt aizņēmēju un aizdevēju elastību, tādējādi vājinot ekonomiskos nosacījumus.

<sup>(1)</sup> OV L 331, 15.12.2010., 1. lpp.

<sup>(2)</sup> OV C 58, 24.2.2011., 4. lpp.

- (3) Ievainojamība, kas saistīta ar mājokļu nekustamo īpašumu (MNĪ), var radīt sistēmisku risku, un tā var gan tieši, gan netieši ietekmēt finanšu stabilitāti. Tiešā ietekme ir kredītiestāžu zaudējumi hipotekāro kredītu portfeļos, ko rada nelabvēlīgi ekonomiskie vai finanšu apstākļi un vienlaicīgas negatīvās tendences MNĪ tirgū. Netieša ietekme varētu būt saistīta ar korekcijām mājokļu patēriņā un aizdevēju rīcību aizņēmēju aizņemto līdzekļu īpatsvara samazināšanai, kas rada turpmākas sekas reālajai tautsaimniecībai un finanšu stabilitātei.
- (4) Kā norādīts Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikuma ESRK/2013/1<sup>(3)</sup> 4. apsvērumā, makroprudenciālās uzraudzības politikas galvenais mērķis ir garantēt finanšu sistēmas stabilitāti kopumā, tai skaitā stiprinot finanšu sistēmas noturību un mazinot sistēmisko risku veidošanos, tādējādi nodrošinot finanšu sektora ieguldījumu tautsaimniecības izaugsmē.
- (5) Šajā nolūkā makroprudenciālās uzraudzības iestādes atkarībā no riska novērtējuma var izmantot vienu vai vairākus ar kapitālu saistītus makroprudenciālās uzraudzības pasākumus, kas noteikti Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvā 2013/36/ES<sup>(4)</sup> un Eiropas Parlamenta un Padomes Regulā (ES) Nr. 575/2013<sup>(5)</sup>, un/vai ar aizņēmēju saistītus makroprudenciālās uzraudzības pasākumus, kuru pamatā ir tikai nacionālie tiesību akti. Lai gan ar kapitālu saistīti pasākumi galvenokārt paredzēti, lai palielinātu finanšu sistēmas noturību, ar aizņēmēju saistīti pasākumi var būt īpaši piemēroti, lai novērstu sistēmisku risku turpmāku veidošanos saistībā ar jauniem mājokļa kredītiem.
- (6) Eiropas Sistēmisko risku kolēģija (ESRK) 2019. gadā veica sistemātisku un uz nākotni vērstu ar MNĪ saistīto ievainojamību novērtējumu visā Eiropas Ekonomikas zonā (EEZ)<sup>(6)</sup>. Šis novērtējums ļāva ESRK konstatēt virkni vidēja termiņa ievainojamību, kas ir sistēmiska finanšu stabilitātes riska avots vairākās valstīs, kā rezultātā tika sniegti brīdinājumi piecām valstīm, tostarp Vācijai<sup>(7)</sup>.
- (7) Galvenās ievainojamības, kas 2019. gadā tika konstatētas MNĪ tirgū Vācijā, bija ievērojamais mājokļu cenas pieaugums pilsētās, kas saistīts ar plaši izplatīto un straujo mājokļu cenu dinamiku un dažām hipotekārās kredītiestāžu standartu vājināšanas pazīmēm, tomēr tās ir saistītas ar vispārējo nenoteiktību datu nepilnību dēļ.
- (8) ESRK nesē ir noslēgusi vēl vienu sistemātisku un uz nākotni vērstu EEZ mēroga novērtējumu attiecībā uz ievainojamībām, kas saistītas ar MNĪ. Šā novērtējuma rezultāti liecina, ka pēc konkrētām valstīm adresētu brīdinājumu saņemšanas 2019. gada septembrī dažas valstis ir veikušas turpmākus pasākumus, lai novērstu attiecīgās ievainojamības. Konkrēti, Čehijas Republika pieņēma ar aizņēmējiem saistītu pasākumu tiesisko regulējumu, Vācija izveidoja juridisko pamatu datu vākšanai par kredītiestāžu standartiem jauniem kredītiem mājokļu patēriņā, Francija aktivizēja parādu apkalpošanas/ienākumu attiecības (DSTI) rādītāju ierobežojumus, Islande noteica stingrākus kredīta/nodrošinājuma attiecības (LTV) rādītāju ierobežojumus, un Norvēģija noteica stingrāku sistēmiskā riska rezerves likmi. Tomēr, ņemot vērā ievainojamību pastiprināšanos, dažu valstu pieņemtie pasākumi saskaņā ar ESRK novērtējumu netika uzskatīti par pietiekamiem.
- (9) Covid-19 pandēmijas uzliesmojums 2020. gadā un ar to saistītā krīze nav izraisījuši ciklisku lejupslīdi mājokļu tirgos. Pēc pakāpeniskas izaugsmes perioda un zemo procentu likmju apstākļos mājokļu reālo cenu un kredītiestāžu pieaugums vairākās valstīs ir vēl vairāk paātrinājies, lielā mērā pārsniedzot mājokļu patēriņā ienākumu pieaugumu. Lai mazinātu pandēmijas ietekmi un no tās izrietošo ekonomisko nenoteiktību, ir īstenoti dažādi pasākumi un politika, piemēram, moratoriji un valsts garantijas. Šajā plašajā politikas kontekstā dažās valstīs uz laiku ir atviegloti iepriekš plānotie makroprudenciālās uzraudzības pasākumi, vai to aktivizēšana ir aizkavējusies. Pašreizējā ekonomiskās situācijas uzlabošanās ļauj pielāgot makroprudenciālo politiku tajās valstīs, kurās turpinājās uzkrāties ar MNĪ saistītās ievainojamības.

