

ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**της 27ης Ιουνίου 2019****σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Δανίας****(ΕΣΣΚ/2019/5)**

(2019/C 366/02)

ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

Έχοντας υπόψη τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1092/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη μακροπροληπτική επίβλεψη του χρηματοοικονομικού συστήματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τη σύσταση Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ⁽¹⁾, και ιδίως τα άρθρα 3, 16, 17 και 18,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

- (1) Ο τομέας των ακινήτων διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην οικονομία και οι εξελίξεις που τον χαρακτηρίζουν μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Οι οικονομικές κρίσεις του παρελθόντος κατέδειξαν ότι οι μη διατηρήσιμες εξελίξεις στις αγορές ακινήτων μπορούν να έχουν σοβαρές συνέπειες για τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της οικονομίας στο σύνολό της, οι οποίες μπορούν επίσης να προκαλέσουν αρνητικές δευτερογενείς επιπτώσεις διασυννοριακού χαρακτήρα. Οι δυσμενείς εξελίξεις που σημειώθηκαν παλαιότερα στην αγορά ακινήτων κάποιων κρατών μελών οδήγησαν σε εκτεταμένες πιστωτικές ζημιές και/ή είχαν αρνητικό αντίκτυπο στην πραγματική οικονομία. Οι επιπτώσεις αυτές αντανακλούν τη στενή σχέση αλληλεπίδρασης μεταξύ του τομέα των ακινήτων, των φορέων χρηματοδότησης και λοιπών τομέων της οικονομίας. Επιπλέον, οι ισχυροί βρόχοι ανάδρασης μεταξύ του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της πραγματικής οικονομίας ενισχύουν τις όποιες αρνητικές εξελίξεις.
- (2) Οι δίαυλοι αυτοί είναι σημαντικοί υπό την έννοια ότι οι κίνδυνοι που πηγάζουν από τον τομέα των ακινήτων μπορούν να έχουν συστημικό αντίκτυπο φιλοκυκλικού χαρακτήρα. Οι ευπάθειες του χρηματοπιστωτικού συστήματος συνήθως συρρέουν κατά την ανοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων. Οι φαινομενικά μικρότεροι κίνδυνοι της χρηματοδότησης και η διευκόλυνση της πρόσβασης σε αυτή μπορούν να συντείνουν στην ταχεία αύξηση των πιστώσεων και επενδύσεων και σε αύξηση της ζήτησης ακινήτων, με αποτέλεσμα την άσκηση ανοδικής πίεσης στις τιμές τους. Με τις συνακόλουθες υψηλότερες αξίες των εξασφαλίσεων να ευνοούν περαιτέρω τη ζήτηση και προσφορά πιστώσεων, αυτή η αυτοτροφοδοτούμενη δυναμική μπορεί να επιφέρει συστημικές συνέπειες. Αντίθετα, κατά την καθοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων οι αυστηρότεροι όροι χορηγήσεων, η υψηλότερη απροθυμία ανάληψης κινδύνων και η καθοδική πίεση στις τιμές των ακινήτων μπορούν να επηρεάσουν δυσμενώς την ανθεκτικότητα δανειοληπτών και δανειστών, αποδυναμώνοντας με τον τρόπο αυτόν τις οικονομικές συνθήκες.
- (3) Οι ευπάθειες που συνδέονται με την αγορά οικιστικών ακινήτων μπορούν να αποτελέσουν πηγή συστημικού κινδύνου και να επηρεάσουν τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα τόσο άμεσα όσο και έμμεσα. Η άμεση επίδραση αφορά τις πιστωτικές ζημιές στα χαρτοφυλάκια ενυπόθηκων δανείων λόγω της επικράτησης δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών και της ταυτόχρονης εκδήλωσης αρνητικών εξελίξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων. Η έμμεση επίδραση μπορεί να αφορά προσαρμογές στην κατανάλωση των νοικοκυριών, οι οποίες παράγουν περαιτέρω συνέπειες για την πραγματική οικονομία και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.
- (4) Όπως αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 4 της σύστασης ΕΣΣΚ/2013/1 ⁽²⁾, απώτατος στόχος της μακροπροληπτικής πολιτικής είναι να συμβάλλει στη διαφύλαξη της σταθερότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος ως συνόλου, μεταξύ άλλων ενισχύοντας την ανθεκτικότητά του και μειώνοντας τη συσσώρευση των συστημικών κινδύνων, διασφαλίζοντας με τον τρόπο αυτόν τη διατηρήσιμη συμβολή του χρηματοπιστωτικού τομέα στην οικονομική ανάπτυξη.

