

## I

(Resolucije, priporočila in mnenja)

## PRIPOROČILA

## EVROPSKI ODBOR ZA SISTEMSKA TVEGANJA

## PRIPOROČILO EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA

z dne 2. decembra 2021

o srednjeročnih ranljivostih v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Nemčiji

(ESRB/2021/10)

(2022/C 122/01)

SPLOŠNI ODBOR EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije,

ob upoštevanju Uredbe (EU) št. 1092/2010 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. novembra 2010 o makrobonitetnem nadzoru nad finančnim sistemom Evropske unije in ustanovitvi Evropskega odbora za sistemska tveganja <sup>(1)</sup> ter zlasti člena 3(2)(b) in (d) ter členov 16 in 18 Uredbe,

ob upoštevanju Sklepa ESRB/2011/1 Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 20. januarja 2011 o sprejetju Poslovnika Evropskega odbora za sistemska tveganja <sup>(2)</sup> in zlasti člena 18 Sklepa,

ob upoštevanju naslednjega:

- (1) Nepremičninski sektor ima pomembno vlogo v gospodarstvu in gibanja v tem sektorju lahko pomembno vplivajo na finančni sistem. Pretekle finančne krize so pokazale, da imajo lahko netrajnostna gibanja na nepremičninskih trgih resne posledice za stabilnost finančnega sistema in gospodarstva kot celote, kar lahko povzroči tudi negativne čezmejne učinke prelivanja. Neugodna gibanja na nepremičninskem trgu v nekaterih državah članicah so v preteklosti povzročila velike kreditne izgube in/ali negativno vplivala na realno gospodarstvo. V teh učinkih se kaže tesno medsebojno vplivanje nepremičninskega sektorja, ponudnikov financiranja in drugih gospodarskih sektorjev. Poleg tega lahko povratni vplivi med finančnim sistemom in realnim gospodarstvom krepijo negativna gibanja.
- (2) Te povezave so pomembne, ker pomenijo, da imajo lahko tveganja, ki izvirajo iz nepremičninskega sektorja, sistemski vpliv. Med vzponom nepremičninskega cikla se kopičijo ranljivosti finančnega sistema. Domnevna manjša tveganja financiranja in lažji dostop do financiranja lahko prispevajo k hitremu naraščanju kreditiranja in naložb, kar skupaj s povečanim povpraševanjem po nepremičninah ustvarja pritisk na rast cen nepremičnin. Poleg tega imajo lahko povratni vplivi med cenami stanovanj in stanovanjskimi posojili sistemske posledice. Nasprotno pa lahko med upadom nepremičninskega cikla strožji pogoji kreditiranja, manjša naklonjenost tveganju in pritisk na nižanje cen nepremičnin negativno vplivajo na odpornost posojiljemalcev in posojilodajalcev ter s tem slabijo gospodarske razmere.

<sup>(1)</sup> UL L 331, 15.12.2010, str. 1.

<sup>(2)</sup> UL C 58, 24.2.2011, str. 4.