<sup>(3)</sup> Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikums ESRK/2013/1 (2013. gada 4. aprīlis) par makroprudenciālās politikas vidēja termiņa mērķiem un instrumentiem (OV C 170, 15.6.2013., 1. lpp.).

<sup>(4)</sup> Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2013/36/ES (2013. gada 26. jūnijs) par piekļuvi kredītiestāžu darbībai un kredītiestāžu prudenciālo uzraudzību, ar ko groza Direktīvu 2002/87/EK un atceļ Direktīvas 2006/48/EK un 2006/49/EK (OV L 176, 27.6.2013., 338. lpp.).

<sup>(5)</sup> Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) Nr. 575/2013 (2013. gada 26. jūnijs) par prudenciālajām prasībām attiecībā uz kredītiestādēm, un ar ko groza Regulu (ES) Nr. 648/2012 (OV L 176, 27.6.2013., 1. lpp.).

<sup>(6)</sup> Sk. "Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries", ESRK, 2019. gada septembris, pieejams ESRK interneta vietnē [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(7)</sup> Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Brīdinājums ESRK/2019/11 (2019. gada 27. jūnijs) par vidēja termiņa ievainojamībām Vācijas mājokļu nekustamā īpašuma sektorā (OV C 366, 30.10.2019., 45. lpp.).