⁽¹⁾ ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

⁽²⁾ Σύσταση ΕΣΣΚ/2013/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 4ης Απριλίου 2013, σχετικά με τους ενδιάμεσους στόχους και τα εργαλεία μακροπροληπτικής πολιτικής (ΕΕ C 170 της 15.6.2013, σ. 1).

- (5) Ενόψει τούτου, ανάλογα με την αξιολόγηση των κινδύνων οι μακροπροληπτικές αρχές μπορούν να χρησιμοποιούν ένα ή περισσότερα από τα κεφαλαιακά χαρακτηριστικά μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας που προβλέπονται στην οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽³⁾ και στον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽⁴⁾, ή/και μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας στοχευμένα στους δανειολήπτες, τα οποία βασίζονται αποκλειστικά στο εθνικό δίκαιο. Ενώ τα κεφαλαιακά μέτρα αποσκοπούν πρωτίστως στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος, τα στοχευμένα στους δανειολήπτες μέτρα ίσως είναι τα πλέον κατάλληλα για την πρόληψη της περαιτέρω συσσώρευσης συστημικών κινδύνων.
- (6) Επιπλέον, σύμφωνα με τη σύσταση ΕΣΣΚ/2013/1 τα κράτη μέλη καλούνται να θεσπίσουν νομικό πλαίσιο που θα επιτρέπει στις οικείες μακροπροληπτικές αρχές να έχουν υπό τον άμεσο έλεγχό τους τα μακροπροληπτικά εργαλεία που προβλέπονται στις διατάξεις της ή να διαθέτουν την εξουσία έκδοσης σχετικών συστάσεων.
- (7) Το 2016 το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) αξιολόγησε σε επίπεδο Ένωσης τις ευπάθειες που σχετίζονται με τα οικιστικά ακίνητα ⁽⁵⁾. Βάσει της αξιολόγησης αυτής το ΕΣΣΚ κατάφερε να εντοπίσει σε διάφορες χώρες μεσοπρόθεσμες ευπάθειες οι οποίες αποτελούν εν δυνάμει πηγές συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και οι οποίες οδήγησαν στην έκδοση προειδοποιήσεων σε οκτώ εξ αυτών, περιλαμβανομένης της Δανίας ⁽⁶⁾.
- (8) Το 2016 η κύρια ευπάθεια που εντοπίστηκε στην αγορά οικιστικών ακινήτων της Δανίας αφορούσε το υψηλό επίπεδο δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών. Σημαντικό ποσοστό υποθηκικών οφειλετών είχαν συνολολογήσει χρέος με μεταβλητό επιτόκιο ή χρέος υψηλότερο από την αξία της κατοικίας τους, γεγονός που τους καθιστούσε ευάλωτους σε δυσμενείς οικονομικές ή χρηματοπιστωτικές συνθήκες ή σε δυσμενείς εξελίξεις στην αγορά οικιστικών ακινήτων. Αν και δεν υπήρχαν εν γένει ενδείξεις υπερτίμησης των οικιστικών ακινήτων, οι τιμές τους αυξάνονταν σταθερά, ιδίως στις μεγάλες πόλεις, πλησιάζοντας τα προ της κρίσης επίπεδα.
- (9) Το ΕΣΣΚ ολοκλήρωσε πρόσφατα μια συστηματική και προορατική αξιολόγηση των ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων σε επίπεδο Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) ⁽⁷⁾.
