

PRIPOROČILO EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA
z dne 27. junija 2019
o srednjeročnih ranljivostih v sektorju stanovanjskih nepremičnin na Nizozemskem
(ESRB/2019/7)
(2019/C 366/04)

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 ⁽¹⁾ ter zlasti členov 3, 16, 17 in 18 Uredbe,

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 močni 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, ki je po naravi procikličen. 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. Ker posledične višje vrednosti zavarovanj dodatno pozitivno vplivajo na povpraševanje po posojilih in ponudbo posojil, ima lahko taka dinamika, ki krepí samo sebe, 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 posojilojemalcev in posojilodajalcev ter s tem slabijo gospodarske razmere.
- (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 gospodinjestev, kar bi imelo dodatne posledice za realno gospodarstvo in finančno stabilnost.
- (4) Kakor je navedeno v uvodni izjavi 4 Priporočila ESRB/2013/1 ⁽²⁾, 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.

⁽¹⁾ UL L 331, 15.12.2010, str. 1.

⁽²⁾ Priporočilo Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 4. aprila 2013 o vmesnih ciljih in instrumentih makrobonitetne politike (ESRB/2013/1) (UL C 170, 15.6.2013, str. 1).

- (5) Za ta namen lahko makrobonitetni organi uporabijo enega ali več kapitalskih makrobonitetnih ukrepov iz Direktive 2013/36/EU Evropskega parlamenta in Sveta ⁽³⁾ in Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta ⁽⁴⁾ 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 dodatnega kopičenja sistemskih tveganj.
- (6) Poleg tega Priporočilo ESRB/2013/1 državam članicam priporoča, naj vzpostavijo pravni okvir, ki bo makrobonitetnim organom omogočal, da bodo imeli neposredni nadzor ali pooblastila za dajanje priporočil v zvezi z makrobonitetnimi instrumenti iz navedenega priporočila.
- (7) Evropski odbor za sistemska tveganja (ESRB) je leta 2016 izvedel oceno ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami v vsej Uniji ⁽⁵⁾. 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 osmim državam, med katerimi je bila tudi Nizozemska ⁽⁶⁾.
- (8) Leta 2016 je bila glavna ranljivost, ugotovljena na trgu stanovanjskih nepremičnin na Nizozemskem, povezana z visoko zadolženostjo gospodinjstev, pri čemer je pri velikem deležu hipotekarnih dolžnikov njihov skupni dolg je presegal vrednost njihovega stanovanja. Ta ranljivost je med drugim razkrila, da se je sicer večal delež novih hipotekarnih posojil z amortizacijo, vendar pa je bil velik delež obstoječih hipotekarnih posojil brez amortizacije, in to kljub dejstvu, da leta 2016 ni bilo znakov precenjenosti, cene stanovanj v velikih mestih pa so se vračale na raven pred krizo.
- (9) ESRB je nedavno zaključil sistematično in v prihodnost usmerjeno oceno ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami v vsem Evropskem gospodarskem prostoru (EGP) ⁽⁷⁾.
- (10) V zvezi z Nizozemsko je ta nedavna ocena pokazala, da se je od leta 2016 zadolženost gospodinjstev rahlo zmanjšala, manjšal pa se je tudi delež novih hipotekarnih posojil brez amortizacije. Po drugi strani so od leta 2016 cene stanovanj še naprej rasle, kar je privedlo do žarišč precenjenosti v velikih mestih. Glede na navedeno je razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine (razmerje LTV) pri novih hipotekarnih posojilih ostalo visoko, zlasti ker predpisana omejitev v višini 100 %, ki velja za razmerje LTV, ne zahteva dodatnega zavarovanja v primeru znižanja cen stanovanj. Ranljivosti v zvezi s finančno stabilnostjo, ki so nastale zaradi teh gibanj, se niso odrazile v uporabi uteži tveganja za hipotekarna posojila na Nizozemskem, ki so med najnižjimi v EGP.
- (11) Od leta 2016 se je nadaljevalo postopno poostrovanje pravno zavezujoče omejitve, ki velja za razmerje LTV, ki se je leta 2018 znižala na 100 % (s 106 % leta 2012). Leta 2018 je nizozemska vlada tudi naznanila, da bi postopno znižala najvišjo stopnjo olajšave za plačila obresti hipotekarnega posojila z 49,5 % leta 2018 na približno 37 % leta 2023.

