

I

(Uznesenia, odporúčania a stanoviská)

ODPORÚČANIA

EURÓPSKY VÝBOR PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ

ODPORÚČANIE EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ

z 2. decembra 2021

o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Nemecku v strednodobom horizonte

(ESRB/2021/10)

(2022/C 122/01)

GENERÁLNA RADA EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie,

so zreteľom na nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1092/2010 z 24. novembra 2010 o makroprudenciálnom dohľade Európskej únie nad finančným systémom a o zriadení Európskeho výboru pre systémové riziká ⁽¹⁾, a najmä na jeho článok 3 ods. 2 písm. b) a d) a články 16 až 18,

so zreteľom na rozhodnutie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2011/1 z 20. januára 2011, ktorým sa prijíma rokovací poriadok Európskeho výboru pre systémové riziká ⁽²⁾, a najmä na jeho článok 18,

keďže:

- (1) Sektor nehnuteľností zohráva v hospodárstve dôležitú úlohu a jeho vývoj môže podstatne ovplyvniť finančný systém. Predchádzajúce finančné krízy ukázali, že neudržateľný vývoj na trhoch s nehnuteľnosťami môže mať vážny vplyv na stabilitu finančného systému a na hospodárstvo ako celok, čo môže tiež viesť k negatívnym cezhraničným účinkom. Nepriaznivý vývoj na trhu s nehnuteľnosťami v niektorých členských štátoch viedol v minulosti k rozsiahlym úverovým stratám alebo mal negatívny vplyv na reálnu ekonomiku. Takéto účinky odrážajú úzke prepojenie medzi sektorom nehnuteľností, poskytovateľmi financovania a inými hospodárskymi sektormi. Okrem toho spätná väzba medzi finančným systémom a reálnou ekonomikou môže posilniť negatívny vývoj.
- (2) Tieto prepojenia sú dôležité, pretože znamenajú, že riziká, ktoré vzniknú v sektore nehnuteľností, môžu mať systémový vplyv. Zraniteľné miesta finančného systému majú tendenciu sa akumulovať počas fázy rastu v rámci cyklu nehnuteľností. Pociťované nižšie riziká a jednoduchší prístup k financovaniu môžu prispieť k rýchlemu rozšíreniu úverov a investícií spolu so zvýšeným dopytom po nehnuteľnostiach, v dôsledku čoho sa zvyšuje tlak na rast cien nehnuteľností. Okrem toho môže mať spätná väzba medzi cenami nehnuteľností a úvermi potenciálne systémové dôsledky. Naopak, prísnejšie úverové podmienky, vyššie averzie k riziku a tlak na pokles cien nehnuteľností počas fázy poklesu môžu mať negatívny vplyv na odolnosť dlžníkov a veriteľov, čím dôjde k oslabeniu hospodárskych podmienok.

⁽¹⁾ Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ Ú. v. EÚ C 58, 24.2.2011, s. 4.