- (10) Ως προς τη Δανία η πρόσφατη αυτή αξιολόγηση αποκάλυψε ότι αν και η δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών της χώρας μειώθηκε από το 2016 και έπειτα, εξακολουθεί να συγκαταλέγεται μεταξύ των υψηλότερων στον ΕΟΧ. Ακόμη, λόγω του μεγάλου ποσοστού υφιστάμενων ενυπόθηκων δανείων αναβαλλόμενης απόσβεσης, τα νοικοκυριά καθίστανται από διαρθρωτική άποψη πιο ευάλωτα σε δυσμενείς οικονομικές ή χρηματοπιστωτικές συνθήκες ή δυσμενείς εξελίξεις στην αγορά οικιστικών ακινήτων. Επιπλέον, παρόλο που τα τελευταία χρόνια η αύξηση των τιμών των κατοικιών έχει επιβραδυνθεί και οι τιμές των διαμερισμάτων στην Κοπεγχάγη σταθεροποιήθηκαν σε υψηλά επίπεδα, η ήδη διαμορφωθείσα δυναμική οδήγησε στη δημιουργία θυλακίων υπερτίμησης στις μεγάλες πόλεις, ιδίως στην Κοπεγχάγη. Ενόψει τούτου, ο καθορισμός ενός νομικά δεσμευτικού ελάχιστου ποσού προκαταβολής ύψους 5 % το 2015 παρείχε ορισμένες πρόσθετες (αν και περιορισμένες) εξασφαλίσεις έναντι του ενδεχομένου μείωσης των τιμών των κατοικιών.
- (11) Το 2018 η νομοθεσία περί προστασίας καταναλωτών εισήγαγε περιορισμούς στη χορήγηση προϊόντων ενυπόθηκου στεγαστικού δανεισμού σε οφειλέτες με δείκτη χρέους προς εισόδημα (δείκτη DTI) (προ φόρου) υψηλότερο από 4 και δείκτη δανείου προς αξία (δείκτη LTV) υψηλότερο από 60 %. Οι εν λόγω περιορισμοί επιτάσσουν: α) τα επιτόκια να είναι σταθερά για τουλάχιστον 5 έτη· και β) η αναβαλλόμενη απόσβεση να εφαρμόζεται μόνο σε δάνεια με σταθερό επιτόκιο για τουλάχιστον 30 έτη. Επιπλέον, το 2014 ανακοινώθηκε η θέσπιση του πλαισίου «Supervisory Diamond» για τις τράπεζες ενυπόθηκτης πίστης. Περιλαμβάνει σειρά δεικτών και οριακών τιμών εφαρμοζόμενων σε τομείς τραπεζικών δραστηριοτήτων ειδικού κινδύνου και αποσκοπεί στην αύξηση της πιστωτικής ποιότητας του αποθέματος ενυπόθηκων δανείων έως το 2018 και το 2020, επηρεάζοντας επομένως την έκδοση νέων δανείων. Ακόμη, το 2018 ο συντελεστής του αντικυκλικού κεφαλαιακού αποθέματος ασφαλείας αυξήθηκε δύο φορές: από 0 % σε 0,5 % από 1ης Μαρτίου 2019 και από 0,5 % σε 1 % από τον Σεπτέμβριο του 2019. Μάλιστα, το δανικό συμβούλιο συστημικού κινδύνου έχει συστήσει περαιτέρω αύξηση του από 1 % σε 1,5 % από τον Ιούνιο του 2020 και έχει εκδώσει κατευθυντήριες οδηγίες με μελλοντικό προσανατολισμό υπέρ της αύξησής του στο μέγιστο δυνατό ποσοστό του 2,5 %, εφόσον δεν σημειωθεί σημαντική αλλαγή στη συσσώρευση κινδύνου στο εγχώριο χρηματοπιστωτικό σύστημα. Τέλος, η Finansstilsynet (δανική αρχή χρηματοπιστωτικής εποπτείας) εξέδωσε πράξη που απαιτεί από τα πιστωτικά ιδρύματα να επιδεικνύουν σύνεση κατά την πιστοληπτική αξιολόγηση των νοικοκυριών τα οποία δανειοδοτούν για αγορά ακινήτων σε γεωγραφικές περιοχές όπου σημειώνεται άνοδος στις τιμές των οικιστικών ακινήτων.

