

ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

της 27ης Ιουνίου 2019

σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Σουηδίας

(ΕΣΣΚ/2019/9)

(2019/C 366/06)

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 Σουηδίας ⁽⁶⁾.
- (8) Το 2016 η κύρια ευπάθεια που εντοπίστηκε στην αγορά οικιστικών ακινήτων της Σουηδίας αφορούσε τον σημαντικό και παρατεταμένο ρυθμό αύξησης τόσο των τιμών των κατοικιών όσο και του ενυπόθηκου δανεισμού, ο οποίος οδήγησε σε υπερτίμηση των κατοικιών και υψηλά και διαρκώς αυξανόμενα επίπεδα δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών.
- (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 Σουηδία η πρόσφατη αυτή αξιολόγηση αποκάλυψε ότι ο ρυθμός αύξησης των τιμών των κατοικιών επιβραδύνθηκε και ότι οι τιμές αυτές σήμερα διαμορφώνονται στα ίδια επίπεδα με εκείνα των τιμών του 2016. Πάντως, οι κατοικίες παραμένουν υπερτιμημένες και η δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών έχει αυξηθεί σημαντικά.
- (11) Από το 2016 και έπειτα οι σουηδικές εθνικές αρχές έχουν αυστηροποιήσει υφιστάμενα ή έχουν εισαγάγει πρόσθετα μέτρα, τόσο κεφαλαιακά όσο και στοχευμένα στους δανειολήπτες. Το 2016 εισήχθησαν απαιτήσεις ως προς την αποπληρωμή των νέων ενυπόθηκων δανείων. Οι απαιτήσεις αυτές συνδέθηκαν με τον δείκτη δανείου προς αξία (LTV) των νέων δανείων, προβλέποντας υποχρέωση αποπληρωμής ελάχιστου ποσοστού 2 % ετησίως για δάνεια με δείκτη LTV μεγαλύτερο του 70 % και 1 % ετησίως για δάνεια με δείκτη LTV μεταξύ 50 % και 70 %. Το 2017 οι απαιτήσεις αυτές αυστηροποιήθηκαν ως προς τον δείκτη δανείου προς εισόδημα (LTI) των νέων δανείων, προβλέποντας αύξηση κατά μία εκατοστιαία μονάδα ετησίως για νέα δάνεια με δείκτη LTI μεγαλύτερο του 4,5. Το 2018 η Finansinspektionen (σουηδική αρχή χρηματοπιστωτικής εποπτείας) επέβαλε σε όλα τα εγχώρια πιστωτικά ιδρύματα που χρησιμοποιούν την προσέγγιση εσωτερικών διαβαθμίσεων, σύμφωνα με το άρθρο 458 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, ειδικό ανά πιστωτικό ίδρυμα ελάχιστο (κατώτατο) σταθμισμένο ως προς το άνοιγμα μέσο όρο 25 % των συντελεστών στάθμισης κινδύνου που εφαρμόζονται στο χαρτοφυλάκιο ενυπόθηκων ανοιγμάτων λιανικής έναντι οφειλετών που είναι κάτοικοι Σουηδίας. Τέλος, το 2018 η Finansinspektionen αύξησε τον συντελεστή αντικυκλικού κεφαλαιακού αποθέματος ασφαλείας από 2 % σε 2,5 %, με ισχύ από τον Σεπτέμβριο του 2019.
- (12) Ναι μεν οι κυκλικοί παράγοντες κατέχουν σημαντικό ρόλο στην τροφοδότηση των ευπαθειών που εντοπίστηκαν στη Σουηδία, αλλά υπάρχουν και σημαντικοί 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 ευνοϊκή φορολογική μεταχείριση της στεγαστικής αγοράς, όπως η έκπτωση των τόκων ενυπόθηκων δανείων από τη φορολογική βάση, η οποία μπορεί να διευκολύνει την αύξηση των τιμών των κατοικιών και 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/2016/11 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Σεπτεμβρίου 2016, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Σουηδίας (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 55).

⁽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).

- (13) Για τους λόγους αυτούς, να μην το ΕΣΣΚ αναγνωρίζει το ευρύ φάσμα μακροπροληπτικών μέτρων που είναι διαθέσιμα στη Σουηδία, αλλά καταλήγει στο συμπέρασμα ότι, αν και κατάλληλα, τα μέτρα αυτά είναι εν μέρει επαρκή για την αντιμετώπιση των εντοπιθεισών ευπαθειών που σχετίζονται με τα οικιστικά ακίνητα, ιδίως με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών και την υπερτίμηση των κατοικιών, μεσοπρόθεσμα. Δεδομένου ότι οι ευπάθειες αυτές 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 Σουηδία κατά τρόπο που να μη συνεπάγεται υπερβολικό κόστος για την πραγματική οικονομία και το χρηματοπιστωτικό σύστημα της χώρας. Τα μέτρα που προτείνονται στην παρούσα σύσταση αποσκοπούν στη συμπλήρωση των μακροπροληπτικών μέτρων που ισχύουν ήδη στη Σουηδία.
- (14) Σκοπός της παρούσας σύστασης είναι να προτείνει: α) την ανάληψη ευρύτερης δράσης πολιτικής με σκοπό τη συγκράτηση των παραγόντων που διευκολύνουν ή προωθούν την αύξηση της δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών· και β) την ενεργοποίηση πρόσθετων ή την αυστηροποίηση υφιστάμενων μακροπροληπτικών μέτρων σε περίπτωση που οι ευπάθειες που συνδέονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών και την υπερτίμηση των κατοικιών συνεχίσουν να εντείνονται λόγω κυκλικών οικονομικών και χρηματοπιστωτικών παραγόντων.
- (15) Η παρούσα σύσταση δεν θίγει τις εντολές των κεντρικών τραπεζών στην Ένωση όσον αφορά τη νομισματική πολιτική.
- (16) 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.