- (3) Ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami so lahko vir sistemskega tveganja ter lahko neposredno in posredno vplivajo na finančno stabilnost. Neposredni učinki so kreditne izgube iz portfeljev hipotekarnih posojil zaradi neugodnih gospodarskih ali finančnih razmer ter hkratnih negativnih gibanj na trgu stanovanjskih nepremičnin. Posredni učinki bi se lahko nanašali na spremembe v potrošnji gospodinjstev ali razdolževanje posojilodajalcev, kar bi imelo dodatne posledice za realno gospodarstvo in finančno stabilnost.
- (4) Kakor je ugotovljeno v uvodni izjavi 4 Priporočila ESRB/2013/1 Evropskega odbora za sistemsko tveganja <sup>(3)</sup>, je končni cilj makrobonitetne politike prispevati k zaščiti stabilnosti celotnega finančnega sistema, vključno s tem, da se okrepi odpornost finančnega sistema in zmanjša kopičenje sistemskih tveganj ter tako zagotovi vzdržen prispevek finančnega sektorja h gospodarski rasti.
- (5) Za ta namen lahko makrobonitetni organi uporabijo enega ali več kapitalskih makrobonitetnih ukrepov iz Direktive 2013/36/EU Evropskega parlamenta in Sveta <sup>(4)</sup> in Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta <sup>(5)</sup> in/ali makrobonitetne ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, ki temeljijo izključno na nacionalnem pravu, odvisno od ocene tveganj. Kapitalski ukrepi so namenjeni predvsem povečanju odpornosti finančnega sistema, ukrepi, usmerjeni na posojilojemalce, pa so lahko še posebej primerni za preprečevanje nadaljnega kopičenja sistemskih tveganj v zvezi z novimi stanovanjskimi posojili.
- (6) Evropski odbor za sistemsko tveganja (ESRB) je leta 2019 izvedel sistematično in v prihodnost usmerjeno oceno ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami v vsem Evropskem gospodarskem prostoru (EGP) <sup>(6)</sup>. Na podlagi te ocene je ESRB v več državah ugotovil številne srednjeročne ranljivosti, ki so vir sistemskega tveganja za finančno stabilnost, kar je privedlo do izdaje opozoril petim državam, tudi Nemčiji <sup>(7)</sup>.
- (7) Glavna ranljivost, ki je bila leta 2019 ugotovljena na trgu stanovanjskih nepremičnin v Nemčiji, je znatna precenjenost stanovanjskih nepremičnin na mestnih območjih, povezana z obširno in hitro dinamiko cen stanovanjskih nepremičnin in nekaterimi znaki zniževanja posojilnih standardov, četudi v kontekstu splošne negotovosti zaradi znatnih vrzeli v podatkih.
- (8) ESRB je nedavno zaključil novo sistematično in v prihodnost usmerjeno oceno ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami v vsem EGP. Rezultati te ocene kažejo, da so po prejemu opozoril posameznim državam septembra 2019 nekatere od njih sprejele ukrepe za odpravo zadevnih ranljivosti. Natančneje, Češka republika je sprejela pravni okvir za ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, Nemčija je vzpostavila pravno podlago za zbiranje podatkov o posojilnih standardih za nova stanovanjska posojila gospodinjstvom, Francija je aktivirala omejitve razmerij med odplačilom dolga in dohodkom (DSTI), Islandija je poostrila omejitve razmerij med posojilom in vrednostjo nepremičnine (LTV), Norveška pa je poostrila stopnjo blažilnika sistemskih tveganj. Vendar ukrepi nekaterih držav po oceni ESRB glede na povečane ranljivosti niso bili zadostni.
- (9) Izbruh pandemije COVID-19 leta 2020 in s tem povezana kriza nista povzročila cikličnega upada na stanovanjskih trgih. Nasprotno, po obdobju postopne rasti in ob nizkih obrestnih merah se je realna rast cen stanovanjskih nepremičnin in posojil v več državah še pospešila in precej preseгла rast dohodka gospodinjstev. Za ublažitev posledic pandemije in posledične gospodarske negotovosti so bili sprejeti različni ukrepi in politike, na primer moratoriji in državna jamstva. V tem širšem okviru politik so bili predhodno načrtovani makrobonitetni ukrepi v nekaterih državah začasno sproščeni ali pa je bilo njihovo aktiviranje odloženo. Trenutno izboljšanje gospodarskih razmer omogoča prilagoditev makrobonitetne politike v tistih državah, v katerih se ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami še naprej povečujejo.

<sup>(3)</sup> Priporočilo ESRB/2013/1 Evropskega odbora za sistemsko tveganja z dne 4. aprila 2013 o vmesnih ciljih in instrumentih makrobonitetne politike (UL C 170, 15.6.2013, str. 1).