⁽³⁾ Direktiva 2013/36/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o dostopu do dejavnosti kreditnih institucij in bonitetnem nadzoru kreditnih institucij in investicijskih podjetij, spremembi Direktive 2002/87/ES in razveljavitvi direktiv 2006/48/ES in 2006/49/ES (UL L 176, 27.6.2013, str. 338).

⁽⁴⁾ Uredba (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in investicijska podjetja ter o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 (UL L 176, 27.6.2013, str. 1).

⁽⁵⁾ Glej dokument *Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector*, ESRB, november 2016, dostopno na spletni strani ESRB na naslovu www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Opozorilo ESRB/2016/10 Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 22. septembra 2016 o srednjeročnih ranljivostih v sektorju stanovanjskih nepremičnin na Nizozemskem (UL C 31, 31.1.2017, str. 53).

⁽⁷⁾ Glej dokument *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries*, ESRB, 2019, dostopno na spletni strani ESRB na naslovu www.esrb.europa.eu.

- (12) Kljub temu, da je nizozemski makrobonitetni organ (*Financieel Stabiteitscomité*) priporočil dodatno poostreitev pravno zavezujoče omejitve, ki velja za razmerje LTV, na 90 %, se je nizozemska vlada, ki je pristojna za izvajanje takih ukrepov, odločila, da tega priporočila ne bo upoštevala. Ker trenutni pravni okvir za priporočila makrobonitetnega organa ne predvideva mehanizma „ukrepaj ali pojasni“, nizozemska vlada tudi ni bila formalno zavezana, da makrobonitetnemu organu pojasni svoje neukrepanje, in je samo obrazložila svoje stališče v nizozemskem parlamentu. Vendar bi bilo za obravnavo ranljivosti, ki so bile ugotovljene na Nizozemskem v zvezi z žarišči precenjenosti stanovanjskih nepremičnin in zavarovanjem novih hipotekarnih posojil, treba znižati omejitev, ki velja za razmerje LTV. Poleg tega trenutno ne velja noben kapitalski makrobonitetni ukrep – na primer višje uteži tveganja za hipotekarna posojila –, s katerim bi se obravnavale nakopičene ranljivosti, povezane z zavarovanjem obstoječih hipotekarnih posojil, in možni sekundarni učinki, povezani z zadolženostjo gospodinjstev.
- (13) Čeprav ima razmerje med odplačilom dolga in dohodkom (razmerje DSTI) za hipotekarna posojila pomembne značilnosti za zmanjševanje tveganja, na primer predpostavke o možnem zvišanju obrestnih mer, nekateri elementi v zdajšnji metodologiji za umeritev omejitve, ki velja za razmerje DSTI, na Nizozemskem zmanjšujejo učinkovitost ukrepa in lahko povečajo njegove prociklične učinke na finančni in gospodarski cikel. Čeprav so bile izvedene nekatere prilagoditve za odpravo procikličnih elementov v metodologiji (na primer uporaba štiriletnega povprečja izračunanih razmerij kot vhodni podatek pri umerjanju), nekateri od teh elementov še vedno obstajajo.
- (14) Pri povečevanju ranljivosti, ugotovljenih na Nizozemskem, imajo pomembno vlogo ciklični dejavniki, vendar pa so k tem ranljivostim prispevali tudi strukturni dejavniki, kar je povzročilo višjo raven sistemskega tveganja. Ti dejavniki vključujejo: (i) pomanjkanje ponudbe stanovanj, ki ustvarja pritisk na rast cen stanovanj in dolga za gospodinjstva, ki se odločijo za nakup nepremičnine; ter (ii) davčno olajšavo za obresti, plačane za hipotekarna posojila, ki lahko gospodinjstva spodbuja k čezmernemu izposojanju.
- (15) Zato je ESRB zaključil, da so makrobonitetni ukrepi, ki so bili uvedeni na Nizozemskem, delno primerni in samo delno zadostujejo za obravnavo ranljivosti, ki so povezane z zadolženostjo gospodinjstev, v srednjeročnem obdobju. Zato so za obravnavo teh ranljivosti, ki so lahko vir sistemskega tveganja, potrebni dodatni ukrepi politike. Ukrepi, predlagani v tem priporočilu, so namenjeni dopolnitvi obstoječih makrobonitetnih ukrepov na Nizozemskem.
- (16) Glede na to, da k ranljivostim delno prispevajo strukturni dejavniki, ki presegajo okvir makrobonitetne politike, so potrebne tudi druge politike, s katerimi bi dopolnili in podprli sedanje makrobonitetne ukrepe, da bi učinkoviteje in uspešneje obravnavali dejavnike, ki prispevajo h kopičenju sistemskih tveganj na trgu stanovanjskih nepremičnin na Nizozemskem, ne da bi s tem povzročili čezmerne stroške za nizozemsko realno gospodarstvo in finančni sistem.
- (17) Namen tega priporočila je priporočiti: (a) vzpostavitev mehanizma „ukrepaj ali pojasni“ v nizozemskem pravu, in sicer za priporočila, ki jih izda makrobonitetni organ v zvezi z aktiviranjem pravno zavezujočih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce; (b) poostreitev obstoječe pravno zavezujoče omejitve, ki velja za razmerje LTV; (c) spremembo metodologije za določitev najvišje omejitve, ki velja za razmerje DSTI; in (d) aktiviranje kapitalskih ukrepov, da se zagotovi odpornost bančnega sektorja v povezavi s srednjeročnimi ranljivostmi, ugotovljenimi na Nizozemskem. Namen tega priporočila je tudi poudariti potrebo po širših ukrepih politike, katerih cilj bi bil omejiti dejavnike, ki omogočajo ali spodbujajo rast zadolženosti gospodinjstev.
- (18) To priporočilo ne posega v pooblastila centralnih bank v Uniji v zvezi z denarno politiko.
- (19) Priporočila ESRB se objavijo potem, ko je splošni odbor obvestil Svet Evropske unije o nameri, da jih objavi, in mu dal možnost, da se odzove, ter potem, ko so bili o nameravani objavi obveščeni naslovniki –