- (3) Zraniteľné miesta sektora nehnuteľností na bývanie môžu byť zdrojom systémového rizika a môžu mať priame aj nepriame účinky na finančnú stabilitu. Priamymi účinkami sú úverové straty z portfólií hypotekárnych úverov v dôsledku nepriaznivých hospodárskych alebo finančných podmienok a súčasného negatívneho vývoja na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie. Nepriame účinky by mohli súvisieť s úpravami v spotrebe domácností alebo so zníženým využívaním pákového efektu veriteľmi, čo by malo ďalšie dôsledky pre reálnu ekonomiku a finančnú stabilitu.
- (4) Ako sa uvádza v odôvodnení 4 odporúčania Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2013/1 ⁽³⁾, konečným cieľom makroprudenciálnej politiky je prispieť k ochrane stability finančného systému ako celku, okrem iného posilňovaním odolnosti finančného systému a obmedzovaním nárastu systémových rizík, a tým zabezpečiť, že finančný sektor bude v udržateľnej miere prispievať k hospodárskemu rastu.
- (5) Na tento účel môžu makroprudenciálne orgány v závislosti od posúdenia rizík použiť jedno alebo viacero makroprudenciálnych opatrení založených na kapitáli stanovených v smernici Európskeho parlamentu a Rady 2013/36/EÚ ⁽⁴⁾ a v nariadení Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013 ⁽⁵⁾, alebo makroprudenciálne opatrenia zamerané na dlžníkov, ktoré sú založené výlučne na vnútroštátnom práve. Zatiaľ čo opatrenia založené na kapitáli sú v prvom rade zamerané na zvýšenie odolnosti finančného systému, opatrenia zamerané na dlžníkov môžu byť osobitne vhodné na zabránenie ďalšiemu nárastu systémových rizík v súvislosti s novými úvermi na bývanie.
- (6) V roku 2019 Európsky výbor pre systémové riziká (ESRB) uskutočnil v celom Európskom hospodárskom priestore (EHP) systematické a výhľadové hodnotenie zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie ⁽⁶⁾. Toto hodnotenie umožnilo ESRB identifikovať viaceré zraniteľné miesta vo viacerých krajinách v strednodobom horizonte ako zdroje systémového rizika pre finančnú stabilitu, čo viedlo k vydaniu varovaní piatim krajinám vrátane Nemecka ⁽⁷⁾.
- (7) V roku 2019 sa hlavné zraniteľné miesta identifikované na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie v Nemecku týkali výrazného nadhodnotenia cien nehnuteľností v mestských oblastiach v spojení s rozšírenou a rýchlou dynamikou cien nehnuteľností a určitým náznakom uvoľnenia podmienok poskytovania úverov na bývanie, hoci v kontexte celkovej neistoty v dôsledku značného rozsahu chýbajúcich údajov.
- (8) ESRB uskutočnil nedávno v celom EHP ďalšie systematické a výhľadové hodnotenie zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie. Z výsledkov tohto hodnotenia vyplýva, že po prijatí varovaní týkajúcich sa určitých krajín v septembri 2019 niektoré krajiny prijali ďalšie opatrenia na nápravu príslušných zraniteľných miest. Česká republika prijala právny rámec pre opatrenia zamerané na dlžníkov, Nemecko vytvorilo právny základ pre zber údajov o podmienkach poskytovania nových úverov na bývanie pre domácnosti, Francúzsko aktivovalo limity pre pomery dlhovej služby k výške príjmu (DSTI), Island sprísnil limity pre pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľností (LTV) a Nórsko sprísnilo mieru vankúša na krytie systémového rizika. Vzhľadom na rast zraniteľných miest sa však opatrenia prijaté niektorými krajinami nepovažovali na základe hodnotenia ESRB za dostatočné.
- (9) Prepuknutie pandémie ochorenia COVID-19 v roku 2020 a súvisiaca kríza nevedli k cyklickému poklesu na trhoch s nehnuteľnosťami. Práve naopak, rast reálnych cien nehnuteľností a rast úverov sa po období postupného rastu a v prostredí nízkych úrokových sadzieb vo viacerých krajinách ďalej zrýchľovali, pričom do veľkej miery predbehli rast príjmov domácností. S cieľom zmierniť dosah pandémie a z nej vyplývajúcej hospodárskej neistoty sa vykonávajú rôzne opatrenia a politiky, ako sú moratória a verejné záruky. V tomto širokom politickom kontexte sa v minulosti naplánované makroprudenciálne opatrenia dočasne uvoľnili alebo sa v niektorých krajinách odložila ich aktivácia. V súčasnosti spozorované zlepšenie hospodárskej situácie umožňuje upraviť makroprudenciálnu politiku v krajinách, v ktorých narastali zraniteľné miesta súvisiace s nehnuteľnosťami na bývanie.

⁽³⁾ Odporúčanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2013/1 zo 4. apríla 2013 o predbežných cieľoch a nástrojoch makroprudenciálnej politiky (Ú. v. EÚ C 170, 15.6.2013, s. 1).

⁽⁴⁾ Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2013/36/EÚ z 26. júna 2013 o prístupe k činnosti úverových inštitúcií a prudenciálnom dohľade nad úverovými inštitúciami, o zmene smernice 2002/87/ES a o zrušení smerníc 2006/48/ES a 2006/49/ES (Ú. v. EÚ L 176, 27.6.2013, s. 338).

⁽⁵⁾ Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013 z 26. júna 2013 o prudenciálnych požiadavkách na úverové inštitúcie a o zmene nariadenia (EÚ) č. 648/2012 (Ú. v. EÚ L 176, 27.6.2013, s. 1).