<sup>(4)</sup> Direktiva 2013/36/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o dostopu do dejavnosti kreditnih institucij in bonitetnem nadzoru kreditnih institucij, spremembi Direktive 2002/87/ES in razveljavitvi direktiv 2006/48/ES in 2006/49/ES (UL L 176, 27.6.2013, str. 338).

<sup>(5)</sup> Uredba (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 (UL L 176, 27.6.2013, str. 1).

<sup>(6)</sup> Glej dokument *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries*, ESRB, september 2019, dostopen na spletni strani ESRB na naslovu [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(7)</sup> Opozorilo ESRB/2019/11 Evropskega odbora za sistemsko tveganja z dne 27. junija 2019 o srednjeročnih ranljivostih v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Nemčiji (UL C 366, 30.10.2019, str. 45).

- (10) Glede Nemčije je ta nedavna ocena razkrila, da kljub leta 2017 vzpostavljenem pravnem okviru za instrumente, usmerjene na posojilojemalce, ki zajema omejen nabor ukrepov (zgornja meja razmerja LTV in zahteva glede odplačevanja), noben od teh instrumentov ni bil aktiviran v zvezi z nakopičenimi srednjeročnimi ranljivostmi v sektorju stanovanjskih nepremičnin. ESRB ugotavlja, da v skladu s sedanjim pravnim okvirom pogoji za aktiviranje obstoječih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, niso bili izpolnjeni.
- (11) Ocena ESRB kaže tudi to, da je rast cen stanovanjskih nepremičnin postala bolj razširjena tako v mestih kot na podeželju. Zato trenutne ocene kažejo na veliko in naraščajočo precenjenost stanovanjskih nepremičnin v Nemčiji. Celovita analiza ranljivosti je trenutno okrnjena zaradi pomanjkanja podatkov o posojilnih standardih za stanovanjska posojila, so pa bili na podlagi nacionalnih predpisov o pridobivanju podatkov v zvezi s stanovanjskimi posojili, ki so začeli veljati leta 2021, sprejeti ukrepi za zbiranje podatkov od leta 2023. Razpoložljivi podatki za nedavno obdobje prikazujejo mešano sliko glede razvoja posojilnih standardov za stanovanjska posojila. Medtem ko rezultati ankete o bančnih posojilih v euroobmočju kažejo na to, da so se pogoji kreditiranja nakupov stanovanjskih nepremičnin v letu 2020 poostriili, drug zasebni vir podatkov<sup>(8)</sup> kaže na to, da se je delež vlog za posojila z visokimi razmerji LTV v letu 2020 še povečal. Še en zasebni vir podatkov, ki je na voljo nemškemu organom ter zajema dejanske posle in predstavlja del celotnega trga, potrjuje, da so se razmerja LTV v zadnjem desetletju nekoliko zvišala. Poleg tega so skladno z anketo o bančnih posojilih v euroobmočju razmerja LTV med krizo upadla. Podatki kažejo tudi na to, da so razmerja DSTI in zapadlosti v prvi polovici drugega desetletja tega stoletja upadla, nato pa v drugi polovici spet narasla. Na drugi strani pa so se razmerja med dolgom in dohodkom (DTI) od leta 2009 postopno povečevala.
- (12) Nemčija poleg tega po tem, ko je v odziv na krizo zaradi COVID-19 sprostila stopnjo svojega proticikličnega kapitalskega blažilnika, ni uporabila dodatnih kapitalskih ukrepov, s katerimi bi obravnavala obstoječe ranljivosti v sektorju stanovanjskih nepremičnin in spodbujala finančno stabilnost.
- (13) ESRB je na podlagi navedenih nedavnih gibanj, zlasti ob upoštevanju dokazov o precenjenosti stanovanjskih nepremičnin, sklenil, da bi bilo treba aktivirati ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, za obravnavo srednjeročnih ranljivosti v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Nemčiji. Zato bi morali nemški organi nemudoma aktivirati pravno zavezujočo ali, če to po nemškem pravu ni mogoče, pravno nezavezujočo omejitev razmerja LTV, da zagotovijo zanesljive posojilne standarde v zvezi s precenjenimi stanovanjskimi nepremičninami. Obenem bi se s kapitalskimi ukrepi, na primer aktiviranjem proticikličnega kapitalskega blažilnika ali sektorskega blažilnika sistemskih tveganj, kot dopolnitev ukrepa glede razmerja LTV povečala odpornost bančnega sektorja v Nemčiji na ranljivosti na področju stanovanjskih nepremičnin, ki so se morda že nakopičile – glede na vsesplošno precenjenost stanovanjskih nepremičnin in negotovost v zvezi s posojilnimi standardi za hipotekarna posojila, odobrena v zadnjih letih. Poleg tega bi se lahko z ustreznim kombiniranjem s pravno zavezujočimi ali, če to po nemškem pravu ni mogoče, pravno nezavezujočimi dohodkovnimi instrumenti povečala učinkovitost omejitve razmerja LTV pri obravnavanju ranljivosti v zvezi s financiranjem stanovanjskih nepremičnin. Zato bi bilo treba nemški pravni okvir za ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, dopolniti z dohodkovnimi instrumenti in ga prilagoditi tako, da bo mogoče ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, aktivirati bolj pravočasno in tako preprečiti kopičenje ranljivosti –

