

RACCOMANDAZIONE DEL COMITATO EUROPEO PER IL RISCHIO SISTEMICO
del 27 giugno 2019
sulle vulnerabilità a medio termine nel settore degli immobili residenziali nei Paesi Bassi
(CERS/2019/7)
(2019/C 366/04)

IL CONSIGLIO GENERALE DEL COMITATO EUROPEO PER IL RISCHIO SISTEMICO

visto il trattato sul funzionamento dell'Unione europea,

visto il regolamento (UE) n. 1092/2010 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 novembre 2010, relativo alla vigilanza macroprudenziale del sistema finanziario nell'Unione europea e che istituisce il Comitato europeo per il rischio sistemico ⁽¹⁾, in particolare gli articoli 3, 16, 17 e 18,

considerando quanto segue:

- (1) Il settore immobiliare gioca un ruolo importante nell'economia e la sua evoluzione può avere un'influenza significativa sul sistema finanziario. Le crisi finanziarie verificatesi in passato hanno dimostrato che dinamiche insostenibili nei mercati immobiliari possono avere gravi ripercussioni sulla stabilità del sistema finanziario e dell'economia nel suo insieme, il che può anche comportare ricadute transfrontaliere negative. Andamenti avversi del mercato immobiliare in alcuni Stati membri hanno provocato, in passato, gravi perdite su crediti e/o hanno avuto un impatto negativo sull'economia reale. Tali effetti riflettono la stretta interazione tra il settore immobiliare, i finanziatori e gli altri settori economici. Inoltre, i forti flussi di ritorno tra il sistema finanziario e l'economia reale amplificano gli eventuali andamenti negativi.
- (2) Tali collegamenti sono importanti in quanto indicano che i rischi derivanti dal settore immobiliare possono avere un impatto sistemico che, per sua natura, è prociclico. Le vulnerabilità del sistema finanziario tendono ad accumularsi durante la fase ascendente del ciclo immobiliare. I minori rischi percepiti e un più facile accesso ai finanziamenti possono contribuire a una rapida espansione del credito e degli investimenti, nonché a un'accresciuta domanda immobiliare, che esercita una pressione al rialzo sui prezzi degli immobili. Poiché il conseguente aumento di valore delle garanzie favorisce ulteriormente la domanda e la concessione del credito, tali dinamiche, autorafforzandosi, possono trasformarsi in potenziali conseguenze sistemiche. Per contro, durante la fase discendente del ciclo immobiliare, condizioni di concessione del credito più restrittive, maggiore avversione al rischio e pressione al ribasso sui prezzi degli immobili possono influenzare negativamente la capacità di tenuta di mutuatari e soggetti eroganti, determinando in tal modo un indebolimento delle condizioni economiche.
- (3) Le vulnerabilità relative agli immobili residenziali possono essere una fonte di rischio sistemico e possono avere un impatto, sia diretto che indiretto, sulla stabilità finanziaria. Gli effetti diretti sono le perdite su crediti nei portafogli ipotecari a causa di condizioni economiche o finanziarie sfavorevoli e di sviluppi negativi simultanei nel mercato immobiliare residenziale. Gli effetti indiretti potrebbero essere collegati ad adeguamenti dei consumi delle famiglie, con ulteriori conseguenze per l'economia reale e la stabilità finanziaria.
- (4) Come indicato al considerando 4 della raccomandazione CERS/2013/1 ⁽²⁾, l'obiettivo ultimo della politica macroprudenziale è contribuire alla salvaguardia della stabilità del sistema finanziario nel suo insieme, anche attraverso il rafforzamento della capacità di tenuta del sistema finanziario e la riduzione dell'accumulo di rischi sistemici, garantendo così un apporto sostenibile del settore finanziario alla crescita economica.

⁽¹⁾ GU L 331 del 15.12.2010, pag. 1.