- (10) Attiecībā uz Vāciju šis nesenais novērtējums liecina, ka, neraugoties uz to, ka 2017. gadā tika izveidots ar aizņēmējiem saistītu pasākumu tiesiskais regulējums, ko veidoja ierobežots pasākumu kopums (*LTV* rādītāja maksimālā robežvērtība un amortizācijas prasība), neviens no tiem netika aktivizēts, lai novērstu vidēja termiņa ievainojamību uzkrāšanos MNĪ sektorā. ESRK ņem vērā to, ka saskaņā ar spēkā esošo tiesisko regulējumu netika izpildītas prasības attiecībā uz esošo ar aizņēmējiem saistīto pasākumu aktivizēšanu.
- (11) ESRK novērtējums arī liecina, ka mājokļu cenu pieaugums ir kļuvis plašāk izplatīts gan pilsētās, gan lauku apvidos. Tādējādi pašreizējās aplēses liecina, ka mājokļu cenas Vācijā ir augstas un pieaugošas. Lai gan ievainojamību visaptverošu analīzi pašlaik kavē detalizētu datu trūkums par kredītēšanas standartu vājināšanos attiecībā uz kredītiem mājokļu iegādei, ir veikti pasākumi, lai vāktu datus par 2023. gadu, jo 2021. gadā stājās spēkā nacionālie tiesību akti par datu vākšanu attiecībā uz kredītiem mājokļu iegādei. Pieejamā informācija par jaunāko periodu sniedz neviennozīmīgus pierādījumus par kredītēšanas standartu izmaiņām attiecībā uz kredītiem mājokļu iegādei. Lai gan euro zonas banku kredītēšanas apsekojuma (*BLS*) rezultāti liecina, ka 2020. gadā kredītēšanas nosacījumi mājokļa iegādei kļuva vēl stingrāki, alternatīvs privātā sektora datu avots (\*) liecina, ka kredītu pieteikumu, kuriem ir augsts *LTV* rādītājs, īpatsvars 2020. gadā turpināja palielināties. Cits alternatīvs privātā sektora datu avots, kas pieejams Vācijas iestādēm un kas ietver faktiskos darījumus un atspoguļo daļu no kopējā tirgus, apstiprina, ka *LTV* rādītāji pēdējā desmitgadē ir nedaudz palielinājušies. Turklāt saskaņā ar *BLS* *LTV* rādītāji pēc krīzes ir samazinājušies. Dati arī liecina, ka *DSTI* rādītāji un termiņi 2010. gadu pirmajā pusē samazinājās, savukārt otrajā pusē tie atkal palielinājās. No otras puses, parāda/ienākumu attiecības (*DTI*) rādītāji kopš 2009. gada ir pastāvīgi palielinājušies.
- (12) Turklāt pēc preciklisko kapitāla rezervju (PKR) normas samazināšanas, ko veica Covid-19 krīzes kontekstā, Vācija vairs neizmantoja ar kapitālu saistītus pasākumus esošo ievainojamību, kuras izriet no MNĪ sektora, novēršanai un finanšu stabilitātes veicināšanai.
- (13) Ņemot vērā šīs nesenās norises un jo īpaši ņemot vērā pierādījumus tam, ka pastiprinājušies pārmērīgi augstu mājokļu cenu tendence, ESRK secināja, ka būtu jāaktivizē ar aizņēmējiem saistīti pasākumi, lai novērstu vidēja termiņa ievainojamības MNĪ sektorā Vācijā. Tādēļ Vācijas iestādēm būtu nekavējoties jāaktivizē juridiski saistošs vai, ja tas nav iespējams saskaņā ar Vācijas tiesību aktiem, juridiski nesaistošs *LTV* rādītāja ierobežojums, lai pārmērīgi augstu mājokļu cenu kontekstā nodrošinātu stabilus kredītēšanas standartus. Tajā pašā laikā un lai papildinātu *LTV* rādītāju, ar kapitālu saistīti pasākumi, piemēram, PKR normas vai nozares sistēmiskā riska rezerves aktivizēšana, palielinātu Vācijas banku sektora noturību pret MNĪ ievainojamībām, kas jau ir uzkrājušās, ņemot vērā dominējošo pārmērīgi augstu mājokļu cenu tendenci un nenoteiktību attiecībā uz pēdējos gados izsniegto hipotēku kredītu kredītēšanas standartiem. Turklāt, atbilstoši apvienojot tos ar juridiski saistošiem vai, ja tas nav iespējams saskaņā ar Vācijas tiesību aktiem, juridiski nesaistošiem ar ienākumiem saistītiem instrumentiem, varētu palielināt *LTV* rādītāja ierobežojuma efektivitāti, lai novērstu jebkuras ar MNĪ finansēšanu saistītas ievainojamības. Tādēļ Vācijas ar aizņēmēju saistīto pasākumu tiesiskais regulējums būtu jāpapildina ar ienākumu instrumentiem un attiecīgi jāpielāgo, lai būtu iespējams savlaicīgāk aktivizēt ar aizņēmējiem saistītus pasākumus, tādējādi novēršot ievainojamību veidošanos,

IR PIENĒMUSI ŠO IETEIKUMU.

