

ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

της 27ης Ιουνίου 2019

σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων του Λουξεμβούργου

(ΕΣΣΚ/2019/6)

(2019/C 366/03)

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, περιλαμβανομένου του Λουξεμβούργου ⁽⁶⁾.
- (8) Το 2016 οι κύριες ευπάθειες που εντοπίστηκαν στην αγορά οικιστικών ακινήτων του Λουξεμβούργου αφορούσαν τη ραγδαία άνοδο των τιμών των κατοικιών και αύξηση του ενυπόθηκου δανεισμού, καθώς και την υψηλή και διαρκώς αυξανόμενη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών. Ακόμη, σημαντικό μερίδιο υποθηκικών οφειλετών είχαν χρέος και έξοδα εξυπηρέτησής του υψηλά σε σχέση με το εισόδημά τους, που τους καθιστούσαν ευάλωτους σε ενδεχόμενη αύξηση των επιτοκίων.
- (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 το Λουξεμβούργο η πρόσφατη αυτή αξιολόγηση αποκάλυψε ότι από το 2016 ο ισχυρός ρυθμός αύξησης του ενυπόθηκου δανεισμού συνέχισε να τροφοδοτεί τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών. Παρά το γεγονός ότι η άνοδος των τιμών των κατοικιών έχει επιβραδυνθεί, η ήδη διαμορφωθείσα δυναμική εγείρει ανησυχίες ως προς πιθανή υπερτίμησή τους. Ακόμη, τα πλέον πρόσφατα στοιχεία για τα κριτήρια χορηγήσεων επιβεβαιώνουν ότι σημαντικό ποσοστό νοικοκυριών είναι εν δυνάμει ευάλωτα σε δυσμενείς οικονομικές ή χρηματοπιστωτικές συνθήκες ή δυσμενείς εξελίξεις στην αγορά οικιστικών ακινήτων.
- (11) Από το 2016 και έπειτα ενεργοποιήθηκαν στο Λουξεμβούργο διάφορα κεφαλαιακά μέτρα κατόπιν συστάσεων τις οποίες εξέδωσε η Comité du Risque Systématique (μακροπροληπτική αρχή του Λουξεμβούργου): i) το 2016 η Commission de Surveillance du Secteur Financier (επιτροπή εποπτείας του χρηματοπιστωτικού τομέα του Λουξεμβούργου, εφεξής η «CSSF») εισήγαγε για τα ανοίγματα λιανικής τραπεζικής που εξασφαλίζονται με υποθήκη επί οικιστικών ακινήτων στο Λουξεμβούργο κατώτατο μέσο συντελεστή στάθμισης κινδύνου 15 % όσον αφορά πιστωτικά ιδρύματα που εφαρμόζουν την προσέγγιση εσωτερικών διαβαθμίσεων, σύμφωνα με το άρθρο 92 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013· και ii) το 2018 η CSSF αύξησε τον συντελεστή του αντικυκλικού κεφαλαιακού αποθέματος ασφαλείας από 0 % σε 0,25 % με ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2020.
- (12) Παρόλο που οι εθνικές αρχές στη συγκεκριμένη χώρα πρότειναν τη θέσπιση νομικού πλαισίου για τη λήψη νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες, τα μέτρα αυτά δεν είναι ακόμη διαθέσιμα στο Λουξεμβούργο. Πάντως, οι εντοπισθείσες ευπάθειες που αφορούν την άνοδο των τιμών των κατοικιών, την αύξηση του ενυπόθηκου δανεισμού και τη διαρκώς αυξανόμενη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών απαιτούν την ενεργοποίηση τέτοιων μέτρων.
- (13) Ναι μεν οι κυκλικόι παράγοντες κατέχουν σημαντικό ρόλο στην τροφοδότηση των ευπαθειών που εντοπίστηκαν στο Λουξεμβούργο, αλλά υπάρχουν και διαρθρωτικοί παράγοντες που συνέτειναν σε αυτές και οδήγησαν σε αύξηση του επιπέδου συστημικού κινδύνου. Στους παράγοντες αυτούς περιλαμβάνονται: i) η υποπροσφορά κατοικιών, η οποία ασκεί ανοδική πίεση στις τιμές τους και στο χρέος των νοικοκυριών που αγοράζουν ακίνητα για ιδιοκατοίκηση· και ii) η έκπτωση των τόκων ενυπόθηκων δανείων από τη φορολογική βάση, η οποία μπορεί να λειτουργήσει ως κίνητρο υπερδανεισμού για τα νοικοκυριά.