⁽²⁾ Raccomandazione CERS/2013/1 del Comitato europeo per il rischio sistemico, del 4 aprile 2013, sugli obiettivi intermedi e gli strumenti di politica macroprudenziale (GU C 170 del 15.6.2013, pag. 1).

- (5) A tal fine, le autorità macroprudenziali possono utilizzare una o più misure macroprudenziali basate sul patrimonio previste dalla direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio ⁽³⁾ e dal regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio ⁽⁴⁾, e/o misure macroprudenziali basate sui mutuatari, fondate esclusivamente sul diritto nazionale, in funzione della valutazione dei rischi. Mentre le misure basate sul patrimonio mirano principalmente ad aumentare la capacità di tenuta del sistema finanziario, le misure basate sui mutuatari possono essere particolarmente idonee a prevenire l'ulteriore accumulo di rischi sistemici.
- (6) Inoltre, la raccomandazione CERS/2013/1 raccomanda agli Stati membri di istituire un quadro normativo che permetta alle autorità macroprudenziali di esercitare un controllo diretto o poteri di raccomandazione sugli strumenti macroprudenziali individuati in tale raccomandazione.
- (7) Nel 2016 il Comitato europeo per il rischio sistemico (CERS) ha condotto una valutazione a livello dell'Unione delle vulnerabilità relative ai beni immobili residenziali. ⁽⁵⁾ Tale valutazione ha consentito al CERS di individuare una serie di vulnerabilità a medio termine in diversi paesi come fonti di rischio sistemico per la stabilità finanziaria, che ha portato all'emissione di segnalazioni a otto paesi, tra i quali i Paesi Bassi. ⁽⁶⁾
- (8) Nel 2016 la principale vulnerabilità individuata nel mercato immobiliare residenziale nei Paesi Bassi riguardava l'elevato indebitamento delle famiglie, con una quota significativa di debitori ipotecari che aveva un debito complessivo superiore al valore della propria abitazione. Tale vulnerabilità rifletteva, tra l'altro, il fatto che, sebbene la quota di mutui ipotecari ad ammortamento di nuova erogazione fosse in aumento, sussisteva una quota significativa di mutui ipotecari esistenti non ad ammortamento - e ciò malgrado nel 2016 non vi fossero segni di sopravvalutazione e i prezzi delle abitazioni nelle principali città stessero tornando ai livelli pre-crisi.
- (9) Il CERS ha concluso recentemente una valutazione sistematica e prospettica a livello dello Spazio economico europeo (SEE) delle vulnerabilità relative agli immobili residenziali ⁽⁷⁾.
- (10) Per quanto riguarda i Paesi Bassi, tale recente valutazione ha rivelato che, dal 2016, l'indebitamento delle famiglie è leggermente diminuito e anche la quota di mutui ipotecari non ad ammortamento di nuova erogazione ha continuato a diminuire. D'altra parte, dal 2016, i prezzi delle abitazioni hanno continuato ad aumentare, provocando sacche di sopravvalutazione nelle grandi città. A fronte di questo contesto, i rapporti prestito/valore (loan to value, LTV) dei mutui ipotecari di nuova erogazione sono rimasti elevati, poiché, in particolare, il limite di legge del 100 % che si applica al rapporto LTV non richiede garanzie addizionali in caso di diminuzione dei prezzi delle abitazioni. Le vulnerabilità causate da tali sviluppi relativi alla stabilità finanziaria non sono state riflesse nell'applicazione dei fattori di ponderazione del rischio per i mutui ipotecari nei Paesi Bassi, che sono tra i più bassi del SEE.
- (11) Dal 2016 è proseguito l'inasprimento graduale del limite giuridicamente vincolante applicato al rapporto LTV, che è stato abbassato al 100 % nel 2018 (dal 106 % nel 2012). Nel 2018 il governo neerlandese ha inoltre annunciato che il tasso massimo al quale gli interessi corrisposti sui mutui ipotecari possono essere dedotti, sarebbe stato ridotto gradualmente dal 49,5 % nel 2018 a circa il 37 % nel 2023.