## 1. IEDAĻA

### IETEIKUMI

#### A ieteikums. *LTV* rādītāja ierobežojums

Attiecīgajām iestādēm tiek ieteikts noteikt juridiski saistošu ierobežojumu, kas attiecas uz *LTV* rādītāju, lai mazinātu ievainojamības mājokļu nekustamā īpašuma nozarē Vācijā kā finanšu stabilitātes riska avotu, kas var radīt nopietnas negatīvas sekas reālajai tautsaimniecībai. Ja saskaņā ar Vācijas tiesību aktiem tas nav iespējams, attiecīgajām iestādēm tiek ieteikts aktivizēt juridiski nesaistošu ierobežojumu, kas attiecas uz *LTV* rādītāju, lai sasniegtu tajā noteiktos mērķus.

(\*) Kredītu brokeru platformas sniegtā informācija, kas tomēr var neatspoguļot Vācijas hipotekāro kredītu tirgu precīzi.

**B ieteikums. Ar kapitālu saistītu pasākumu aktivizēšana**

Attiecīgajām iestādēm tiek ieteikts aktivizēt atbilstošus ar kapitālu saistītus pasākumus, ar kuriem nodrošina Vācijā licencēto kredītiestāžu noturību un papildina A ieteikumā minēto ierobežojumu, kas attiecas uz LTV rādītāju, lai mazinātu ievainojamības mājokļu nekustamā īpašuma nozarē Vācijā kā finanšu stabilitātes riska avotu.

**C ieteikums. Tiesiskais regulējums ar aizņēmēju saistītiem pasākumiem attiecībā uz mājokļu nekustamā īpašuma nozari**

Attiecīgajām iestādēm tiek ieteikts nodrošināt, ka esošais tiesiskais regulējums ar aizņēmēju saistītiem pasākumiem ietver vismaz šādus juridiski saistošus ar aizņēmēju saistītus pasākumus:

- a) ierobežojumi, kas attiecas uz DTI rādītāju, un ierobežojumi, kas attiecas uz DSTI rādītāju;
- b) ierobežojumi, kas attiecas uz LTV rādītāju;
- c) ierobežojumi, kas attiecas uz termiņu; un
- d) amortizācijas prasības.

**D ieteikums. Ievainojamību uzraudzība un ar aizņēmēju saistītu ienākumu pasākumu aktivizēšana**

1. Attiecīgajām iestādēm tiek ieteikts rūpīgi uzraudzīt ievainojamības, kas saistītas ar mājsaimniecību parādu slogu, pārmērīgi augstām mājokļu cenām un kredīšanas standartu pastiprināšanos jauniem hipotēku kredītiem vidējā termiņā.
2. Ievērojot saskaņā ar D ieteikuma 1. punktu veiktās uzraudzības rezultātus un lai novērstu pārmērīgu kredītriska uzkrāšanos, attiecīgajām iestādēm tiek ieteikts aktivizēt juridiski saistošus ar aizņēmēju saistītus ienākumu pasākumus, piemēram, DTI rādītāja vai DSTI rādītāja ierobežojumus. Ja saskaņā ar Vācijas tiesību aktiem tas nav iespējams, attiecīgajām iestādēm tiek ieteikts aktivizēt juridiski nesaistošus ar aizņēmēju saistītus ienākumu pasākumus, lai sasniegtu tajos noteiktos mērķus.

**2. IEDAĻA****ĪSTENOŠANA****1. Definīcijas**

1. Šajā ieteikumā piemēro šādas definīcijas:

- a) "attiecīgās iestādes" ir iestādes, kurām ir uzticēts grozīt tiesisko regulējumu ar aizņēmējiem saistītiem pasākumiem, aktivizēt ar aizņēmējiem saistītus pasākumus, veikt sistēmisko risku uzraudzību vai aktivizēt ar kapitālu saistītus pasākumus Vācijā;
- b) "kredīta/nodrošinājuma attiecības rādītājs" (LTV rādītājs) ir visu to kredītu vai kredīta daļu summa, kuras aizņēmējs nodrošinājis ar nekustamo īpašumu kredīta izsniegšanas brīdī, pret īpašuma vērtību kredīta izsniegšanas brīdī;
- c) "ar kapitālu saistīti pasākumi" ir visas pašu kapitāla prasības, ko piemēro kredītiestādei, lai novērstu un/vai mazinātu sistēmisko risku, kā definēts Regulas (ES) Nr. 1092/2010 2. panta c) punktā, tostarp saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124., 164. vai 458. pantu vai Direktīvas (ES) 2013/36 VII sadaļas 4. nodaļu, piemēram, precīkliskās kapitāla rezerves vai nozares sistēmiskā riska rezerves;
- d) "kredītiestāde" ir kredītiestāde, kas definēta Regulas (ES) Nr. 575/2013 4. panta 1. punkta 1) apakšpunktā;
- e) "ar aizņēmēju saistīti pasākumi" ir makroprudenciālās uzraudzības pasākumi, kas vērsti uz aizņēmējiem, tostarp LTV rādītāja, DTI rādītāja, DSTI rādītāja, termiņa un amortizācijas prasību ierobežojumi;
- f) "parāda/ienākumu attiecības rādītājs" (DTI rādītājs) ir aizņēmēja kopējie parādi kredīta izsniegšanas brīdī pret aizņēmēja kopējiem gada izmantojamiem ienākumiem kredīta izsniegšanas brīdī;