⁽⁶⁾ Pozri „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRB, september 2019, dostupné na webovom sídle ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Varovanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2019/11 z 27. júna 2019 o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Nemecku v strednodobom horizonte (Ú. v. EÚ C 366, 30.10.2019, s. 45).

- (10) Pokiaľ ide o Nemecko, toto nedávne hodnotenie odhalilo, že napriek vytvoreniu právneho rámca pre nástroje zamerané na dlžníkov v roku 2017, ktorý pozostáva z obmedzeného súboru opatrení (horná hranica pre limit LTV a požiadavka na amortizáciu), žiadne z nich nebolo aktivované s cieľom riešiť kumuláciu zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie v strednodobom horizonte. ESRB berie na vedomie skutočnosť, že podľa súčasného právneho rámca neboli splnené požiadavky na aktiváciu existujúcich opatrení zameraných na dlžníkov.
- (11) Z hodnotenia ESRB takisto vyplýva, že nárast cien nehnuteľností sa rozšíril tak na mestské, ako aj vidiecke oblasti. V dôsledku toho existujúce odhady poukazujú na vysoké a rastúce nadhodnotenie cien nehnuteľností v Nemecku. Komplexnú analýzu zraniteľných miest v súčasnosti brzdí nedostatok podrobných údajov o podmienkach poskytovania úverov na bývanie, hoci sa prijali opatrenia na zber údajov od roku 2023 z dôvodu nadobudnutia účinnosti vnútroštátneho právneho predpisu o zbere údajov týkajúcich sa úverov na bývanie v roku 2021. Dostupné informácie za posledné obdobie poskytujú nesúrodé dôkazy o vývoji podmienok poskytovania úverov na bývanie. Zatiaľ čo z výsledkov prieskumu týkajúceho sa bankových úverov v eurozóne vyplýva, že podmienky poskytovania úverov na kúpu nehnuteľností na bývanie sa v priebehu roka 2020 ešte viac sprísnil, alternatívny zdroj údajov zo súkromného sektora naznačuje ⁽⁸⁾, že podiel žiadostí o úvery s vysokým pomerom LTV sa v roku 2020 ešte viac zvýšil. Ďalší alternatívny zdroj údajov zo súkromného sektora, ktorý majú nemecké orgány k dispozícii a ktorý obsahuje skutočné transakcie a predstavuje časť súhrnného trhu, potvrdzuje, že pomery LTV sa za posledné desaťročie mierne zvýšili. Okrem toho v súlade s uvedeným prieskumom týkajúcim sa bankových úverov v eurozóne sa pomer LTV v dôsledku aktuálnej krízy znížil. Z relevantných údajov takisto vyplýva, že pomery DSTI a splatnosti v rokoch 2010-2015 poklesli a v rokoch 2016-2020 sa opäť zvýšili. Na druhej strane pomer výšky dlhu k výške príjmu (DTI) od roku 2009 stabilne rástol.
- (12) Okrem toho po uvoľnení miery proticyklického kapitálového vankúša v reakcii na krízu spôsobenú ochorením COVID-19 Nemecko ďalej nevyužívalo opatrenia založené na kapitáli na riešenie existujúcich zraniteľných miest vyplývajúcich zo sektora nehnuteľností na bývanie a na podporu finančnej stability.
- (13) Vzhľadom na tento nedávny vývoj, najmä vzhľadom na dôkazy o nadhodnotení cien nehnuteľností, ESRB dospel k záveru, že opatrenia zamerané na dlžníkov by sa mali aktivovať s cieľom zamerať sa na zraniteľné miesta sektora nehnuteľností na bývanie v Nemecku v strednodobom horizonte. Nemecké orgány by preto mali urýchlene aktivovať právne záväzný alebo, ak to nemecké právo neumožňuje, právne nezáväzný limit pre pomer LTV, aby sa zabezpečili spoľahlivé štandardy poskytovania úverov na ochranu pred nadhodnotením cien nehnuteľností. Opatrenia založené na kapitáli, ako je napríklad aktivácia proticyklického kapitálového vankúša alebo vankúša na krytie sektorového systémového rizika, by dopĺňali opatrenie týkajúce sa pomeru LTV a zároveň by sa zvýšila odolnosť bankového sektora v Nemecku voči zraniteľným miestam súvisiacim s nehnuteľnosťami na bývanie, ktoré sa už mohli nahromadiť, vzhľadom na prevládajúce nadhodnotenie cien nehnuteľností a neistotu, pokiaľ ide o podmienky hypotekárnych úverov poskytnutých v posledných rokoch. Okrem toho vhodná kombinácia s právne záväznými alebo, ak to nemecké právo neumožňuje, právne nezáväznými nástrojmi súvisiacimi s príjmom, by mohla zvýšiť účinnosť limitu pre pomer LTV pri riešení prípadných zraniteľných miest týkajúcich sa financovania nehnuteľností na bývanie. Nemecký právny rámec pre opatrenia zamerané na dlžníkov by sa preto mal doplniť nástrojmi založenými na príjmoch a zodpovedajúcim spôsobom by sa mal upraviť tak, aby umožňoval včasnejšiu aktiváciu opatrení zameraných na dlžníkov, čím by sa zabránilo vytváraniu zraniteľných miest,