⁽³⁾ Οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με την πρόσβαση στη δραστηριότητα πιστωτικών ιδρυμάτων και την προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων, για την τροποποίηση της οδηγίας 2002/87/ΕΚ και για την κατάργηση των οδηγιών 2006/48/ΕΚ και 2006/49/ΕΚ (ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 338).

⁽⁴⁾ Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012 (ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 1).

⁽⁵⁾ Βλέπε «Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector» (Ευπάθειες στον τομέα των οικιστικών ακινήτων της ΕΕ, ΕΣΣΚ), Νοέμβριος 2016, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ (www.esrb.europa.eu).

⁽⁶⁾ Σύσταση ΕΣΣΚ/2016/07 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Σεπτεμβρίου 2016, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Δανίας (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 47).

⁽⁷⁾ Βλέπε «Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries» (Ευπάθειες στους τομείς των οικιστικών ακινήτων των χωρών του ΕΟΧ), ΕΣΣΚ, 2019, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ (www.esrb.europa.eu).

- (12) Παρά την πληθώρα διαθέσιμων μακροπροληπτικών μέτρων και με δεδομένα το υψηλό επίπεδο δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών και το μεγάλο ποσοστό υποθηκικών οφειλετών ευάλωτων σε δυσμενείς οικονομικές συνθήκες ή δυσμενείς εξελίξεις στην αγορά οικιστικών ακινήτων, τα ισχύοντα κεφαλαιακά μέτρα ενδέχεται να μην επαρκούν προς αντιμετώπιση των συσσωρευμένων ευπαθειών. Επιπλέον, τυχόν αύξηση των ευπαθειών που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, την υπερτίμηση των κατοικιών και τα κριτήρια χορηγήσεων μπορεί να καταστήσει αναγκαία μεσοπρόθεσμα την αυστηροποίηση των υφιστάμενων ή την ενεργοποίηση πρόσθετων μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες.
- (13) Ναι μεν οι κυκλικοί παράγοντες κατέχουν σημαντικό ρόλο στην τροφοδότηση των ευπαθειών που εντοπίστηκαν στη Δανία, αλλά υπάρχουν και διαρθρωτικοί παράγοντες που συντέιναν σε αυτές και οδήγησαν σε αύξηση του επιπέδου συστημικού κινδύνου. Στους παράγοντες αυτούς περιλαμβάνονται: i) οι σύνθετοι κανονισμοί της αγοράς μισθώσεων, οι οποίοι προβλέπουν ανώτατα όρια μισθωμάτων σε μεγάλο ποσοστό συγκροτημάτων διαμερισμάτων σε μεγάλες πόλεις, οδηγώντας σε υποπροσφορά οικιστικών ακινήτων και σε άσκηση ανοδικής πίεσης στις τιμές τους και στο χρέος των νοικοκυριών που αγοράζουν ακίνητα για ιδιοκατοίκηση· και ii) η έκπτωση των τόκων των ενυπόθηκων δανείων από τη φορολογική βάση, η οποία μπορεί να λειτουργήσει ως κίνητρο υπερδανεισμού για τα νοικοκυριά. Ακόμη, το 2001 το σύστημα φορολόγησης των κατοικιών αποσυνδέθηκε από τις τιμές της αγοράς, οδηγώντας σε μείωση του πραγματικού φορολογικού συντελεστή, ιδίως στις μεγάλες πόλεις. Το 2017 το δανικό κοινοβούλιο ψήφισε νόμο ο οποίος εισήγαγε νέο σύστημα φορολόγησης των κατοικιών που επανασυνδέει τον καταβλητέο φόρο με τις τρέχουσες τιμές της αγοράς οικιστικών ακινήτων και ο οποίος θα αρχίσει να ισχύει το 2021.
- (14) Για τους λόγους αυτούς το ΕΣΣΚ κατέληξε στο συμπέρασμα ότι, αν και κατάλληλα, τα μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας που βρίσκονται σε ισχύ ή είναι διαθέσιμα στη Δανία είναι εν μέρει επαρκή για την αντιμετώπιση των ευπαθειών που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών μεσοπρόθεσμα. Συνεπώς, απαιτούνται περαιτέρω μέτρα πολιτικής για την αντιμετώπιση των εν λόγω ευπαθειών, οι οποίες μπορούν να αποτελέσουν πηγή συστημικού κινδύνου. Τα μέτρα που προτείνονται στην παρούσα σύσταση αποσκοπούν στη συμπλήρωση των μακροπροληπτικών μέτρων που ισχύουν ήδη στη Δανία. Δεδομένου ότι οι ευπάθειες οφείλονται εν μέρει σε διαρθρωτικούς παράγοντες που βαίνουν πέραν της μακροπροληπτικής πολιτικής, καθίσταται αναγκαία η θέσπιση περαιτέρω πολιτικών με σκοπό τη συμπλήρωση και ενίσχυση των ως άνω μέτρων ενόψει της αποτελεσματικότερης και ουσιαστικότερης αντιμετώπισης των παραγόντων που συντείνουν στη συσσώρευση συστημικών κινδύνων στην αγορά οικιστικών ακινήτων στη Δανία κατά τρόπο που να μη συνεπάγεται υπερβολικό κόστος για την πραγματική οικονομία και το χρηματοπιστωτικό σύστημα της χώρας.
- (15) Σκοπός της παρούσας σύστασης είναι να προτείνει: α) την ενεργοποίηση πρόσθετων ή την αυστηροποίηση υφιστάμενων κεφαλαιακών μέτρων, προκειμένου να διασφαλιστεί η ανθεκτικότητα του τραπεζικού τομέα έναντι των μεσοπρόθεσμων ευπαθειών που έχουν εντοπιστεί στη Δανία· β) την παρακολούθηση των ευπαθειών και την ενεργοποίηση πρόσθετων ή την αυστηροποίηση υφιστάμενων μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες σε περίπτωση μεσοπρόθεσμης επιτάχυνσης της ανόδου των τιμών των κατοικιών και της αύξησης των χορηγήσεων. Η παρούσα σύσταση στοχεύει επίσης στην υπογράμμιση της ανάγκης για ανάληψη ευρύτερης δράσης πολιτικής ενόψει της συγκράτησης των παραγόντων που διευκολύνουν ή προωθούν την αύξηση της δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών.
- (16) Η παρούσα σύσταση δεν θίγει τις εντολές των κεντρικών τραπεζών στην Ένωση όσον αφορά τη νομισματική πολιτική.
- (17) Οι συστάσεις του ΕΣΣΚ δημοσιεύονται αφού το γενικό συμβούλιο ενημερώσει σχετικά το Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και εφόσον του παράσχει τη δυνατότητα να αντιδράσει, και αφού οι αποδέκτες ενημερωθούν για την πρόθεση δημοσίευσης,

ΕΞΕΛΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΣΥΣΤΑΣΗ:

ΤΜΗΜΑ 1

ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

Σύσταση Α — Ενεργοποίηση ή αυστηροποίηση κεφαλαιακών μέτρων

Συνιστάται, κατά περίπτωση, στη μακροπροληπτική αρχή, την εντεταλμένη αρχή ή την αρμόδια αρχή στη Δανία να διασφαλίζει διά της ενεργοποίησης πρόσθετων ή διά της αυστηροποίησης υφιστάμενων κεφαλαιακών μέτρων την ανθεκτικότητα των αδειοδοτημένων στην επικράτεια της πιστωτικών ιδρυμάτων έναντι ενδεχόμενου συστημικού κινδύνου ο οποίος συνδέεται με οικιστικά ακίνητα και θα μπορούσε να οδηγήσει σε άμεσες και έμμεσες πιστωτικές ζημιές που προκύπτουν, αντίστοιχα, από τα χαρτοφυλάκια ενυπόθηκων δανείων ή από τη μείωση της κατανάλωσης των νοικοκυριών που έχουν συνάψει τέτοια δάνεια.

Σύσταση Β — Παρακολούθηση των ευπαθειών και ενεργοποίηση ή αυστηροποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες

1. Συνιστάται στις δανικές εθνικές αρχές που είναι επιφορτισμένες με την παρακολούθηση των συστημικών κινδύνων να παρακολουθούν εντατικά τις ευπάθειες που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, την υπερτίμηση των κατοικιών και τα κριτήρια χορηγήσεων νέων ενυπόθηκων δανείων μεσοπρόθεσμα, μεταξύ άλλων:
 - α) αξιολογώντας, βάσει αναλυτικών στοιχείων ανά νέο ενυπόθηκο δάνειο, την ανθεκτικότητα των νέων δανειοληπτών σε δυσμενείς οικονομικές ή χρηματοπιστωτικές συνθήκες ή σε δυσμενείς εξελίξεις στην αγορά οικιστικών ακινήτων· και
 - β) αξιολογώντας τη διατηρησιμότητα των τιμών των κατοικιών και τη δυνατότητα μείωσής τους υπό δυσμενείς οικονομικές ή χρηματοπιστωτικές συνθήκες.
2. Προς αποφυγή της υπερβολικής συσσώρευσης πιστωτικού κινδύνου συνιστάται στη δανική αρχή που είναι επιφορτισμένη με την ενεργοποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες να ενεργοποιεί πρόσθετα ή να αυστηροποιεί υφιστάμενα τέτοια μέτρα, εάν από τα αποτελέσματα της παρακολούθησης που διενεργείται σύμφωνα με το ως άνω στοιχείο α) της παραγράφου 1 τεκμαίρεται πιθανή αδυναμία σημαντικού ή αυξανόμενου ποσοστού δανειοληπτών που συνάπτουν νέα ενυπόθηκα δάνεια να εξυπηρετήσουν το χρέος τους ή να διατηρήσουν τα επίπεδα κατανάλωσής τους σε περίπτωση εκδήλωσης δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών ή δυσμενών εξελίξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων.
3. Εάν από τα αποτελέσματα της παρακολούθησης που διενεργείται κατά την παράγραφο 1 στοιχείο β) τεκμαίρεται αύξουσα υπερτίμηση των κατοικιών, συνιστάται στη Δανία να αυξήσει τη νομικά δεσμευτική ελάχιστη απαιτούμενη προκαταβολή, προκειμένου να διασφαλίζεται η επάρκεια των εξασφαλίσεων έναντι των νέων ενυπόθηκων δανείων με σκοπό την κάλυψη πιστωτικών ζημιών που αντιστοιχούν στη δυνητική μείωση των τιμών των κατοικιών υπό δυσμενείς οικονομικές ή χρηματοπιστωτικές συνθήκες και στην εκτιμώμενη μείωσή τους σε περίπτωση εκδήλωσης αρνητικού σεναρίου.