- g) "parāda apkalpošanas/ienākumu attiecības rādītājs" (*DSTI* rādītājs) ir gada kopējā parāda apkalpošana pret aizņēmēja kopējiem gada izmantojamiem ienākumiem kredīta izsniegšanas brīdī;
- h) "parāda apkalpošana" ir apkopotā procentu un pamatsummas atmaksa par aizņēmēja kopējo parādu noteiktā laika posmā;
- i) "termiņš" ir gados izteikts mājokļu nekustamā īpašuma kredīta līguma termiņš kredīta izsniegšanas brīdī;
- j) "amortizācijas prasības" ir pasākumi, kas saistīti ar aizdevuma atmaksas grafiku.

## 2. Īstenošanas kritēriji

### 1. Uz šī ieteikuma īstenošanu attiecas šādi kritēriji:

- a) pienācīgi jāņem vērā proporcionalitātes princips, ņemot vērā A ieteikuma, B ieteikuma, C ieteikuma un D ieteikuma mērķi un saturu;
- b) aktivizējot ar aizņēmēju saistītos pasākumus vai ar kapitālu saistītos pasākumus saskaņā ar A ieteikumu, B ieteikumu un D ieteikumu, to kalibrēšanā un pakāpeniskā ieviešanā jāņem vērā Vācijas stāvoklis ekonomikas un finanšu ciklos, kā arī jebkāda iespējamā ietekme uz saistītajām izmaksām un ieguvumiem;
- c) konkrēti kritēriji šī ieteikuma ievērošanai noteikti pielikumā.

### 2. Adresātiem tiek lūgts sniegt Eiropas Parlamentam, Padomei, Komisijai un ESRK pārskatu par darbībām, ko tie veikuši, reaģējot uz šo ieteikumu, vai pienācīgi pamatot darbību neveikšanu. Šajos pārskatos jāiekļauj vismaz:

- a) informācija par veikto darbību saturu un termiņiem;
- b) novērtējums par ievainojamībām, kas saistītas ar mājsaimniecību parādu slogu un kreditēšanas standartiem jauniem hipotēku kredītiem, tostarp par jaunu hipotēku kredītu izkārtojumu atbilstoši to *LTV*, *DTI* un *DSTI* rādītājiem, termiņiem un amortizācijas profilu, konkrētos rādītājus aprēķinot saskaņā ar Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikuma ESRK/2016/14 (\*) IV pielikumu, kā arī par veikto darbību funkcionēšanu, ņemot vērā šī ieteikuma mērķus;
- c) detalizēts pamatojums tam, kāpēc darbības netika veiktas, vai tam, kāpēc tās atšķīrās no šī ieteikuma, tai skaitā arī attiecībā uz kavējumiem.

## 3. Pārskatu sniegšanas termiņi

Saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 1092/2010 17. panta 1. punktu adresātiem jāpaziņo Eiropas Parlamentam, Padomei, Komisijai un ESRK par darbībām, kas veiktas, reaģējot uz šo ieteikumu, vai jāpamato jebkāda bezdarbība. Adresātiem jāsniedz šādi paziņojumi, ievērojot šādus termiņus.