PRIJALA TOTO ODPORÚČANIE:

ODDIEL 1

ODPORÚČANIA

Odporúčanie A – Limit pre pomer LTV

Odporúča sa, aby príslušné orgány stanovili právne záväzný limit, ktorý by sa uplatňoval na pomer LTV, s cieľom zmierniť zraniteľné miesta v sektore nehnuteľností na bývanie v Nemecku, ktoré predstavujú zdroj rizika pre finančnú stabilitu, pričom môžu mať závažné negatívne dôsledky pre reálnu ekonomiku. Ak to nemecké právo neumožňuje, odporúča sa, aby príslušné orgány aktivovali právne nezáväzný limit, ktorý by sa uplatňoval na pomer LTV, s cieľom splniť stanovené ciele.

⁽⁸⁾ Informácie poskytnuté platformou na sprostredkovanie úverov, ktoré však nemusia byť plne reprezentatívne pre nemecký trh s hypotekárnymi úvermi.

Odporúčanie B – Aktivácia opatrení založených na kapitáli

Odporúča sa, aby príslušné orgány aktivovali vhodné opatrenia založené na kapitáli s cieľom zabezpečiť odolnosť úverových inštitúcií, ktorým bolo udelené povolenie v Nemecku, a doplniť limit, ktorý sa uplatňuje na pomer LTV, ako sa uvádza v odporúčaní A, a tak zmierniť zraniteľné miesta v sektore nehnuteľností na bývanie v Nemecku, ktoré predstavujú zdroj rizika pre finančnú stabilitu.

Odporúčanie C – Právny rámec pre opatrenia zamerané na dlžníkov, pokiaľ ide o sektor nehnuteľností na bývanie

Odporúča sa, aby príslušné orgány zabezpečili, aby platné právne predpisy upravujúce opatrenia zamerané na dlžníkov obsahovali aspoň tieto právne záväzné opatrenia zamerané na dlžníkov:

- a) limity, ktoré sa uplatňujú na pomer DTI a limity, ktoré sa uplatňujú na pomer DSTI;
- b) limity, ktoré sa uplatňujú na pomer LTV;
- c) limity, ktoré sa uplatňujú na splatnosť a
- d) požiadavky na amortizáciu.

Odporúčanie D – Monitorovanie zraniteľných miest a aktivácia opatrení zameraných na dlžníkov súvisiacich s príjmom

1. Odporúča sa, aby príslušné orgány dôkladne monitorovali zraniteľné miesta spojené so zadlženosťou domácností, nadhodnotením cien nehnuteľností a podmienkami poskytovania nových hypotekárnych úverov v strednodobom horizonte.
2. V závislosti od výsledkov monitorovania vykonaného podľa odporúčania D bodu 1 a s cieľom zabrániť nadmernej akumulácii úverového rizika sa odporúča, aby príslušné orgány aktivovali právne záväzné opatrenia zamerané na dlžníkov súvisiace s príjmom, ako sú limity pre pomer DTI alebo pre pomer DSTI. Ak to nemecké právo neumožňuje, odporúča sa, aby príslušné orgány aktivovali právne nezáväzné opatrenia zamerané na dlžníkov súvisiace s príjmom s cieľom splniť stanovené ciele.