Σύσταση Γ — Διαρθρωτικές αλλαγές σε σχέση με τα ενυπόθηκα δάνεια και τον τομέα των οικιστικών ακινήτων

Συνιστάται στη Δανία να αναθεωρήσει τις πολιτικές της με στόχο τη συγκράτηση των διαρθρωτικών παραγόντων που οδήγησαν στις ευπάθειες που εντοπίστηκαν στην επικράτεια της και αποτελούν πιθανή πηγή συστημικού κινδύνου, καθώς λειτουργούν για τα νοικοκυριά ως κίνητρα υπερβολικού ενυπόθηκου δανεισμού ή προκαλούν υπερβολική άνοδο των τιμών των κατοικιών και αύξηση του ενυπόθηκου χρέους.

ΤΜΗΜΑ 2

ΕΦΑΡΜΟΓΗ

1. Ορισμοί

Για τους σκοπούς της παρούσας σύστασης ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

- α) «μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες»: μακροπροληπτικά μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες·
- β) «άμεσος έλεγχος»: πραγματική και ουσιαστική ικανότητα της οικείας μακροπροληπτικής αρχής να επιβάλλει σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και να προσαρμόζει μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας τα οποία εμπίπτουν στο πεδίο δράσης της, όποτε απαιτείται για την επίτευξη τελικού ή ενδιάμεσου στόχου·
- γ) «εξουσίες έκδοσης συστάσεων»: ικανότητα της οικείας μακροπροληπτικής αρχής να παρέχει καθοδήγηση διά της έκδοσης συστάσεων κατά την εφαρμογή μακροπροληπτικών εργαλείων, όποτε απαιτείται για την επίτευξη τελικού ή ενδιάμεσου στόχου·
- δ) «δείκτης χρέους προς εισόδημα» (δείκτης DTI): ο λόγος του συνολικού χρέους δανειολήπτη προς το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημά του, κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- ε) «δείκτης δανείου προς αξία» (δείκτης LTV): ο λόγος του αθροίσματος των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται με υποθήκη επί του ακινήτου του δανειολήπτη προς την αξία του ακινήτου, κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- στ) «μεσοπρόθεσμα»: χρονικός ορίζοντας τριετίας·
- ζ) «μακροπροληπτική αρχή»: εθνική αρχή μακροπροληπτικής εποπτείας επί της οποίας έχουν εφαρμογή οι στόχοι, ρυθμίσεις, εξουσίες, απαιτήσεις λογοδοσίας και τα λοιπά χαρακτηριστικά που καθορίζονται στη σύσταση ΕΣΣΚ/2011/3 ⁽⁸⁾.

⁽⁸⁾ Σύσταση ΕΣΣΚ/2011/3 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Δεκεμβρίου 2011, σχετικά με τη μακροπροληπτική αρμοδιότητα των εθνικών αρχών (ΕΕ C 41 της 14.2.2012, σ. 1).

- η) «εξυπηρέτηση χρέους»: αποπληρωμή μέρους του συνολικού χρέους δανειολήπτη σε τοκοχρεολυτική βάση εντός καθορισμένης χρονικής περιόδου (συνήθως ενός έτους).
- θ) «δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα» (δείκτης DSTI): ο λόγος της ετήσιας συνολικής εξυπηρέτησης χρέους προς το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα του δανειολήπτη κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου.
- ι) «διάρκεια»: η εκφρασμένη σε έτη διάρκεια της σύμβασης δανείου για την αγορά οικιστικού ακινήτου κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου.