### 1. A ieteikums

A ieteikuma adresātiem līdz 2023. gada 30. jūnijam un līdz 2025. gada 30. jūnijam jāsniedz Eiropas Parlamentam, Padomei, Komisijai un ESRK pārskats par jebkurām darbībām, kuras tie veikuši saistībā ar ierobežojumu noteikšanu attiecībā uz *LTV* rādītāju, lai mazinātu ievainojamības mājokļu nekustamā īpašuma nozarē Vācijā kā finanšu stabilitātes riska avotu. Ja par darbībām konstatēto ievainojamību novēršanai atbild vairākas iestādes, būtu jāiesniedz viens kopīgs pārskats.

### 2. B ieteikums

B ieteikuma adresātiem līdz 2023. gada 30. jūnijam un līdz 2025. gada 30. jūnijam jāsniedz Eiropas Parlamentam, Padomei, Komisijai un ESRK pārskats par jebkurām darbībām, kuras tie veikuši, īstenojot ar kapitālu saistītos pasākumus. Ja par darbībām konstatēto ievainojamību novēršanai atbild vairākas iestādes, būtu jāiesniedz viens kopīgs pārskats.

(\*) Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikums ESRK/2016/14 (2016. gada 31. oktobris) par nekustamā īpašuma datu nepilnību novēršanu (OV C 31, 31.1.2017., 1. lpp.).

### 3. C ieteikums

C ieteikuma adresātiem līdz 2025. gada 30. jūnijam jāsniedz Eiropas Parlamentam, Padomei, Komisijai un ESRK galīgais pārskats par C ieteikuma īstenošanu, iekļaujot paziņojumu, kurā paskaidrots, kura iestāde vai iestādes būs atbildīgas par lēmumu aktivizēt un īstenot minētajā ieteikumā noteiktos ar aizņēmēju saistītos pasākumus. Ja par darbībām konstatēto ievainojamību novēršanai atbild vairākas iestādes, būtu jāiesniedz viens kopīgs pārskats.

### 4. D ieteikums

D ieteikuma adresātiem līdz 2023. gada 30. jūnijam un līdz 2025. gada 30. jūnijam jāsniedz Eiropas Parlamentam, Padomei, Komisijai un ESRK pārskats par to ievainojamību uzraudzību, kas saistītas ar mājāsaimniecību parādu slogu, pārmērīgi augstām mājokļu cenām un kreditēšanas standartiem jauniem hipotēku kredītiem vidējā termiņā, kā arī par pasākumiem, kas veikti, lai novērstu šādas ievainojamības. Ja par darbībām konstatēto ievainojamību novēršanai atbild vairākas iestādes, būtu jāiesniedz viens kopīgs pārskats.

## 4. Uzraudzība un novērtējums

### 1. ESRK Sekretariāts:

- a) palīdz adresātiem, t. sk., nodrošinot koordinētu pārskatu sniegšanu un nodrošinot attiecīgus paraugus, un vajadzības gadījumā precizējot pārskatu sniegšanas kārtību un grafiku;
- b) pārbauda, vai adresāti izpilda ieteikumus, t. sk., pēc to lūguma sniedzot palīdzību adresātiem, un sniedz pārskatu par izpildi ESRK Valdei.

### 2. ESRK Valde izvērtēs darbības un pamatojumus, par kuriem paziņojuši adresāti, un vajadzības gadījumā var lemt par to, ka šis ieteikums nav ievērots un adresāti nav pienācīgi pamatojuši savu bezdarbību.

Frankfurtē pie Mainas, 2021. gada 2. decembrī

ESRK Valdes vārdā –  
ESRK sekretariāta vadītājs  
Francesco MAZZAFERRO

## PIELIKUMS

**IETEIKUMAM PIEMĒROJAMO ATBILSTĪBAS KRITĒRIJU APRAKSTS****A ieteikums. LTV rādītāja ierobežojums**

A ieteikumam piemēro šādus atbilstības kritērijus.