SPREJEL NASLEDNJE PRIPOROČILO:

#### ODDELEK 1

### PRIPOROČILA

#### **Priporočilo A – omejitev razmerja LTV**

Priporoča se, da ustrezni organi določijo pravno zavezujočo omejitev razmerja LTV za zmanjšanje ranljivosti v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Nemčiji, ki so vir tveganja za finančno stabilnost in imajo lahko resne negativne posledice za realno gospodarstvo. Če to po nemškem pravu ni mogoče, se priporoča, da ustrezni organi za ta namen aktivirajo pravno nezavezujočo omejitev razmerja LTV.

<sup>(8)</sup> Podatki s platforme za kreditno posredništvo, ki pa morda niso povsem reprezentativni za nemški trg hipotekarnih posojil.

**Priporočilo B – aktiviranje kapitalskih ukrepov**

Priporoča se, da ustrezni organi aktivirajo ustrezne kapitalske ukrepe za zagotovitev odpornosti kreditnih institucij, ki so pridobile dovoljenje v Nemčiji, in dopolnitev omejitve razmerja LTV iz priporočila A pri zmanjševanju ranljivosti v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Nemčiji, ki so vir tveganja za finančno stabilnost.

**Priporočilo C – pravni okvir za ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, v zvezi s sektorjem stanovanjskih nepremičnin**

Priporoča se, da ustrezni organi zagotovijo, da bo obstoječi pravni okvir za ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, zajemal vsaj naslednje pravno zavezujoče ukrepe, usmerjene na posojilojemalce:

- (a) omejitve razmerja DTV in omejitve razmerja DSTI;
- (b) omejitve razmerja LTV;
- (c) omejitve zapadlosti in
- (d) zahteve glede odplačevanja.

**Priporočilo D – spremljanje ranljivosti in aktiviranje dohodkovnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce**

1. Priporoča se, da ustrezni organi pozorno spremljajo ranljivosti, povezane z zadolženostjo gospodinjstev, precenjenostjo stanovanjskih nepremičnin in posojilnimi standardi za nova hipotekarna posojila, v srednjeročnem obdobju.
2. Priporoča se, da ustrezni organi glede na rezultate spremljanja na podlagi podpriporočila D(1) in zato, da se prepreči čezmerno kopičenje kreditnega tveganja, aktivirajo pravno zavezujoče dohodkovne ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, na primer omejitve razmerja DTI ali razmerja DSTI. Če to po nemškem pravu ni mogoče, se priporoča, da ustrezni organi za ta namen aktivirajo pravno nezavezujoče dohodkovne ukrepe, usmerjene na posojilojemalce.