⁽³⁾ Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la direttiva 2002/87/CE e abroga le direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE (GU L 176 del 27.6.2013, pag. 338).

⁽⁴⁾ Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 (GU L 176 del 27.6.2013, pag. 1).

⁽⁵⁾ Cfr. «Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector» (Vulnerabilità nel settore immobiliare residenziale dell'UE), CERS, novembre 2016, disponibile sul sito Internet del CERS al seguente indirizzo: www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Segnalazione CERS/2016/10 del Comitato europeo per il rischio sistemico, del 22 settembre 2016, sulle vulnerabilità a medio termine nel settore immobiliare residenziale dei Paesi Bassi (GU C 31 del 31.1.2017, pag. 53).

⁽⁷⁾ Cfr. «Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries» (Vulnerabilità nei settori immobiliari residenziali dei paesi del SEE), CERS, 2019, disponibile sul sito Internet del CERS al seguente indirizzo: www.esrb.europa.eu

- (12) Sebbene l'autorità macroprudenziale dei Paesi Bassi (*Financieel Stabieliteitscomité*) abbia raccomandato un ulteriore inasprimento del limite giuridicamente vincolante da applicarsi al rapporto LTV al 90 %, il governo neerlandese, che è responsabile per l'attuazione di tali misure, ha scelto di non seguire tale raccomandazione. Inoltre, dal momento che l'attuale quadro normativo non prevede un meccanismo di «*act or explain*» per le raccomandazioni formulate dall'autorità macroprudenziale, il governo neerlandese non ha dovuto formalmente illustrare la propria inerzia all'autorità macroprudenziale, ma ha solamente illustrato la propria posizione al Parlamento neerlandese. Tuttavia, al fine di affrontare le vulnerabilità individuate nei Paesi Bassi per quanto riguarda le sacche di sopravvalutazione dei prezzi delle abitazioni e la collateralizzazione di mutui ipotecari di nuova erogazione, il limite che si applica al rapporto LTV dovrebbe essere ridotto. Inoltre, non vi sono misure macroprudenziali basate sul patrimonio – quali ad esempio fattori di ponderazione del rischio più elevati per i mutui ipotecari - attualmente in vigore per far fronte alle vulnerabilità accumulate legate alla collateralizzazione dei mutui ipotecari esistenti e ai potenziali effetti di secondo impatto relativi all'indebitamento delle famiglie.
- (13) Sebbene il rapporto servizio del debito/reddito (*debt-service to income, DSTI*) per i mutui ipotecari presenti importanti caratteristiche di attenuazione del rischio, come le ipotesi circa possibili aumenti dei tassi di interesse, taluni elementi dell'attuale metodologia per calibrare il limite che si applica al rapporto DSTI nei Paesi Bassi riducono l'efficacia della misura e possono aumentare i suoi effetti prociclici sui cicli economici e finanziari. Mentre alcuni aggiustamenti (come l'utilizzo di medie quadriennali dei rapporti calcolati come input per la calibrazione) sono stati effettuati per affrontare gli elementi prociclici della metodologia, alcuni di questi elementi permangono.
- (14) Se da un lato i fattori ciclici svolgono un ruolo importante nell'alimentare le vulnerabilità individuate nei Paesi Bassi, dall'altro vi sono anche fattori strutturali che hanno determinato tali vulnerabilità, con un conseguente livello più elevato di rischio sistemico. Tali fattori includono: i) una carenza di offerta abitativa, che sta esercitando una pressione al rialzo sui prezzi delle abitazioni e sul debito delle famiglie che acquistano il proprio immobile; e ii) la deducibilità fiscale degli interessi pagati sui mutui ipotecari, che può incentivare le famiglie a contrarre prestiti eccessivi.
- (15) Pertanto, il CERS ha concluso che le misure macroprudenziali in vigore nei Paesi Bassi sono in parte adeguate e in parte sufficienti per affrontare a medio termine le vulnerabilità connesse all'indebitamento delle famiglie. Di conseguenza, è necessaria un'ulteriore azione politica per affrontare queste vulnerabilità, che possono costituire una fonte di rischio sistemico. Le misure proposte nella presente raccomandazione sono volte a integrare le misure macroprudenziali esistenti nei Paesi Bassi.
- (16) Dato che le vulnerabilità sono, in una certa misura, determinate da fattori strutturali che vanno al di là della politica macroprudenziale, sono necessarie altre politiche per integrare e sostenere le attuali misure macroprudenziali, al fine di affrontare in modo più efficiente ed efficace i fattori che contribuiscono all'accumulo di rischi sistemici nel mercato immobiliare residenziale nei Paesi Bassi, senza generare costi eccessivi per l'economia reale e il sistema finanziario olandese.
- (17) Scopo della presente raccomandazione è raccomandare: (a) l'istituzione nel diritto neerlandese di un meccanismo di «*act or explain*» in relazione alle raccomandazioni emanate dall'autorità macroprudenziale sull'attivazione di misure giuridicamente vincolanti basate sui mutuatari; (b) l'inasprimento del limite giuridicamente vincolante esistente che si applica al rapporto LTV; (c) una modifica della metodologia per determinare il limite massimo applicato al rapporto DSTI; e (d) l'attivazione di misure basate sul patrimonio al fine di garantire la capacità di tenuta del settore bancario rispetto alle vulnerabilità a medio termine individuate nei Paesi Bassi. La presente raccomandazione mira inoltre a sottolineare la necessità di un'azione politica più ampia volta a limitare i fattori che favoriscono o promuovono l'aumento dell'indebitamento delle famiglie.
- (18) La presente raccomandazione fa salvi i mandati in materia di politica monetaria delle banche centrali dell'Unione.
- (19) Le raccomandazioni del CERS sono pubblicate dopo che il Consiglio generale ha informato il Consiglio dell'Unione europea della propria intenzione in tal senso, dando al Consiglio la possibilità di replicare, e dopo che i destinatari sono stati informati dell'intenzione di pubblicare,