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΣΥΣΤΑΣΗ:

ΤΜΗΜΑ 1

ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

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

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

Σύσταση Β — Παρακολούθηση των ευπαθειών και ενεργοποίηση ή αυστηροποίηση των μακροπροληπτικών μέτρων

1. Συνιστάται στις σουηδικές εθνικές αρχές που είναι επιφορτισμένες με την παρακολούθηση των συστημικών κινδύνων να παρακολουθούν εντατικά τις ευπάθειες που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών και την υπερτίμηση των κατοικιών 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 τις πιθανές πιστωτικές ζημιές στα υφιστάμενα χαρτοφυλάκια δανείων, καθώς και πιθανές δευτερογενείς επιδράσεις στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα σε περίπτωση δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών εξελίξεων.
2. Προς αποφυγή της συσσώρευσης πιστωτικού κινδύνου συνιστάται στη σουηδική μακροπροληπτική 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 σε περίπτωση εκδήλωσης δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών εξελίξεων.
3. Συνιστάται κατά περίπτωση στη σουηδική μακροπροληπτική, εντεταλμένη ή αρμόδια αρχή η ενεργοποίηση πρόσθετων ή η αυστηροποίηση υφιστάμενων κεφαλαιακών μέτρων προς διασφάλιση επαρκών κεφαλαίων σε σχέση με τα νέα ενυπόθηκα δάνεια που χορηγούν τα αδειοδοτημένα στη Σουηδία πιστωτικά ιδρύματα, εάν από τα αποτελέσματα της παρακολούθησης που διενεργείται σύμφωνα με το ως άνω στοιχείο β) της παραγράφου 1 τεκμαίρεται αύξηση, λόγω κυκλικών οικονομικών και χρηματοπιστωτικών παραγόντων, των πιθανών πιστωτικών ζημιών στα υφιστάμενα χαρτοφυλάκια δανείων σε περίπτωση δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών εξελίξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων, καθώς και των πιστωτικών ζημιών σε άλλα δάνεια λόγω μείωσης της κατανάλωσης των νοικοκυριών που αποπληρώνουν ενυπόθηκα δάνεια.

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 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·
- ε) «δείκτης δανείου προς εισόδημα» (δείκτης LTI): ο λόγος του αθροίσματος των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται με υποθήκη επί ακινήτου του δανειολήπτη προς το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημά του, κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- στ) «μεσοπρόθεσμα»: χρονικός ορίζοντας τριετίας·
- ζ) «εξυπηρέτηση χρέους»: αποπληρωμή μέρους του συνολικού χρέους δανειολήπτη σε τοκοχρεολυτική βάση εντός καθορισμένης χρονικής περιόδου (συνήθως ενός έτους)·
- η) «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⁾·
- θ) «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·
- ι) «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·
- ια) «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 και Β·
- β) κατά την εφαρμογή αλλαγών πολιτικής αναφορικά με τη σύσταση Α η σταδιακή εφαρμογή των σχετικών μέτρων θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τη θέση της Σουηδίας 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·
- γ) κατά την ενεργοποίηση ή την αυστηροποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες ή κεφαλαιακών μέτρων σύμφωνα με τη σύσταση Β, η βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη θέση της Σουηδίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη·
- δ) ειδικά κριτήρια συμμόρφωσης με τις συστάσεις Α και Β, τα οποία παρατίθενται στο παράρτημα Ι.

⁽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).

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 και την υπερτίμηση των κατοικιών, μεταξύ άλλων και της χορήγησης των νέων ενυπόθηκων δανείων με βάση τη διάρκεια 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 τις διατάξεις της ή να αιτιολογούν επαρκώς τυχόν αδράνειά τους, σύμφωνα με τα ακόλουθα χρονοδιαγράμματα:

α) Σύσταση Α

Έως τις 31 Οκτωβρίου 2022 ο αποδέκτης της σύστασης Α καλείται να υποβάλει στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο έκθεση σχετικά με την εφαρμογή της.

β) Σύσταση Β

Έως τις 31 Οκτωβρίου 2020, και εν συνέχεια 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.

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 της σύστασης Β· και
 - iii) έως τις 31 Δεκεμβρίου 2022 για την εφαρμογή των συστάσεων Α και Β.

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

(*) 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).

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΟΙ ΟΡΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

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

Επί της σύστασης Α 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 της Σουηδίας 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.

Σύσταση Β — Παρακολούθηση των ευπαθειών και ενεργοποίηση ή αυστηροποίηση των μακροπροληπτικών μέτρων

Επί της σύστασης Β εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

Πριν από την ενεργοποίηση πρόσθετων ή την αυστηροποίηση υφιστάμενων μέτρων με στόχο τους δανειολήπτες θα πρέπει να αξιολογείται η θέση της Σουηδίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων, προκειμένου να εξακριβωθεί η σκοπιμότητα της εν λόγω ενεργοποίησης ή αυστηροποίησης.