**ODDELEK 2****IZVAJANJE****1. Opredelitev pojmov**

1. V tem priporočilu se uporabljajo naslednje opredelitve pojmov:

- (a) „ustrezni organi“ pomeni organe, ki so v Nemčiji zadolženi za spreminjanje pravnega okvira za ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, aktiviranje ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, spremljanje sistemskih tveganj ali aktiviranje kapitalskih ukrepov;
- (b) „razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine“ (razmerje LTV) pomeni razmerje med vsoto vseh posojil ali obrokov posojila, ki jih posojilojemalec zavaruje z nepremičnino, v trenutku nastanka posojila in vrednostjo nepremičnine v trenutku nastanka posojila;
- (c) „kapitalski ukrepi“ pomeni kapitalske zahteve, ki se določijo za kreditno institucijo za preprečitev in/ali zmanjšanje sistemskega tveganja, kakor je opredeljeno v členu 2(c) Uredbe (EU) št. 1092/2010, ter ki vključujejo zahteve po členu 124, 164 ali 458 Uredbe (EU) št. 575/2013 ali poglavju 4 naslova VII Direktive 2013/36/EU, na primer proticiklični kapitalski blažilnik ali sektorski blažilnik sistemskih tveganj;
- (d) „kreditna institucija“ pomeni kreditno institucijo, kakor je opredeljena v točki 1 člena 4(1) Uredbe (EU) št. 575/2013;
- (e) „ukrepi, usmerjeni na posojilojemalce“ pomeni makrobonitetne ukrepe, ki so usmerjeni na posojilojemalce, vključno z omejitvami razmerja LTV, razmerja DTI, razmerja DSTI in zapadlosti ter zahtevami glede odplačevanja;
- (f) „razmerje med dolgom in dohodkom“ (razmerje DTI) pomeni razmerje med celotnim dolgom posojilojemalca v trenutku nastanka posojila in celotnim letnim razpoložljivim dohodkom posojilojemalca v trenutku nastanka posojila;

- (g) „razmerje med odplačilom dolga in dohodkom“ (razmerje DSTI) pomeni razmerje med celotnim letnim odplačilom dolga in celotnim letnim razpoložljivim dohodkom posojilojemalca v trenutku nastanka posojila;
- (h) „odplačilo dolga“ pomeni skupni znesek obresti in odplačila glavnice celotnega dolga posojilojemalca v določenem obdobju;
- (i) „zapadlost“ pomeni trajanje pogodbe o posojilu za stanovanjsko nepremičnino v trenutku nastanka posojila, izraženo v letih;
- (j) „zahteve glede odplačevanja“ pomeni ukrepe v zvezi z amortizacijskim načrtom posojila.

## 2. Merila za izvajanje

1. Za izvajanje tega priporočila se uporabljajo naslednja merila:

- (a) treba je upoštevati načelo sorazmernosti, ob upoštevanju cilja in vsebine priporočila A, priporočila B, priporočila C in priporočila D;
- (b) kadar se v skladu s priporočilom A, priporočilom B in priporočilom D aktivirajo ukrepi, usmerjeni na posojilojemalce, ali kapitalski ukrepi, je treba pri njihovem umerjanju in postopnem uvajanju upoštevati položaj Nemčije v gospodarskem in finančnem ciklu ter možne posledice z vidika povezanih stroškov in koristi;
- (c) posebna merila za skladnost s tem priporočilom so določena v Prilogi.

2. Naslovniki poročajo Evropskemu parlamentu, Svetu, Komisiji in ESRB o ukrepih, ki so jih sprejeli na podlagi tega priporočila, ali ustrezno utemeljijo vsako neukrepanje. Poročila morajo vsebovati najmanj:

- (a) informacije o vsebini in časovnem okviru sprejetih ukrepov;
- (b) oceno ranljivosti, povezanih z zadolženostjo gospodinjstev in posojilnimi standardi za nova hipotekarna posojila, vključno z razporeditvijo novih hipotekarnih posojil glede na njihova razmerja LTV, DTI in DSTI, zapadlost in profil odplačevanja, pri čemer se zadevna razmerja izračunajo v skladu s Prilogo IV k Priporočilu ESRB/2016/14 Evropskega odbora za sistemska tveganja <sup>(\*)</sup>, ter delovanja sprejetih ukrepov ob upoštevanju ciljev tega priporočila;
- (c) podrobno utemeljitev za vsako neukrepanje ali odmik od tega priporočila, vključno z zamudami.