HA ADOTTATO LA PRESENTE RACCOMANDAZIONE:

SEZIONE 1

RACCOMANDAZIONI

Raccomandazione A - Quadro normativo per le misure basate sui mutuatari

Si raccomanda ai Paesi Bassi di garantire che i poteri di raccomandazione dell'autorità macroprudenziale riguardo a tutte le misure applicabili giuridicamente vincolanti basate sui mutuatari siano integrate da un meccanismo di «act or explain», o, in alternativa, qualora ciò non sia possibile in base al diritto neerlandese, di prevedere un meccanismo di responsabilità per rendere pubbliche le opinioni dell'autorità competente per l'applicazione di misure basate sui mutuatari in seguito a una raccomandazione rilasciata dall'autorità macroprudenziale nei Paesi Bassi.

Raccomandazione B - Inasprimento delle misure basate sui mutuatari e metodo di calibrazione

1. Si raccomanda ai Paesi Bassi di abbassare l'attuale limite giuridicamente vincolante applicato al rapporto LTV, assicurando così che le garanzie per i mutui ipotecari di nuova erogazione siano sufficienti a coprire le perdite sui crediti corrispondenti al potenziale calo dei prezzi delle abitazioni in condizioni economiche o finanziarie sfavorevoli.
2. Si raccomanda ai Paesi Bassi di modificare la metodologia per determinare il limite massimo che si applica al rapporto DSTI in modo che la misura non conduca a una crescente prociclicità dei cicli economici e finanziari.

Raccomandazione C - Attivazione di misure basate sul patrimonio

Si raccomanda all'autorità macroprudenziale, all'autorità designata o all'autorità competente nei Paesi Bassi, a seconda dei casi, di garantire, mediante l'attivazione di misure basate sul patrimonio, la capacità di tenuta degli enti creditizi autorizzati nei Paesi Bassi di fronte alla potenziale concretizzazione del rischio sistemico connesso agli immobili residenziali che potrebbe comportare perdite su crediti dirette e indirette derivanti da mutui ipotecari o derivanti dalla diminuzione dei consumi da parte delle famiglie con mutui per l'acquisto di abitazioni.