SPREJEL NASLEDNJE PRIPOROČILO:

ODDELEK 1

PRIPOROČILA

Priporočilo A – pravni okvir za ukrepe, usmerjene na posojilojemalce

Priporoča se, da Nizozemska zagotovi dopolnitev pooblastil makrobonitetnega organa za dajanje priporočil v zvezi z vsemi veljavnimi pravno zavezujočimi ukrepi, usmerjenimi na posojilojemalce, z mehanizmom „ukrepaj ali pojasni“ ali, če to po nizozemskem pravu ni mogoče, vzpostavitev mehanizma odgovornosti, da se javno objavijo stališča organa, pristojnega za uporabo ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, ki jih je priporočil nizozemski makrobonitetni organ.

Priporočilo B – poostritev ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, in pristop pri umerjanju

1. Priporoča se, da Nizozemska zniža sedanjo pravno zavezujočo omejitev, ki velja za razmerje LTV, in s tem zagotovi, da bo zavarovanje za nova hipotekarna posojila zadostovalo za pokritje kreditnih izgub zaradi možnega znižanja cen stanovanj v neugodnih gospodarskih ali finančnih razmerah.
2. Priporoča se, da Nizozemska spremeni metodologijo za določitev najvišje omejitve, ki velja za razmerje DSTI, tako da ukrep ne bo prispeval k večji procikličnosti v gospodarskem in finančnem ciklu.

Priporočilo C – aktiviranje kapitalskih ukrepov

Priporoča se, da makrobonitetni organ, imenovani organ ali pristojni organ na Nizozemskem, kot je ustrezno, z aktiviranjem kapitalskih ukrepov zagotovi odpornost kreditnih institucij, ki so pridobile dovoljenje na Nizozemskem, v primeru uresničenja sistemskega tveganja, povezanega s stanovanjskimi nepremičninami, ki lahko privede do neposrednih in posrednih kreditnih izgub, ki izvirajo iz hipotekarnih posojil ali so posledica zmanjšanja potrošnje gospodinjev, ki imajo stanovanjska posojila.