## 3. Časovni okvir za nadaljnje ukrepanje

V skladu s členom 17(1) Uredbe (EU) št. 1092/2010 morajo naslovniki Evropski parlament, Svet, Komisijo in ESRB obvestiti, katere ukrepe so sprejeli na podlagi tega priporočila, ali utemeljiti vsako neukrepanje. Naslovniki navedeno obveščanje izvedejo po naslednjem časovnem razporedu:

### 1. Priporočilo A

Naslovniki priporočila A morajo Evropskemu parlamentu, Svetu, Komisiji in ESRB do 30. junija 2023 in 30. junija 2025 predložiti poročilo o ukrepih, ki so jih sprejeli v zvezi z naložitvijo omejitve razmerja LTV za zmanjšanje ranljivosti v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Nemčiji, ki je vir tveganja za finančno stabilnost. Če je za sprejemanje ukrepov za obravnavo ugotovljenih ranljivosti pristojen več kot en organ, je treba predložiti eno skupno poročilo.

### 2. Priporočilo B

Naslovniki priporočila B morajo Evropskemu parlamentu, Svetu, Komisiji in ESRB do 30. junija 2023 in 30. junija 2025 predložiti poročilo o ukrepih, ki so jih sprejeli v zvezi z izvajanjem kapitalskih ukrepov. Če je za sprejemanje ukrepov za obravnavo ugotovljenih ranljivosti pristojen več kot en organ, je treba predložiti eno skupno poročilo.

<sup>(\*)</sup> Priporočilo ESRB/2016/14 Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 31. oktobra 2016 o odpravljanju vrzeli v podatkih o nepremičninah (UL C 31, 31.1.2017, str. 1).

### 3. Priporočilo C

Naslovniki priporočila C morajo Evropskemu parlamentu, Svetu, Komisiji in ESRB do 30. junija 2025 predložiti končno poročilo o izvajanju priporočila C, vključno s pojasnilom, kateri organ ali organi so pristojni za odločanje o aktiviranju in izvajanju ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, navedenih v priporočilu. Če je za sprejemanje ukrepov za obravnavo ugotovljenih ranljivosti pristojen več kot en organ, je treba predložiti eno skupno poročilo.

### 4. Priporočilo D

Naslovniki priporočila D morajo Evropskemu parlamentu, Svetu, Komisiji in ESRB do 30. junija 2023 in 30. junija 2025 predložiti poročilo o spremljanju ranljivosti, povezanih z zadolženostjo gospodinjstev, precenjenostjo stanovanjskih nepremičnin in posojilnimi standardi za nova hipotekarna posojila v srednjeročnem obdobju, ter o ukrepih, ki so jih sprejeli za obravnavanje teh ranljivosti. Če je za sprejemanje ukrepov za obravnavo ugotovljenih ranljivosti pristojen več kot en organ, je treba predložiti eno skupno poročilo.

## 4. Spremljanje in ocenjevanje

### 1. Sekretariat ESRB:

- (a) nudi pomoč naslovnikom z zagotavljanjem koordiniranega poročanja in ustreznih predlog ter, kjer je potrebno, podrobnejšim določanjem postopka in časovnega okvira za nadaljnje ukrepanje;
- (b) preverja nadaljnje ukrepanje naslovnikov in jim nudi pomoč, če zanjo zaprosijo, ter splošnemu odboru predloži poročila o nadaljnjem ukrepanju.

### 2. Splošni odbor oceni ukrepe in utemeljitve, ki jih sporočijo naslovniki, ter lahko, kjer je primerno, presodi, da to priporočilo ni bilo upoštevano in naslovnik ni ustrezno utemeljil, zakaj ni ukrepal.