2. Κριτήρια εφαρμογής

1. Για τους σκοπούς εφαρμογής της παρούσας σύστασης ισχύουν τα ακόλουθα κριτήρια:

- α) θα πρέπει να λαμβάνεται δεόντως υπόψη η αρχή της αναλογικότητας σε σχέση με τον στόχο και το περιεχόμενο των συστάσεων Α, Β και Γ.
 - β) κατά την ενεργοποίηση πρόσθετων ή την αυστηροποίηση υφιστάμενων κεφαλαιακών μέτρων σύμφωνα με τη σύσταση Α, η βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη θέση της Δανίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν επιπτώσεις στο συναφές κόστος και τα οφέλη.
 - γ) κατά την ενεργοποίηση πρόσθετων μέτρων ή την αυστηροποίηση υφιστάμενων μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες σύμφωνα με τη σύσταση Β, η βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη θέση της Δανίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν πιθανές επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη.
 - δ) κατά την αύξηση της ελάχιστης απαιτούμενης προκαταβολής σύμφωνα με τη σύσταση Β η βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή του εν λόγω μέτρου θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη θέση της Δανίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν πιθανές επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη.
 - ε) κατά την εφαρμογή αλλαγών πολιτικής αναφορικά με τη σύσταση Γ η σταδιακή εφαρμογή των σχετικών μέτρων θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τη θέση της Δανίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων, κατά τρόπο ώστε τα μέτρα αυτά να μην εντείνουν τις συσσωρευμένες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της χώρας ούτε να επιστεύδουν την εκδήλωσή τους.
- στ) ειδικά κριτήρια συμμόρφωσης με τις συστάσεις Α, Β και Γ, τα οποία παρατίθενται στο παράρτημα I.

2. Οι αποδέκτες της παρούσας σύστασης καλούνται να υποβάλουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο έκθεση σχετικά με τη δράση που αναλαμβάνουν προς συμμόρφωση με τις διατάξεις της ή να αιτιολογούν επαρκώς τυχόν αδράνειά τους. Στο ελάχιστο περιεχόμενο της έκθεσης θα πρέπει να περιλαμβάνονται τα εξής:

- α) πληροφορίες για το ουσιαστικό περιεχόμενο και το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των σχετικών ενεργειών.
- β) αξιολόγηση των ευπαθειών που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, την υπερτίμηση των κατοικιών και τα κριτήρια χορηγήσεων νέων ενυπόθηκων δανείων, μεταξύ άλλων και της χορήγησής τους με βάση τη διάρκειά τους, το προφίλ αποπληρωμής και τους δείκτες LTV, DTI και DSTI, οι οποίοι υπολογίζονται σύμφωνα με το παράρτημα IV της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου (*), καθώς επίσης και της αποδοτικότητας της δράσης που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των σκοπών της παρούσας σύστασης.
- γ) λεπτομερής αιτιολόγηση τυχόν αδράνειας ή παρέκκλισης από την παρούσα σύσταση, περιλαμβανομένων τυχόν καθυστερήσεων.

3. Χρονοδιάγραμμα ενεργειών προς εφαρμογή των συστάσεων

Οι αποδέκτες της παρούσας σύστασης καλούνται να υποβάλλουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο εκθέσεις σχετικά με τη δράση που αναλαμβάνουν προς συμμόρφωση με τις διατάξεις της ή να αιτιολογούν επαρκώς τυχόν αδράνειά τους, σύμφωνα με τα ακόλουθα χρονοδιαγράμματα:

α) Σύσταση Α

Έως τις 31 Οκτωβρίου 2020, και εν συνεχεία σε ετήσια βάση έως τις 31 Οκτωβρίου 2022, ο αποδέκτης της σύστασης Α καλείται να υποβάλλει στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο έκθεση για την όποια δράση του σχετικά με την εφαρμογή κεφαλαιακών μέτρων. Εάν περισσότερα όργανα είναι υπεύθυνα για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβάλλεται κοινή έκθεση.

(*) Σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 31ης Οκτωβρίου 2016, σχετικά με την κάλυψη κενών στα στοιχεία που αφορούν ακίνητα (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 1).

β) Σύσταση Β

Έως τις 31 Οκτωβρίου 2020, και εν συνεχεία σε ετήσια βάση έως τις 31 Οκτωβρίου 2022, οι αποδέκτες της σύστασης Β καλούνται να υποβάλλουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο έκθεση σχετικά με την παρακολούθηση των ευπαθειών που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών και τη δράση που αναλαμβάνουν προς αντιμετώπισή τους. Εάν περισσότερα όργανα είναι υπεύθυνα για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβάλλεται κοινή έκθεση.