⁽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⁾ Προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2016/09 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Σεπτεμβρίου 2016, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων του Λουξεμβούργου (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 51).

⁽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).

- (14) Για τους λόγους αυτούς το ΕΣΣΚ κατέληξε στο συμπέρασμα ότι τα μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας που βρίσκονται σε ισχύ ή είναι διαθέσιμα στο Λουξεμβούργο είναι εν μέρει μόνο κατάλληλα και επαρκή για την αντιμετώπιση των μεσοπρόθεσμων ευπαθειών που εντοπίστηκαν στην επικράτεια του. 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 ενίσχυσης της ανθεκτικότητας που ήδη υφίστανται στο Λουξεμβούργο. Τα εν λόγω μέτρα δεν θα πρέπει να θεωρούνται υποκατάστατα των υφιστάμενων κεφαλαιακών μέτρων, τα οποία παραμένουν σημαντικά για την αντιμετώπιση των υφιστάμενων ευπαθειών στο χαρτοφυλάκιο ανεξόφλητων δανείων. Δεδομένου ότι οι ευπάθειες οφείλονται εν μέρει σε διαρθρωτικούς παράγοντες που βάνουν πέραν της μακροπροληπτικής πολιτικής, καθίσταται αναγκαία η θέσπιση περαιτέρω πολιτικών με σκοπό τη συμπλήρωση και ενίσχυση των ως άνω υφιστάμενων μέτρων ενόψει της αποτελεσματικότερης και ουσιαστικότερης αντιμετώπισης των παραγόντων που συντείνουν στη συσσώρευση συστημικών κινδύνων στην αγορά οικιστικών ακινήτων στο Λουξεμβούργο 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 τη θέσπιση νομικού πλαισίου για τη λήψη νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες βάσει του λουξεμβουργιανού δικαίου και την ενεργοποίησή τους αμέσως μετά τη θέσπισή τους. 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 δημοσίευσής.

ΕΞΕΛΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΣΥΣΤΑΣΗ:

ΤΜΗΜΑ 1

ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

Σύσταση Α — Νομικό πλαίσιο λήψης μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες

Συνιστάται στο Λουξεμβούργο η θέσπιση νομικού πλαισίου για τη λήψη μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες, στα οποία θα περιλαμβάνονται κατ' ελάχιστον τα ακόλουθα μέτρα:

- α) όρια για τον δείκτη DTI·
- β) όρια για τον δείκτη DSTI·
- γ) όρια για τον δείκτη LTV· και
- δ) όρια ως προς τη διάρκεια.

Σύσταση Β — Ενεργοποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες

1. Εν αναμονή θέσπισης του νομικού πλαισίου που μνημονεύεται στη σύσταση Α, συνιστάται στις εθνικές αρχές του Λουξεμβούργου που είναι επιφορτισμένες με την εφαρμογή μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες η ενεργοποίηση μη νομικά δεσμευτικών τέτοιων μέτρων, προκειμένου να αποτραπεί:
 - α) νέος ενυπόθηκος δανεισμός από σημαντικό ή αυξανόμενο μερίδιο δανειοληπτών που ενδέχεται να βρεθούν σε αδυναμία εξυπηρέτησης του χρέους τους ή διατήρησης των επιπέδων τους κατανάλωσης σε περίπτωση επικράτησης δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών ή δυσμενών εξελίξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων· ή
 - β) σημαντικό ή αυξανόμενο μερίδιο νέων ενυπόθηκων δανείων που θα μπορούσαν να παραγάγουν πιστωτικές ζημιές στα σχετικά χαρτοφυλάκια σε περίπτωση αθέτησης και επακόλουθης μείωσης των τιμών των κατοικιών.

2. Με τη θέσπιση του νομικού πλαισίου που μνημονεύεται στη σύσταση Α, συνιστάται στις εθνικές αρχές του Λουξεμβούργου που είναι επιφορτισμένες με την εφαρμογή μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες η ενεργοποίηση νομικά δεσμευτικών τέτοιων μέτρων, προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι που καθορίζονται στην επιμέρους σύσταση Β παράγραφος 1.