ODDIEL 2**IMPLEMENTÁCIA****1. Vymedzenie pojmov**

1. Na účely tohto odporúčania sa uplatňuje toto vymedzenie pojmov:

- a) „príslušnými orgánmi“ sa rozumejú orgány poverené zmenou právneho rámca opatrení zameraných na dlžníkov, aktiváciou opatrení zameraných na dlžníkov, monitorovaním systémových rizík alebo aktiváciou opatrení založených na kapitáli v Nemecku;
- b) „pomerom výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti“ (pomerom LTV) sa rozumie objem všetkých úverov alebo úverových tranží v čase vzniku úveru, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, v pomere k hodnote nehnuteľnosti v čase vzniku úveru;
- c) „opatreniami založenými na kapitáli“ sa rozumejú požiadavky na vlastné zdroje uložené úverovej inštitúcii s cieľom predchádzať systémovému riziku v zmysle článku 2 písm. c) nariadenia (EÚ) č. 1092/2010 alebo ho zmierňovať, a to aj podľa článkov 124, 164 alebo 458 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 alebo hlavy VII kapitoly 4 smernice (EÚ) 2013/36, ako je napríklad proticyklický kapitálový vankúš alebo vankúš na krytie sektorového systémového rizika;
- d) „úverovou inštitúciou“ sa rozumie úverová inštitúcia vymedzená v článku 4 ods. 1 bode 1 nariadenia (EÚ) č. 575/2013;
- e) „opatreniami založenými na dlžníkoch“ sa rozumejú makroprudenciálne opatrenia, ktoré sú zamerané na dlžníkov, vrátane limitov pre pomer LTV, pomer DTI, pomer DSTI, splatnosť a požiadaviek na amortizáciu;
- f) „pomerom výšky dlhu k výške príjmu“ (pomerom DTI) sa rozumie celkový dlh dlžníka v čase vzniku úveru v pomere k celkovému ročnému disponibilnému príjmu dlžníka v čase vzniku úveru;

- g) „pomerom dlhovej služby k výške príjmu“ (pomerom DSTI) sa rozumie celková ročná dlhová služba v pomere k celkovému ročnému disponibilnému príjmu dlžníka v čase vzniku úveru;
- h) „dlhovou službou“ sa rozumie spoločná splátka úrokov a istiny v rámci celkového dlhu dlžníka počas daného obdobia;
- i) „splatnosťou“ sa rozumie dĺžka trvania zmluvy o úvere na nehnuteľnosť na bývanie vyjadrená v rokoch v čase vzniku úveru;
- j) „požiadavkami na amortizáciu“ sa rozumejú opatrenia súvisiace s harmonogramom splácania úveru.

2. Kritériá implementácie

1. Na implementáciu tohto odporúčania sa uplatňujú nasledujúce kritériá:

- a) mala by sa venovať náležitá pozornosť princípu proporcionality, pričom sa zohľadňuje cieľ a obsah odporúčaní A, B, C a D;
- b) pri aktivácii opatrení zameraných na dlžníkov alebo opatrení založených na kapitáli podľa odporúčania A, B a D by ich kalibrácia a zavádzanie mali zohľadňovať postavenie Nemecka v hospodárskom a finančnom cykle a potenciálne dôsledky, pokiaľ ide o súvisiace náklady a prínosy;
- c) v prílohe sú vymedzené osobitné kritériá pre dodržiavanie tohto odporúčania.

2. Adresáti tohto odporúčania sa vyzývajú, aby Európskemu parlamentu, Rade, Komisii a ESRB predkladali správy o krokoch prijatých v nadväznosti na toto odporúčanie, alebo aby primerane odôvodnili svoju nečinnosť. Tieto správy by mali prinajmenšom obsahovať:

- a) informácie o podstate podniknutých krokov a ich časovom rámci;
- b) hodnotenie zraniteľných miest týkajúcich sa zadlženosti domácností a podmienok poskytovania nových hypotekárnych úverov, vrátane rozdelenia nových hypotekárnych úverov podľa pomerov LTV, DTI a DSTI, splatností a profilu amortizácie, pričom príslušné pomery sa vypočítajú v súlade s prílohou IV k odporúčaniam Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/14 ^(*), ako aj hodnotenie fungovania prijatých opatrení so zreteľom na ciele tohto odporúčania;
- c) podrobné odôvodnenie každej nečinnosti alebo odklonu od tohto odporúčania, vrátane každého omeškania.