Raccomandazione D - Cambiamenti strutturali relativi ai mutui ipotecari e al settore immobiliare residenziale

Si raccomanda ai Paesi Bassi di riesaminare le proprie politiche al fine di limitare i fattori strutturali che hanno determinato le vulnerabilità individuate nei Paesi Bassi come una fonte di rischio sistemico, in quanto incentivano le famiglie ad assumere un debito ipotecario eccessivo o causano un'eccessiva crescita dei prezzi delle abitazioni e del debito ipotecario.

SEZIONE 2

ATTUAZIONE

1. Definizioni

Ai fini della presente raccomandazione si applicano le seguenti definizioni:

- a) per «misure basate sui mutuatari» si intendono misure macroprudenziali mirate a mutuatari;
- b) per «controllo diretto» si intende la capacità reale ed effettiva di imporre e modificare, ove necessario per conseguire un obiettivo finale o intermedio, misure macroprudenziali applicabili alle istituzioni finanziarie che rientrano nell'ambito di azione dell'autorità macroprudenziale corrispondente;
- c) per «poteri di raccomandazione» si intende la capacità di orientare, mediante raccomandazioni, l'applicazione di strumenti macroprudenziali, ove necessario per conseguire un obiettivo finale o intermedio;
- d) per «rapporto prestito/valore» (loan-to-value ratio, rapporto LTV) si intende il rapporto tra la somma di tutti i prestiti o tranche di prestiti garantiti dal mutuatario con l'immobile al momento della concessione del prestito e il valore dell'immobile al momento della concessione del prestito;
- e) per «autorità macroprudenziale» si intende un'autorità macroprudenziale nazionale con gli obiettivi, le misure, i poteri, gli obblighi di rendicontazione e le altre caratteristiche di cui alla raccomandazione CERS/2011/3 ⁽⁸⁾;

⁽⁸⁾ Raccomandazione CERS/2011/3 del Comitato europeo per il rischio sistemico, del 22 dicembre 2011, relativa al mandato macroprudenziale delle autorità nazionali (GU C 41 del 14.2.2012, pag. 1).

- f) per «servizio del debito» si intende il rimborso combinato di interessi e capitale sul debito totale di un mutuatario durante un determinato periodo (in genere un anno);
- g) per «rapporto servizio del debito/reddito» (debt-service-to-income ratio, rapporto DSTI) si intende il rapporto tra il totale annuo del servizio del debito e il reddito disponibile annuo totale del mutuatario al momento della concessione del prestito;
- h) per «medio termine» si intende entro un orizzonte temporale di tre anni;
- i) per «misure basate sui mutuatari giuridicamente vincolanti» si intendono le misure basate sui mutuatari introdotte tramite atti giuridicamente vincolanti.

2. Criteri di attuazione

1. Ai fini dell'attuazione della presente raccomandazione si applicano i seguenti criteri:

- a) è opportuno prestare la debita attenzione al principio di proporzionalità, tenuto conto dell'obiettivo e del contenuto della raccomandazione A, della raccomandazione B, della raccomandazione C e della raccomandazione D;
- b) all'abbassamento del limite esistente che si applica al rapporto LTV secondo la raccomandazione B, la calibrazione e il graduale inserimento della misura dovrebbero tener conto della posizione dei Paesi Bassi nei cicli economici e finanziari e delle eventuali implicazioni per quanto riguarda i relativi costi e benefici;
- c) all'attivazione di misure basate sul patrimonio secondo la raccomandazione C, la loro calibrazione e il loro graduale inserimento dovrebbero tenere conto della posizione dei Paesi Bassi nei cicli economici e finanziari e delle eventuali implicazioni per quanto riguarda i relativi costi e benefici;
- d) per quanto riguarda la raccomandazione D, nel modificare le politiche, il graduale inserimento di tali misure dovrebbe tenere conto della posizione dei Paesi Bassi nei cicli economici e finanziari, in modo che tali misure non contribuiscano ad amplificare o a provocare il concretizzarsi di vulnerabilità accumulate nel settore degli immobili residenziali nei Paesi Bassi;
- e) i criteri specifici di conformità alla raccomandazione B, alla raccomandazione C e alla raccomandazione D, figurano nell'Allegato I.