V Frankfurtu na Majni, 2. decembra 2021

Vodja sekretariata ESRB  
V imenu splošnega odbora ESRB  
Francesco MAZZAFERRO

## PRILOGA

**DOLOČITEV MERIL ZA SKLADNOST, KI SE UPORABLJAJO ZA PRIPOROČILO****Priporočilo A – omejitev razmerja LTV**

Za priporočilo A se uporabljajo naslednja merila za skladnost.

1. Naslovniki si morajo pri aktiviranju omejitve razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine (LTV) prizadevati za to, da preprečijo znaten ali naraščajoč delež novih hipotekarnih posojil, zavarovanih s stanovanjskimi nepremičninami, ki bi lahko povzročila kreditne izgube ob neplačevanju v povezavi z znižanjem cen stanovanjskih nepremičnin, če bi se poslabšale gospodarske in finančne razmere, zvišali stroški odplačevanja dolgov ali pojavila neugodna gibanja na trgu stanovanjskih nepremičnin.
2. Naslovniki bi morali uporabiti enega ali več ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, s katerimi bi zagotovili učinkovitost sprejetih ukrepov in čim bolj zmanjšali možnost izogibanja tem ukrepom ali neželenih posledic, zaradi česar bi bili lahko manj učinkoviti in bi lahko nastala tveganja na drugih področjih, zlasti z zagotovitvijo, da se bodo ukrepi uporabljali za posojila vseh vrst posojilodajalcev, za fizične osebe kot posojilojemalce in – kolikor se oceni za potrebno – za vse druge vrste posojilojemalcev.
3. Pred aktiviranjem omejitve razmerja LTV je treba oceniti položaj Nemčije v gospodarskem in finančnem ciklu, da se določita primerna umeritev in postopna uvedba tega ukrepa.
4. Po aktiviranju omejitve razmerja LTV bo morda za obravnavo ranljivosti, ugotovljenih v Nemčiji, potrebna dodatna poostreitev tega ukrepa ali aktiviranje dodatnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce. To bo odvisno od izbire aktiviranih ukrepov, začetne umeritve teh aktiviranih ukrepov in rezultatov ocene ranljivosti.
5. Naslovniki bi morali pri aktiviranju ali umerjanju omejitve razmerja LTV upoštevati vsa posojila, ki jih bodo morala nazadnje odplačati gospodinjstva iz svojih dohodkov, ne glede na obliko posojil.

**Priporočilo B – aktiviranje kapitalskih ukrepov**

Za priporočilo B se uporabljajo naslednja merila za skladnost.

1. Naslovniki si morajo pri aktiviranju kapitalskih ukrepov prizadevati za zagotovitev odpornosti kreditnih institucij, ki so pridobile dovoljenje v Nemčiji, zaradi možnosti uresničitve sistemskega tveganja, povezanega s stanovanjskimi nepremičninami, ki bi lahko privedla do neposrednih in posrednih kreditnih izgub iz hipotekarnih posojil ali zaradi zmanjšanja potrošnje gospodinjstev, ki imajo stanovanjska posojila.
2. Pred aktiviranjem kapitalskih ukrepov je treba oceniti položaj Nemčije v gospodarskem in finančnem ciklu, da se ugotovi, ali bi bilo aktiviranje teh ukrepov primerno.
3. Po aktiviranju kapitalskih ukrepov bo morda za obravnavo ranljivosti, ugotovljenih v Nemčiji, potrebna dodatna poostreitev teh ukrepov ali aktiviranje dodatnih makrobonitetnih ukrepov. To bo odvisno od izbire aktiviranih kapitalskih ukrepov, začetne umeritve teh aktiviranih ukrepov in rezultatov ocene ranljivosti.

**Priporočilo C – pravni okvir za ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, v zvezi s sektorjem stanovanjskih nepremičnin**

Za priporočilo C se uporabljata naslednji merili za skladnost.