1. Aktivizējot ierobežojumu, kas attiecas uz kredīta/nodrošinājuma attiecības (*LTV*) rādītāju, adresātiem būtu jācenšas novērst to, ka, iestājoties nelabvēlīgiem ekonomikas vai finanšu apstākļiem, parāda apkalpošanas izmaksu pieaugumam vai nelabvēlīgām tendencēm *MNĪ* tirgū, rastos ievērojama vai pieaugoša tādu jaunu hipotekāro kredītu daļa, kuri nodrošināti ar mājokļu nekustamo īpašumu un kuri varētu radīt kreditēšanas zaudējumus saistību neizpildes gadījumā apvienojumā ar mājokļu cenu pazemināšanos.
2. Adresātiem būtu jāizmanto viens vai vairāki ar aizņēmēju saistīti pasākumi, lai nodrošinātu ieviesto pasākumu efektivitāti un samazinātu iespēju tos apiet vai neparedzētas sekas, kas varētu mazināt to efektivitāti un, iespējams, radīt riskus citās jomās, jo īpaši nodrošinot, ka pasākumus piemēro kredītiem, kurus izsnieguši visi aizdevēju veidi un kuri piešķirti aizņēmējiem–privātpersonām un, ciktāl to uzskata par nepieciešamu, visu pārējo veidu aizņēmējiem.
3. Pirms ierobežojuma, kas attiecas uz *LTV* rādītāju, aktivizēšanas būtu jānovērtē Vācijas stāvoklis ekonomikas un finanšu ciklos, lai noteiktu šādam pasākumam atbilstošu kalibrēšanu un pakāpenisku ieviešanu.
4. Pēc tam, kad ir aktivizēts ierobežojums, kas attiecas uz *LTV* rādītāju, var būt nepieciešams pastiprināt to vai aktivizēt papildu ar aizņēmēju saistītus pasākumus Vācijā konstatēto ievainojamību novēršanai. Tas būs atkarīgs no tā, kādi pasākumi ir izvēlēti un aktivizēti, no šo aktivizēto pasākumu sākotnējās kalibrēšanas un no ievainojamību novērtējuma.
5. Aktivizējot vai kalibrējot ierobežojumu, kas attiecas uz *LTV* rādītāju, adresātiem būtu jāņem vērā visi kredīti, kurus mājāsaimniecībām galu galā jāapkalpo no saviem ienākumiem, neatkarīgi no kredītu veida.

**B ieteikums. Ar kapitālu saistītu pasākumu aktivizēšana**

B ieteikumam piemēro šādus atbilstības kritērijus.

1. Aktivizējot ar kapitālu saistītus pasākumus, adresātiem būtu jācenšas nodrošināt Vācijā licencēto kredītiestāžu noturību, ņemot vērā ar *MNĪ* saistītā sistēmiskā riska iespējamo īstenošanos, kas varētu radīt tiešus un netiešus kredītu zaudējumus, kuri izriet no hipotekārajiem aizdevumiem vai kuri rodas, samazinoties patēriņam mājāsaimniecībās ar aizdevumiem mājokļa iegādei.
2. Pirms aktivizē ar kapitālu saistītus pasākumus, būtu jānovērtē Vācijas stāvoklis ekonomikas un finanšu ciklos, lai noteiktu, vai šādu pasākumu aktivizēšana būtu atbilstoša.
3. Pēc tam, kad aktivizēti ar kapitālu saistīti pasākumi, var būt nepieciešams pastiprināt tos vai aktivizēt papildu makroprudenciālās uzraudzības pasākumus Vācijā konstatēto ievainojamību novēršanai. Tas būs atkarīgs no tā, kādi ar kapitālu saistīti pasākumi ir izvēlēti un aktivizēti, no šo aktivizēto pasākumu sākotnējās kalibrēšanas un no ievainojamību novērtējuma.

**C ieteikums. Tiesiskais regulējums ar aizņēmēju saistītiem pasākumiem attiecībā uz mājokļu nekustamā īpašuma nozari**

C ieteikumam piemēro šādus atbilstības kritērijus.