2. Si richiede ai destinatari della presente raccomandazione di riferire al CERS e al Consiglio in merito alle azioni intraprese in risposta alla presente raccomandazione o di motivare adeguatamente un'eventuale inerzia. Le relazioni dovrebbero quanto meno contenere:

- a) informazioni sulla sostanza e sulla tempistica delle azioni intraprese;
- b) una valutazione delle vulnerabilità collegate alle sacche di sopravvalutazione dei prezzi delle abitazioni e alla collateralizzazione di mutui ipotecari di nuova erogazione ed esistenti, compresa la distribuzione di mutui ipotecari di nuova erogazione in base ai rispettivi rapporti LTV, dove i relativi rapporti sono calcolati conformemente all'allegato IV della raccomandazione CERS/2016/14 del Comitato europeo per il rischio sistemico⁽⁹⁾, unitamente al funzionamento delle azioni intraprese, tenendo conto degli obiettivi della presente raccomandazione;
- c) motivazioni dettagliate in relazione a un'eventuale inerzia o scostamento dalla presente raccomandazione, ivi inclusi eventuali ritardi.

3. Calendario per dare seguito alla raccomandazione

Si richiede ai destinatari della presente raccomandazione di riferire al CERS e al Consiglio in merito alle azioni intraprese in risposta alla presente raccomandazione o di motivare adeguatamente un'eventuale inerzia secondo la tempistica di seguito indicata:

a) *Raccomandazione A*

Entro il 31 marzo 2021, il destinatario della raccomandazione A è invitato a presentare al CERS e al Consiglio una relazione finale per quanto riguarda l'attuazione della raccomandazione A.

⁽⁹⁾ Raccomandazione CERS/2016/14 del Comitato europeo per il rischio sistemico, del 31 ottobre 2016, relativa alle misure per colmare le lacune nei dati sugli immobili (GU C 31 del 31.1.2017, pag. 1).

b) *Raccomandazione B*

Entro il 31 ottobre 2020, e successivamente una volta all'anno fino al 31 ottobre 2022, il destinatario della sotto-raccomandazione B(1) è invitato a presentare al CERS e al Consiglio una relazione sulle azioni intraprese per quanto riguarda l'inasprimento delle misure basate sui mutuatari. Qualora esista più di un organismo responsabile dell'adozione di misure per affrontare le vulnerabilità individuate, dovrebbe essere presentata una relazione congiunta.

Entro il 31 marzo 2021, il destinatario della sotto-raccomandazione B(2) è invitato a presentare al CERS e al Consiglio una relazione per quanto riguarda l'attuazione della sotto-raccomandazione B(2). Qualora esista più di un organismo responsabile dell'adozione di misure per affrontare le vulnerabilità individuate, dovrebbe essere presentata una relazione congiunta.

c) *Raccomandazione C*

Entro il 31 ottobre 2020, e successivamente una volta all'anno fino al 31 ottobre 2022, i destinatari della raccomandazione C sono invitati a presentare al CERS e al Consiglio una relazione sulle azioni intraprese per quanto riguarda l'attuazione delle misure basate sul patrimonio. Qualora esista più di un organismo responsabile dell'adozione di misure per affrontare le vulnerabilità individuate, dovrebbe essere presentata una relazione congiunta.

d) *Raccomandazione D*

Entro il 31 ottobre 2022, il destinatario della raccomandazione D è invitato a presentare al CERS e al Consiglio una relazione per quanto riguarda l'attuazione della raccomandazione D. Qualora esista più di un organismo responsabile dell'adozione di misure per affrontare le vulnerabilità individuate, dovrebbe essere presentata una relazione congiunta.