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

Συνιστάται στο Λουξεμβούργο να αναθεωρήσει τις πολιτικές του με στόχο τη συγκράτηση των διαρθρωτικών παραγόντων που οδήγησαν στις ευπάθειες που εντοπίστηκαν στην επικράτεια του και αποτελούν πιθανή πηγή συστημικού κινδύνου, καθώςσον λειτουργούν ως κίνητρα υπερβολικού ενυπόθηκου δανεισμού για τα νοικοκυριά 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) «μεσοπρόθεσμα»: χρονικός ορίζοντας τριετίας·
- ε) «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 ^(*)·
- στ) «νομικά δεσμευτικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες»: μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, τα οποία εισάγονται βάσει νομικά δεσμευτικών πράξεων·
- η) «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·
- θ) «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·
- ι) «διάρκεια»: η εκφρασμένη σε έτη διάρκεια της σύμβασης δανείου για την αγορά οικιστικού ακινήτου κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- ια) «εξυπηρέτηση χρέους»: αποπληρωμή μέρους του συνολικού χρέους δανειολήπτη σε τοκοχρεολυτική βάση εντός καθορισμένης χρονικής διάρκειας (συνήθως ενός έτους).

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 και Β·
- β) η σύσταση Α πρέπει να εφαρμόζεται πριν από την επιμέρους σύσταση Β παράγραφος 2 προς διασφάλιση της συμμόρφωσής της με την τελευταία·

(*) 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).

- γ) κατά την ενεργοποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες σύμφωνα με τη σύσταση Β, η βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη θέση του Λουξεμβούργου στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη·
- δ) κατά την εφαρμογή αλλαγών πολιτικής αναφορικά με τη σύσταση Γ η σταδιακή εφαρμογή των σχετικών μέτρων θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τη θέση του Λουξεμβούργου 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 επισπεύδουν την εκδήλωσή τους·
- ε) ειδικά κριτήρια συμμόρφωσης με τις συστάσεις Α, Β και Γ, τα οποία παρατίθενται στο παράρτημα Ι.
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 χορήγησης νέων ενυπόθηκων δανείων, μεταξύ άλλων και της χορήγησής τους με βάση τη διάρκειά τους 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 υποβάλουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο εκθέσεις σχετικά με τη δράση που αναλαμβάνουν προς συμμόρφωση με την παρούσα σύσταση ή να αιτιολογούν επαρκώς τυχόν αδράνειά τους, σύμφωνα με τα ακόλουθα χρονοδιαγράμματα:

α) Σύσταση Α

- ii) Έως τις 31 Οκτωβρίου 2020 ο αποδέκτης της σύστασης Α καλείται να υποβάλει στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο ενδιάμεση έκθεση σχετικά με την εφαρμογή της, στην οποία περιλαμβάνεται κατ' ελάχιστον δήλωση ως προς το αν σχεδιάζεται η εφαρμογή της και ως προς τα (ένα ή περισσότερα) αρμόδια όργανα λήψης της απόφασης για την ενεργοποίηση των στοχευμένων στους δανειολήπτες μέτρων που προβλέπονται σε αυτή. Το ΕΣΣΚ μπορεί να ενημερώνει τον αποδέκτη της σύστασης Α σχετικά με τις απόψεις του επί της ενδιάμεσης έκθεσης.
- ii) Έως τις 31 Μαρτίου 2021 ο αποδέκτης της σύστασης Α καλείται να υποβάλει στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο τελική έκθεση σχετικά με την εφαρμογή της εν λόγω σύστασης.

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 για την όποια δράση τους σχετικά με την εφαρμογή μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες ή για οποιοδήποτε άλλο υφιστάμενο μέτρο αντιμετώπισης των ευπαθειών που αφορούν τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, την υπερτίμηση των κατοικιών και τα κριτήρια χορήγησης νέων ενυπόθηκων δανείων στο Λουξεμβούργο. 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 αρμόδια για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβληθεί 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 (EE C 31 της 31.1.2017, σ. 1).