1. V nemškem pravnem okviru za ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, bi bilo treba zagotoviti, da:
  - (a) se bodo omejitve razmerja med dolgom in dohodkom (DTI) in razmerja med odplačilom dolga in dohodkom (DSTI) ter omejitve zapadlosti uporabljale za posojila vseh vrst posojilodajalcev vsem vrstam posojilojemalcev, da se prepreči izogibanje omejitvam, pri čemer bi se morale navedene omejitve uporabljati predvsem za fizične osebe kot posojilojemalce, pa tudi za druge vrste posojilojemalcev, če je zaradi struktur financiranja taka razširitev potrebna, da se prepreči izogibanje omejitvam;

- (b) lahko nemški organi, zadolženi za aktiviranje ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, učinkovito in preventivno aktivirajo vse pravno zavezujoče ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, in da se jim zagotovi ustrezna prožnost pri oblikovanju teh ukrepov na podlagi prepoznanih ranljivosti.
2. Spremembe nemškega pravnega okvira za ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, bi morale začeti veljati najpozneje 1. junija 2024.

#### **Priporočilo D – spremljanje ranljivosti in aktiviranje dohodkovnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce**

Za podpriporočilo D(1) se uporablja naslednje merilo za skladnost.

Pri spremljanju ranljivosti v zvezi z zadolženostjo gospodinjstev, preценjenostjo stanovanjskih nepremičnin in posojilnimi standardi za nova hipotekarna posojila v srednjeročnem obdobju bi morali naslovniki spremljati delež posojilojemalcev, ki najemajo nova hipotekarna posojila in pri katerih obstaja tveganje, da dolga ne bodo zmogli redno odplačevati brez znatnega zmanjšanja svoje potrošnje, če bi se poslabšale gospodarske in finančne razmere, zvišali stroški odplačevanja dolgov ali pojavila neugodna gibanja na trgu stanovanjskih nepremičnin.

Za podpriporočilo D(2) se uporabljajo naslednja merila za skladnost.

1. Pri aktiviranju dohodkovnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, si morajo naslovniki prizadevati za to, da preprečijo znaten ali naraščajoč delež posojilojemalcev, ki najemajo nova hipotekarna posojila in pri katerih obstaja tveganje, da dolga ne bodo zmogli redno odplačevati brez znatnega zmanjšanja svoje potrošnje, če bi se poslabšale gospodarske in finančne razmere, zvišali stroški odplačevanja dolgov ali pojavila neugodna gibanja na trgu stanovanjskih nepremičnin.
2. Naslovniki bi morali uporabiti enega ali več ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, s katerimi bi zagotovili učinkovitost sprejetih ukrepov in čim bolj zmanjšali možnost izogibanja tem ukrepom ali neželenih posledic, zaradi česar bi bili lahko manj učinkoviti in bi lahko nastala tveganja na drugih področjih, zlasti z zagotovitvijo, da se bodo ukrepi uporabljali za posojila vseh vrst posojilodajalcev, za fizične osebe kot posojilojemalce in – kolikor se oceni za potrebno – za vse druge vrste posojilojemalcev.
3. Pred aktiviranjem dohodkovnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, je treba oceniti položaj Nemčije v gospodarskem in finančnem ciklu, da se določita primerna umeritev in postopna uvedba teh ukrepov.
4. Po aktiviranju dohodkovnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, bo za obravnavanje ranljivosti, ugotovljenih v Nemčiji, morda potrebna dodatna poostritev teh ukrepov ali aktiviranje dodatnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce. To bo odvisno od izbire aktiviranih ukrepov, začetne umeritve teh aktiviranih ukrepov in rezultatov ocene ranljivosti.
5. Naslovniki bi morali pri aktiviranju ali umerjanju dohodkovnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, upoštevati vsa posojila, ki jih bodo morala nazadnje odplačati gospodinjstva iz svojih dohodkov, ne glede na obliko posojil.