4. **Controllo e valutazione**

1. Il segretariato del CERS:

- a) assisterà i destinatari, assicurando la presentazione coordinata delle relazioni, la fornitura dei relativi modelli e precisando, ove necessario, le modalità e la tempistica con cui dar seguito alla raccomandazione;
- b) verificherà il seguito dato dai destinatari, fornirà loro assistenza su richiesta e presenterà relazioni di follow-up al Consiglio generale. Saranno avviate tre valutazioni secondo le seguenti modalità:
 - i) entro il 31 dicembre 2020, per quanto riguarda l'attuazione della sotto-raccomandazione B(1) e della raccomandazione C;
 - ii) entro il 31 dicembre 2021, per quanto riguarda l'attuazione della raccomandazione A, delle sotto-raccomandazioni B(1) e B(2) e della raccomandazione C;
 - iii) entro il 31 dicembre 2022, per quanto riguarda l'attuazione della sotto-raccomandazione B(1) e delle raccomandazioni C e D.

2. Il Consiglio generale valuterà le azioni intraprese e le motivazioni comunicate dai destinatari e, se del caso, può decidere se la presente raccomandazione non sia stata rispettata e se un destinatario abbia ommesso di fornire adeguate motivazioni per la propria inerzia.

Fatto a Francoforte sul Meno, il 27 giugno 2019.

Capo del segretariato del CERS,
per conto del Consiglio generale del CERS
Francesco MAZZAFERRO

ALLEGATO I

SPECIFICAZIONE DEI CRITERI DI CONFORMITÀ APPLICABILI ALLE RACCOMANDAZIONI

Raccomandazione B - Inasprimento delle misure basate sui mutuatari e metodo di calibrazione

Alla sotto-raccomandazione B(1) si applicano i seguenti criteri di conformità.

Prima di abbassare ulteriormente i limiti esistenti che si applicano al rapporto prestito/valore (LTV), si dovrebbe valutare la posizione dei Paesi Bassi nei cicli economici e finanziari al fine di determinare un'adeguata calibrazione e il graduale inserimento di tali misure.

Alla sotto-raccomandazione B(2) si applicano i seguenti criteri di conformità.

Durante la calibrazione del limite da applicare al rapporto DSTI, i Paesi Bassi dovrebbero valutare i potenziali effetti prociclici dei diversi elementi della metodologia utilizzata per la calibrazione.

Raccomandazione C - Attivazione di misure basate sul patrimonio

Alla raccomandazione C si applicano i seguenti criteri di conformità.

1. Prima di attivare misure basate sul patrimonio, si dovrebbe valutare la posizione dei Paesi Bassi nei cicli economici e finanziari al fine di determinare l'opportunità di attivare tali misure.
2. Dopo l'attivazione delle misure basate sul patrimonio, potrebbe essere necessario il loro ulteriore inasprimento o l'attivazione di ulteriori misure macroprudenziali per affrontare le vulnerabilità individuate nei Paesi Bassi; ciò dipenderà dalla scelta delle misure basate sul patrimonio attivate, dalla calibrazione iniziale di tali misure attivate e dai risultati della valutazione delle vulnerabilità.

Raccomandazione D - Cambiamenti strutturali relativi ai mutui ipotecari e al settore immobiliare residenziale

Alla raccomandazione D si applica il seguente criterio di conformità.

Nel formulare opzioni politiche e prima di attuare qualsiasi modifica delle politiche, si dovrebbe valutare l'impatto delle misure proposte, considerando la posizione dei Paesi Bassi nei cicli economici e finanziari, per garantire che tali misure non amplifichino o provochino il concretizzarsi di vulnerabilità accumulate nel settore degli immobili residenziali nei Paesi Bassi.