γ) Σύσταση Γ

Έως τις 31 Οκτωβρίου 2022 ο αποδέκτης της σύστασης Γ καλείται να υποβάλει στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο έκθεση για την εφαρμογή της. Εάν περισσότερα όργανα είναι υπεύθυνα για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβληθεί κοινή έκθεση.

4. Παρακολούθηση και αξιολόγηση**1. Η Γραμματεία του ΕΣΣΚ:**

- α) συνδράμει τους αποδέκτες, διασφαλίζοντας τον συντονισμό της παροχής στοιχείων, παρέχοντάς τους τα σχετικά υποδείγματα και εξειδικεύοντας, όπου είναι απαραίτητο, τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα ενεργειών προς εφαρμογή των συστάσεων·
- β) ελέγχει τις ενέργειες στις οποίες προβαίνουν οι αποδέκτες προς εφαρμογή των συστάσεων, τους συνδράμει εφόσον το ζητούν και υποβάλλει σχετικές εκθέσεις στο γενικό συμβούλιο. Θα εκπονηθούν τρεις αξιολογήσεις ως εξής:
 - i) έως τις 31 Δεκεμβρίου 2020 για την εφαρμογή των συστάσεων Α και Β·
 - ii) έως τις 31 Δεκεμβρίου 2021 για την εφαρμογή των συστάσεων Α και Β·
 - iii) έως τις 31 Δεκεμβρίου 2022 για την εφαρμογή των συστάσεων Α, Β και Γ.

2. Το γενικό συμβούλιο θα αξιολογεί τις ενέργειες των αποδεκτών και την αιτιολόγηση τυχόν αδράνειάς τους και μπορεί κατά περίπτωση να κρίνει αν υφίσταται εκ μέρους τους παράλειψη συμμόρφωσης με την παρούσα σύσταση ή επαρκούς αιτιολόγησης της αδράνειάς τους.

Φρανκφούρτη, 27 Ιουνίου 2019.

Προϊστάμενος της Γραμματείας του ΕΣΣΚ,
εξ ονόματος του γενικού συμβουλίου του ΕΣΣΚ
Francesco MAZZAFERRO

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΟΙ ΟΡΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

Σύσταση Α — Ενεργοποίηση ή αυστηροποίηση κεφαλαιακών μέτρων

Επί της σύστασης Α εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Πριν από την ενεργοποίηση πρόσθετων ή την αυστηροποίηση υφιστάμενων κεφαλαιακών μέτρων θα πρέπει να αξιολογείται η θέση της Δανίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων, προκειμένου να εξακριβωθεί η σκοπιμότητα της ενεργοποίησής τους.
2. Μετά την ενεργοποίηση των κεφαλαιακών μέτρων ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η αυστηροποίησή τους ή η ενεργοποίηση πρόσθετων μακροπροληπτικών μέτρων προς αντιμετώπιση των ευπαθειών που έχουν εντοπιστεί στη Δανία· αυτό θα εξαρτάται από την επιλογή των ενεργοποιηθέντων κεφαλαιακών μέτρων, από την αρχική βαθμονόμησή τους και από τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των ευπαθειών.

Σύσταση Β — Παρακολούθηση των ευπαθειών και ενεργοποίηση ή αυστηροποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες

Επί της σύστασης Β εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Πριν από την ενεργοποίηση πρόσθετων ή την αυστηροποίηση υφιστάμενων μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες θα πρέπει να αξιολογείται η θέση της Δανίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων, προκειμένου να εξακριβωθεί η σκοπιμότητα της εν λόγω ενεργοποίησης ή αυστηροποίησης.
2. Πριν από την αύξηση της ισχύουσας ελάχιστης απαιτούμενης προκαταβολής θα πρέπει να αξιολογείται η θέση της Δανίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων, προκειμένου να καθοριστεί η κατάλληλη βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή του μέτρου.

Σύσταση Γ — Διαρθρωτικές αλλαγές σε σχέση με τα ενυπόθηκα δάνεια και τον τομέα των οικιστικών ακινήτων

Επί της σύστασης Γ εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

Κατά τη διαμόρφωση επιλογών πολιτικής και πριν από την εφαρμογή οποιωνδήποτε αλλαγών πολιτικής θα πρέπει να αξιολογείται ο αντίκτυπος των προτεινόμενων μέτρων αφού ληφθεί υπόψη η θέση της Δανίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι τα μέτρα αυτά δεν επιτείνουν ούτε επισπεύδουν την εκδήλωση των συσσωρευμένων ευπαθειών στον τομέα οικιστικών ακινήτων της χώρας.