Priporočilo D – strukturne spremembe v zvezi s hipotekarnimi posojili in sektorjem stanovanjskih nepremičnin

Priporoča se, da Nizozemska pregleda svoje politike s ciljem omejiti strukturne dejavnike, ki so prispevali k ranljivostim, ki so bile na Nizozemskem ugotovljene kot vir sistemskega tveganja, saj spodbujajo gospodinjstva k prevzemanju čezmernega hipotekarnega dolga ali povzročajo čezmerno rast cen stanovanj in hipotekarnega dolga.

ODDELEK 2

IZVAJANJE

1. Opredelitev pojmov

V tem priporočilu se uporabljajo naslednje opredelitve pojmov:

- (a) „ukrepi, usmerjeni na posojilojemalce“ pomeni makrobonitetne ukrepe, ki so usmerjeni na posojilojemalce;
- (b) „neposredni nadzor“ pomeni dejansko in učinkovito zmožnost, da se, kadar je to potrebno za doseganje končnega ali vmesnega cilja, finančnim institucijam, za katere se uporabljajo ukrepi zadevnega makrobonitetnega organa, naložijo makrobonitetni ukrepi ali se ti spremenijo;
- (c) „pooblastila za dajanje priporočil“ pomeni zmožnost, da se v obliki priporočil dajo usmeritve glede uporabe makrobonitetnih instrumentov, kadar je to potrebno za doseganje končnega ali vmesnega cilja;
- (d) „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;
- (e) „makrobonitetni organ“ pomeni nacionalni makrobonitetni organ s cilji, ureditvami, pooblastili, zahtevami glede odgovornosti in drugimi značilnostmi, določenimi v Priporočilu ESRB/2011/3 ⁽⁸⁾;

⁽⁸⁾ Priporočilo ESRB/2011/3 Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 22. decembra 2011 o makrobonitetnem mandatu nacionalnih organov (UL C 41, 14.2.2012, str. 1).

- (f) „odplačilo dolga“ pomeni skupni znesek obresti in odplačila glavnice celotnega dolga posojilojemalca v določenem obdobju (na splošno eno leto);
- (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) „srednjeročen“ pomeni v obdobju treh let;
- (i) „pravno zavezujoči ukrepi, usmerjeni na posojilojemalce“ pomeni ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, ki se uvedejo s pravno zavezujočimi akti.

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 zniža obstoječa omejitev, ki velja za razmerje LTV, v skladu s priporočilom B, je treba pri umerjanju in postopnem uvajanju ukrepa upoštevati položaj Nizozemske v gospodarskem in finančnem ciklu ter možne posledice z vidika povezanih stroškov in koristi;
- (c) kadar se aktivirajo kapitalski ukrepi v skladu s priporočilom C, je treba pri njihovem umerjanju in postopnem uvajanju upoštevati položaj Nizozemske v gospodarskem in finančnem ciklu ter možne posledice z vidika povezanih stroškov in koristi;
- (d) kar zadeva priporočilo D, je treba, kadar se spreminja politika, pri postopnem uvajanju takih ukrepov upoštevati položaj Nizozemske v gospodarskem in finančnem ciklu, tako da ti ukrepi ne bodo okrepili ali sprožili uresničenja nakopičenih ranljivosti v sektorju stanovanjskih nepremičnin na Nizozemskem;
- (e) posebna merila za skladnost s priporočilom B, priporočilom C in priporočilom D so določena v Prilogi I.

2. Naslovniki tega priporočila poročajo ESRB in Svetu 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 žarišči precenjenosti stanovanjskih nepremičnin in zavarovanjem novih in obstoječih hipotekarnih posojil, vključno z razporeditvijo novih hipotekarnih posojil glede na njihovo razmerje LTV, pri čemer se zadevno razmerje izračuna v skladu s Prilogo IV k Priporočilu ESRB/2016/14 Evropskega odbora za sistemska tveganja^(*), 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

Naslovniki tega priporočila poročajo ESRB in Svetu o ukrepih, ki so jih sprejeli na podlagi tega priporočila, ali ustrezno utemeljijo vsako neukrepanje v skladu z naslednjim časovnim okvirom:

(a) Priporočilo A

Do 31. marca 2021 naslovnik priporočila A predloži ESRB in Svetu končno poročilo o izvajanju priporočila A.

^(*) 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).