1. Vācijas tiesiskajam regulējumam, kas attiecas uz ar aizņēmēju saistītiem pasākumiem, būtu jānodrošina, ka:
  - a) lai izvairītos no ierobežojumu apiešanas, ierobežojumus, kas attiecas uz parāda/ienākumu attiecības (*DTI*) rādītāju un parāda apkalpošanas/ienākumu attiecības (*DSTI*) rādītāju, un termiņa ierobežojumus piemēro kredītiem, kas piešķirti visu veidu aizņēmējiem un ko izsnieguši visi aizdevēju veidi, un, lai izvairītos no ierobežojumu apiešanas, šie ierobežojumi būtu jāpiemēro galvenokārt fiziskām personām kā aizņēmējiem, kā arī visu citu veidu aizņēmējiem, ja finansēšanas struktūras paredz šādu paplašināšanu;

- b) Vācijas iestādes, kurām ir uzticēta ar aizņēmēju saistītu pasākumu aktivizēšana, var efektīvi un preventīvi aktivizēt visus juridiski saistošos ar aizņēmēju saistītus pasākumus, un tām tiek nodrošināts nepieciešamais elastīgums, lai izstrādātu minētos pasākumus, pamatojoties uz konstatētajām nepilnībām.
2. Vācijas ar aizņēmēju saistīto pasākumu tiesiskā regulējuma grozījumiem vajadzētu būt spēkā ne vēlāk kā 2024. gada 1. jūnijā.

#### **D ieteikums. Ievainojamību uzraudzība un ar aizņēmēju saistītu ienākumu pasākumu aktivizēšana**

D ieteikuma 1. punktam piemēro šādus atbilstības kritērijus.

Uzraugot neaizsargātības, kas saistītas ar māsaimniecību parādu slogu, pārmērīgi augstām mājokļu cenām un kreditēšanas standartiem jauniem hipotēku kredītiem vidējā termiņā, adresātiem būtu jāuzrauga to aizņēmēju īpatsvars, kuri ņem jaunus hipotekāros kredītus un kuri ir pakļauti riskam, ka, iestājoties nelabvēlīgiem ekonomikas vai finanšu apstākļiem, parāda apkalpošanas izmaksu pieaugumam vai nelabvēlīgām tendencēm MNĪ tirgū, viņi nespēs regulāri atmaksāt vai apkalpot savu parādu, būtiski nesamazinot savu patēriņu.

D ieteikuma 2. punktam piemēro šādus atbilstības kritērijus.

1. Aktivizējot ar ienākumiem saistītus ienākumu pasākumus, adresātiem būtu jācenšas novērst to, ka ievērojama vai pieaugoša daļa aizņēmēju ņem jaunus hipotekāros kredītus un ir pakļauti riskam, ka, iestājoties nelabvēlīgiem ekonomikas vai finanšu apstākļiem, parāda apkalpošanas izmaksu pieaugumam vai nelabvēlīgām tendencēm MNĪ tirgū, viņi nespēs regulāri atmaksāt vai apkalpot savu parādu, būtiski nesamazinot savu patēriņu.
2. Adresātiem būtu jāizmanto viens vai vairāki ar aizņēmēju saistīti pasākumi, lai nodrošinātu ieviesto pasākumu efektivitāti un samazinātu iespēju tos apiet vai neparedzētas sekas, kas varētu mazināt to efektivitāti un, iespējams, radīt riskus citās jomās, jo īpaši nodrošinot, ka pasākumus piemēro kredītiem, kurus izsnieguši visi aizdevēju veidi un kuri piešķirti aizņēmējiem–privātpersonām un, ciktāl to uzskata par nepieciešamu, visu pārējo veidu aizņēmējiem.
3. Pirms ar aizņēmēju saistītu ienākumu pasākumu aktivizēšanas būtu jānovērtē Vācijas stāvoklis ekonomikas un finanšu ciklos, lai noteiktu šādiem pasākumiem atbilstošu kalibrēšanu un pakāpenisku ieviešanu.
4. Pēc tam, kad aktivizēti ar aizņēmēju saistīti ienākumu pasākumi, var būt nepieciešams pastiprināt tos vai aktivizēt papildu ar aizņēmēju saistītus pasākumus Vācijā konstatēto ievainojamību novēršanai. Tas būs atkarīgs no tā, kādi ar kapitālu saistīti pasākumi ir izvēlēti un aktivizēti, no šo aktivizēto pasākumu sākotnējās kalibrēšanas un no ievainojamību novērtējuma.
5. Aktivizējot vai kalibrējot ar aizņēmēju saistītu ienākumu pasākumus, adresātiem būtu jāņem vērā visi kredīti, kurus māsaimniecībām galu galā jāapkalpo no saviem ienākumiem, neatkarīgi no kredītu veida.