3. Lehoty na uskutočnenie nadväzujúcich krokov

V súlade s článkom 17 ods. 1 nariadenia (EÚ) č. 1092/2010 sú adresáti povinní oznámiť Európskemu parlamentu, Rade, Komisii a ESRB činnosti vykonané v reakcii na toto odporúčanie alebo náležite odôvodniť prípadné nekonanie. Adresáti sa vyzývajú, aby takéto oznámenie uskutočnili v súlade s týmito lehotami:

1. Odporúčanie A

Adresáti odporúčania A sa vyzývajú, aby do 30. júna 2023 a do 30. júna 2025 predložili Európskemu parlamentu, Rade, Komisii a ESRB správu o všetkých opatreniach prijatých v súvislosti so zavedením limitu, ktorý sa uplatňuje na pomer LTV, s cieľom zmierniť zraniteľné miesta v sektore nehnuteľností na bývanie v Nemecku, ktoré predstavujú zdroj rizika pre finančnú stabilitu. Ak existuje viac ako jeden orgán zodpovedný za prijatie opatrení na riešenie zistených zraniteľných miest, mala by sa predložiť jedna spoločná správa.

2. Odporúčanie B

Adresáti odporúčania B sa vyzývajú, aby do 30. júna 2023 a do 30. júna 2025 predložili Európskemu parlamentu, Rade, Komisii a ESRB správu o opatreniach prijatých v súvislosti s implementáciou opatrení založených na kapitáli. Ak existuje viac ako jeden orgán zodpovedný za prijatie opatrení na riešenie zistených zraniteľných miest, mala by sa predložiť jedna spoločná správa.

(*) Odporúčanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/14 z 31. októbra 2016 o doplnení chýbajúcich údajov o nehnuteľnostiach (Ú. v. EÚ C 31, 31.1.2017, s. 1).

3. *Odporúčanie C*

Adresáti odporúčania C sa vyzývajú, aby do 30. júna 2025 predložili Európskemu parlamentu, Rade, Komisii a ESRB záverečnú správu o implementácii odporúčania C vrátane vyhlásenia, v ktorom sa uvedie, ktorý orgán alebo orgány sú zodpovedné za rozhodnutie aktivovať a implementovať opatrenia zamerané na dlžníkov stanovené v uvedenom odporúčaní. Ak existuje viac ako jeden orgán zodpovedný za prijatie opatrení na riešenie zistených zraniteľných miest, mala by sa predložiť jedna spoločná správa.

4. *Odporúčanie D*

Adresáti odporúčania D sa vyzývajú, aby do 30. júna 2023 a do 30. júna 2025 predložili Európskemu parlamentu, Rade, Komisii a ESRB správu o monitorovaní zraniteľných miest spojených so zadlženosťou domácností, nadhodnocovaním cien nehnuteľností a podmienkami poskytovania nových hypotekárnych úverov v strednodobom horizonte a o opatreniach prijatých na riešenie týchto zraniteľných miest. Ak existuje viac ako jeden orgán zodpovedný za prijatie opatrení na riešenie zistených zraniteľných miest, mala by sa predložiť jedna spoločná správa.

4. **Monitorovanie a hodnotenie**

1. Sekretariát ESRB bude:

- a) pomáhať adresátom tohto odporúčania tým, že zabezpečí koordináciu predkladania správ, poskytne príslušné formuláre a v prípade potreby uvedie podrobnosti o postupe a časovom rámci pre kroky, ktoré je potrebné uskutočniť v nadväznosti na odporúčania;
- b) overovať, či adresáti podnikli kroky v nadväznosti na odporúčania, poskytovať pomoc na ich žiadosť, a podávať generálnej rade správy o podniknutých krokoch.

2. Generálna rada hodnotí podniknuté kroky a odôvodnenia oznámené adresátmi tohto odporúčania a v relevantných prípadoch môže rozhodnúť o tom, že toto odporúčanie nebolo zohľadnené a jeho adresát neodôvodnil dostatočne svoju nečinnosť.