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 της σύστασης Β·
 - ii) έως τις 31 Δεκεμβρίου 2021 για την εφαρμογή των συστάσεων Α και Β· και
 - iii) έως τις 31 Δεκεμβρίου 2022 για την εφαρμογή των συστάσεων 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 — Νομικό πλαίσιο λήψης μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες

Επί της σύστασης Α εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Το λουξεμβουργιανό νομικό πλαίσιο για τη λήψη μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες θα πρέπει να διασφαλίζει ότι:
 - α) τα όρια που εφαρμόζονται στον δείκτη χρέους προς εισόδημα (DTI), στον δείκτη εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα (DSTI) και στα όρια διάρκειας εφαρμόζονται σε δάνεια χορηγούμενα προς κάθε κατηγορία δανειοληπτών και από κάθε κατηγορία δανειστών, προκειμένου να αποτρέπεται η καταστρατήγηση των ορίων·
 - β) κατά τον υπολογισμό του δείκτη δάνειο προς αξία (LTV), μόνο ακίνητα μπορούν να θεωρούνται ως ασφάλεια·
 - γ) οι εθνικές αρχές του Λουξεμβούργου που είναι επιφορτισμένες με την ενεργοποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες είναι σε θέση να ενεργοποιήσουν νομικά δεσμευτικά τέτοια μέτρα με αποτελεσματικό και προληπτικό τρόπο και διαθέτουν την απαραίτητη ευελιξία σχεδιασμού των εν λόγω μέτρων με βάση τις εντοπισθείσες ευπάθειες.
2. Το λουξεμβουργιανό νομικό πλαίσιο για τη λήψη μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες θα πρέπει να τεθεί σε ισχύ το αργότερο την 1η Ιουλίου 2021.

Σύσταση Β — Ενεργοποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες

Επί της σύστασης Β εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Προκειμένου να αποτραπεί:
 - α) νέος ενυπόθηκος δανεισμός από σημαντικό ή αυξανόμενο μερίδιο δανειοληπτών που ενδέχεται να βρεθούν σε αδυναμία εξυπηρέτησης του χρέους τους ή διατήρησης των επιπέδων τους κατανάλωσης σε περίπτωση επικράτησης δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών ή δυσμενών εξελίξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων· ή
 - β) το ενδεχόμενο ένα σημαντικό ή αυξανόμενο μερίδιο νέων ενυπόθηκων δανείων να παραγάγουν πιστωτικές ζημιές σε περίπτωση αθέτησης και επακόλουθης μείωσης των τιμών των κατοικιών,οι εθνικές αρχές του Λουξεμβούργου θα πρέπει να χρησιμοποιήσουν ένα ή περισσότερα μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες (π.χ. όρια δείκτη LTV, σε συνδυασμό με όρια του δείκτη DTI ή του δείκτη DSTI και όρια διάρκειας), προκειμένου να διασφαλιστεί η αποτελεσματικότητα των εφαρμοζόμενων μέτρων και να ελαχιστοποιηθεί κάθε πιθανότητα καταστρατήγησής τους ή παραγωγής δευτερογενών συνεπειών που θα μπορούσαν να υπονομεύσουν την αποτελεσματικότητά τους και, πιθανόν, να δημιουργήσουν κινδύνους σε άλλους τομείς.
2. Πριν από την ενεργοποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες θα πρέπει να αξιολογείται η θέση του Λουξεμβούργου στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων, προκειμένου να καθοριστεί η κατάλληλη βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους.
3. Μετά την ενεργοποίηση των στοχευμένων στους δανειολήπτες μέτρων ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η αυστηροποίησή τους ή η ενεργοποίησή πρόσθετων μακροπροληπτικών μέτρων προς αντιμετώπιση των ευπαθειών που έχουν εντοπιστεί στο Λουξεμβούργο· αυτό θα εξαρτάται από την επιλογή των ενεργοποιηθέντων στοχευμένων μέτρων, από την αρχική βαθμονόμησή τους και από τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των ευπαθειών.
4. Με τη θέση σε ισχύ του νομικού πλαισίου που μνημονεύεται στη σύσταση Α, απόκειται στις εθνικές αρχές του Λουξεμβούργου που είναι επιφορτισμένες με την εφαρμογή μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες η διατήρηση ήδη υφιστάμενων μη νομικά δεσμευτικών τέτοιων μέτρων, υπό την προϋπόθεση ότι από τα διαθέσιμα στοιχεία αποδεικνύεται ότι οι εντοπισθείσες ευπάθειες περιορίστηκαν επαρκώς μέσω των εν λόγω μέτρων.

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 οποιονδήποτε αλλαγών πολιτικής θα πρέπει να αξιολογείται ο αντίκτυπος των προτεινόμενων μέτρων αφού ληφθεί υπόψη η θέση του Λουξεμβούργου 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.