(b) *Priporočilo B*

Do 31. oktobra 2020 in nato vsako leto do 31. oktobra 2022 naslovnik podpriporočila B(1) predloži ESRB in Svetu poročilo o vseh ukrepih, ki so bili sprejeti v zvezi s poostritvijo ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce. Če je za sprejemanje ukrepov za obravnavo ugotovljenih ranljivosti pristojen več kot en organ, je treba predložiti eno skupno poročilo.

Do 31. marca 2021 naslovnik podpriporočila B(2) predloži ESRB in Svetu poročilo o izvajanju podpriporočila B(2). Če je za sprejemanje ukrepov za obravnavo ugotovljenih ranljivosti pristojen več kot en organ, je treba predložiti eno skupno poročilo.

(c) *Priporočilo C*

Do 31. oktobra 2020 in nato vsako leto do 31. oktobra 2022 naslovnik priporočila C predloži ESRB in Svetu poročilo o vseh ukrepih, ki so bili sprejeti 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.

(d) *Priporočilo D*

Do 31. oktobra 2022 naslovnik priporočila D predloži ESRB in Svetu poročilo o izvajanju priporočila D. 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 naslovníkom z zagotavljanjem koordiniranega poročanja in ustreznih predlog ter, kjer je potrebno, podrobnejšim določanjem postopka in časovnega okvira za nadaljnje ukrepanje;
- (b) preverja nadaljnje ukrepanje naslovníkov in jim nudi pomoč, če zanjo zaprosijo, ter splošnemu odboru predloži poročila o nadaljnem ukrepanju. Uvedli se bodo trije postopki ocenjevanja, in sicer:
 - (i) do 31. decembra 2020 v zvezi z izvajanjem podpriporočila B(1) in priporočila C;
 - (ii) do 31. decembra 2021 v zvezi z izvajanjem priporočila A, podpriporočil B(1) in B(2) ter priporočila C;
 - (iii) do 31. decembra 2022 v zvezi z izvajanjem podpriporočila B(1) ter priporočil C in D.

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

V Frankfurtu na Majni, 27. junija 2019

Vodja sekretariata ESRB
v imenu splošnega odbora ESRB
Francesco MAZZAFERRO

PRILOGA I

DOLOČITEV MERIL ZA SKLADNOST, KI SE UPORABLJAJO ZA PRIPOROČILA**Priporočilo B – poostritev ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, in pristop pri umerjanju**

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

Preden se dodatno znižajo obstoječe omejitve, ki veljajo za razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine (razmerje LTV), je treba oceniti položaj Nizozemske v gospodarskem in finančnem ciklu, da se določita primerna umeritev in postopna uvedba teh ukrepov.

Za podpriporočilo B(2) se uporablja naslednje merilo za skladnost.

Kadar se umerja omejitev, ki velja za razmerje DSTI, bi morala Nizozemska oceniti možne prociklične učinke različnih elementov v metodologiji, ki se uporablja za umerjanje.

Priporočilo C – aktiviranje kapitalskih ukrepov

Za priporočilo C se uporabljata naslednji merili za skladnost.

1. Preden se aktivirajo kapitalski ukrepi, je treba oceniti položaj Nizozemske v gospodarskem in finančnem ciklu, da se ugotovi, ali je aktiviranje teh ukrepov primerno.
2. Po aktiviranju kapitalskih ukrepov bo morda za obravnavo ranljivosti, ugotovljenih na Nizozemskem, potrebna dodatna poostritev teh ukrepov ali aktiviranje dodatnih makrobonitetnih ukrepov; to bo odvisno od izbire aktiviranih kapitalskih ukrepov, začetne umeritve teh ukrepov in rezultatov ocene ranljivosti.

Priporočilo D – strukturne spremembe v zvezi s hipotekarnimi posojili in sektorjem stanovanjskih nepremičnin

Za priporočilo D se uporablja naslednje merilo za skladnost.

Ko se oblikujejo možnosti politike in preden se izvedejo spremembe politike, je treba oceniti vpliv predlaganih ukrepov glede na položaj Nizozemske v gospodarskem in finančnem ciklu, da se zagotovi, da ti ukrepi ne bodo okrepili ali sprožili uresničenja nakopičenih ranljivosti v sektorju stanovanjskih nepremičnin na Nizozemskem.