Vo Frankfurt nad Mohanom 2. decembra 2021

Vedúci sekretariátu ESRB
v mene Generálnej rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO

PRÍLOHA

ŠPECIFIKÁCIA UPLATNITEĽNÝCH KRITÉRIÍ SÚLADU S ODPORÚČANÍM**Odporúčanie A – Limit pre pomer LTV**

Pre súlad s odporúčaním A sa uplatňujú tieto kritériá.

1. Pri aktivácii limitu, ktorý sa uplatňuje na pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (LTV), by sa adresáti mali snažiť zabrániť významnému alebo rastúcemu podielu nových hypotekárnych úverov zabezpečených nehnuteľnosťami na bývanie, ktorý by mohol mať za následok úverové straty v prípade zlyhania týchto úverov v kombinácii so znížením cien nehnuteľností v dôsledku nepriaznivých hospodárskych alebo finančných podmienok, zvýšením nákladov na splácanie ich dlhu alebo nepriaznivým vývojom na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie.
2. Adresáti by mali použiť jedno alebo viacero opatrení zameraných na dlžníkov s cieľom zabezpečiť účinnosť zavedených opatrení a minimalizovať potenciál pre ich obchádzanie alebo neželané dôsledky, ktoré by mohli znížiť ich účinnosť a prípadne vytvoriť riziká v iných oblastiach, a to najmä zabezpečením toho, aby sa opatrenia uplatňovali na úvery poskytované všetkými typmi veriteľov fyzickým osobám ako dlžníkom a – v miere, ktorá sa považuje za potrebnú – všetkým ostatným typom dlžníkov.
3. Pred aktiváciou limitu, ktorý sa uplatňuje na pomer LTV, by sa malo uskutočniť hodnotenie postavenia Nemecka v hospodárskom a finančnom cykle s cieľom stanoviť primeranú kalibráciu a zavádzanie týchto opatrení.
4. Po aktivácii opatrenia, ktoré sa uplatňuje na pomer LTV, môže byť na účely riešenia zraniteľných miest identifikovaných v Nemecku potrebné jeho ďalšie sprísnenie alebo aktivácia dodatočných opatrení zameraných na dlžníkov. To bude závisieť od výberu aktivovaných opatrení, od počiatočnej kalibrácie týchto aktivovaných opatrení a od výsledkov posúdenia zraniteľných miest.
5. Pri aktivácii alebo kalibrácii limitu, ktorý sa uplatňuje na pomer LTV, by adresáti mali zohľadňovať všetky úvery, ktoré majú v konečnom dôsledku splácať domácnosti z ich príjmov, bez ohľadu na formu úverov.

Odporúčanie B – Aktivácia opatrení založených na kapitáli

Pre súlad s odporúčaním B sa uplatňujú tieto kritériá.

1. Pri aktivácii opatrení založených na kapitáli by sa mali adresáti snažiť o zabezpečenie odolnosti úverových inštitúcií, ktorým bolo udelené povolenie v Nemecku, vzhľadom na potenciálne naplnenie systémového rizika súvisiaceho s nehnuteľnosťami na bývanie, čo by mohlo viesť k priamym a nepriamym úverovým stratám vyplývajúcim z hypotekárnych úverov alebo vyplývajúcim z poklesu spotreby domácností s úvermi na bývanie.
2. Pred aktiváciou opatrení založených na kapitáli by sa malo uskutočniť hodnotenie postavenia Nemecka v hospodárskom a finančnom cykle s cieľom určiť, či by takáto aktivácia bola primeraná.
3. Po aktivácii opatrení založených na kapitáli môže byť na účely riešenia zraniteľných miest identifikovaných v Nemecku potrebné ich ďalšie sprísnenie alebo aktivácia dodatočných makroprudenciálnych opatrení; to bude závisieť od výberu aktivovaných opatrení založených na kapitáli, od pôvodnej kalibrácie týchto aktivovaných opatrení a od výsledkov posúdenia zraniteľných miest.

Odporúčanie C – Právny rámec pre opatrenia zamerané na dlžníkov, pokiaľ ide o sektor nehnuteľností na bývanie

Pre súlad s odporúčaním C sa uplatňujú tieto kritériá.

1. Nemecký právny rámec pre opatrenia zamerané na dlžníkov by mal zabezpečiť, aby:
 - a) limity, ktoré sa uplatňujú na pomer výšky dlhu k výške príjmu (DTI) a na pomer dlhovej služby k výške príjmu (DSTI), ako aj limity splatnosti, sa uplatňovali na úvery poskytnuté všetkým typom dlžníkov a všetkými typmi veriteľov, aby sa zabránilo obchádzaniu limitov, pričom tieto limity by sa mali uplatňovať predovšetkým na fyzické osoby ako dlžníkov, ale aj na všetky ostatné typy dlžníkov, ak finančné štruktúry predpokladajú takéto rozšírenie s cieľom zabrániť obchádzaniu limitov;

- b) nemecké vnútroštátne orgány poverené aktiváciou opatrení zameraných na dlžníkov boli schopné aktivovať právne záväzné opatrenia zamerané na dlžníkov účinným a preventívnym spôsobom, a aby im bola poskytnutá nevyhnutná flexibilita na navrhovanie týchto opatrení na základe zistených zraniteľných miest.
2. Zmeny nemeckých právnych predpisov upravujúcich opatrenia zamerané na dlžníkov by mali nadobudnúť účinnosť najneskôr 1. júna 2024.

Odporúčanie D – Monitorovanie zraniteľných miest a aktivácia opatrení zameraných na dlžníkov súvisiacich s príjmom

Pre súlad s odporúčaním D bodom 1 sa uplatňujú nasledujúce kritériá.

Pri monitorovaní zraniteľných miest súvisiacich so zadlženosťou domácností, nadhodnocovaním cien nehnuteľností a podmienkami poskytovania nových hypotekárnych úverov v strednodobom horizonte by adresáti mali monitorovať podiel dlžníkov, ktorí si berú nové hypotekárne úvery, v prípade ktorých existuje riziko, že nebudú schopní pravidelne splácať svoj dlh bez výrazného zníženia svojej spotreby v dôsledku nepriaznivých hospodárskych alebo finančných podmienok, zvýšenia nákladov na splácanie dlhu alebo nepriaznivého vývoja na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie.

Pre súlad s odporúčaním D bodom 2 sa uplatňujú nasledujúce kritériá.

1. Pri aktivácii opatrení zameraných na dlžníkov súvisiacich s príjmom by sa adresáti mali snažiť zabrániť významnému alebo rastúcemu podielu dlžníkov, ktorí si berú nové hypotekárne úvery, v prípade ktorých existuje riziko, že nebudú schopní pravidelne splácať svoj dlh bez výrazného zníženia svojej spotreby v dôsledku nepriaznivých hospodárskych alebo finančných podmienok, zvýšenia nákladov na splácanie ich dlhu alebo nepriaznivého vývoja na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie.
2. Adresáti by mali použiť jedno alebo viacero opatrení zameraných na dlžníkov s cieľom zabezpečiť účinnosť zavedených opatrení a minimalizovať potenciál pre ich obchádzanie alebo neželané dôsledky, ktoré by mohli znížiť ich účinnosť a prípadne vytvoriť riziká v iných oblastiach, a to najmä zabezpečením toho, aby sa opatrenia uplatňovali na úvery poskytované všetkými typmi veriteľov fyzickým osobám ako dlžníkom a – v miere, ktorá sa považuje za potrebnú – všetkým ostatným typom dlžníkov.
3. Pred aktiváciou opatrení zameraných na dlžníkov súvisiacich s príjmom by sa malo uskutočniť hodnotenie postavenia Nemecka v hospodárskom a finančnom cykle s cieľom stanoviť primeranú kalibráciu a zavádzanie týchto opatrení.
4. Po aktivácii opatrení zameraných na dlžníkov súvisiacich s príjmom môže byť na účely riešenia zraniteľných miest identifikovaných v Nemecku potrebné ich ďalšie sprísnenie alebo aktivácia dodatočných opatrení zameraných na dlžníkov; to bude závisieť od výberu aktivovaných opatrení, od počiatočnej kalibrácie uvedených aktivovaných opatrení a od výsledkov posúdenia zraniteľných miest.
5. Pri aktivácii opatrení zameraných na dlžníkov súvisiacich s príjmom by adresáti mali zohľadňovať všetky úvery, ktoré majú v konečnom dôsledku splácať domácnosti z ich príjmov, bez ohľadu na formu úverov.