

I.

(Rezolucije, preporuke i mišljenja)

PREPORUKE

EUROPSKI ODBOR ZA SISTEMSKE RIZIKE

PREPORUKA EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE

od 2. prosinca 2021.

o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Njemačkoj

(ESRB/2021/10)

(2022/C 122/01)

OPĆI ODBOR EUROPSKOG ODBORA ZA SISTEMSKE RIZIKE,

uzimajući u obzir Ugovor o funkcioniranju Europske unije,

Uzimajući u obzir Uredbu (EU) br. 1092/2010 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenoga 2010. o makrobonitetnom nadzoru financijskog sustava Europske unije i osnivanju Europskog odbora za sistemske rizike ⁽¹⁾, a osobito njezin članak 3. stavak 2. točke (b), i (d) te članke 16. i 18.,

uzimajući u obzir Odluku ESRB/2011/1 Europskog odbora za sistemske rizike od 20. siječnja 2011. o donošenju Poslovnika Europskog odbora za sistemske rizike ⁽²⁾, a osobito njezin članak 18.,

budući da:

- (1) Sektor nekretnina igra važnu ulogu u gospodarstvu i njegov razvoj može značajno utjecati na financijski sustav. Prošle financijske krize pokazale su da neodrživa kretanja na tržištima nekretnina mogu imati ozbiljne posljedice na stabilnost financijskog sustava i gospodarstvo u cjelini, što može također dovesti do negativnih prekograničnih prelijevanja. Nepovoljna kretanja na tržištu nekretnina u nekim državama članicama dovela su u prošlosti do velikih kreditnih gubitaka i/ili su negativno utjecala na realno gospodarstvo. Takvi učinci odražavaju izravno međudjelovanje između sektora nekretnina, osiguravatelja financiranja i drugih gospodarskih sektora. Nadalje, povratna sprega između financijskog sustava i realnog gospodarstva može pojačati negativna kretanja.
- (2) Ove su veze važne jer znače da rizici koji proizlaze iz sektora nekretnina mogu imati sistemski utjecaj. Slabosti financijskog sustava u pravilu se akumuliraju tijekom uzlazne faze ciklusa na tržištu nekretnina. Uočena niža razina rizika i jednostavniji pristup financiranju mogu doprinijeti nagloj ekspanziji kreditiranja i ulaganja, zajedno s povećanom potražnjom za nekretninama, što stvara pritisak na povećanje cijena nekretnina. Nadalje, povratna sprega između cijena nekretnina i kredita može dovesti do mogućih sistemskih posljedica. Suprotno tome, tijekom silazne faze ciklusa na tržištu nekretnina, stroži uvjeti kreditiranja, povećano izbjegavanje rizika i pritisak na smanjenje cijena nekretnina mogu negativno utjecati na otpornost korisnika kredita i davatelja kredita, slabeći time gospodarske uvjete.

⁽¹⁾ SL L 331, 15.12. 2010., str. 1.

⁽²⁾ SL C 58, 24.2.2011., str. 4.

- (3) Slabosti koje se odnose na stambene nekretnine mogu biti izvor sistemskog rizika i mogu izravno i neizravno utjecati na financijsku stabilnost. Izravni učinci su kreditni gubici portfelja hipotekarnih kredita zbog nepovoljnih gospodarskih ili financijskih uvjeta i istovremena negativna kretanja na tržištu stambenih nekretnina. Neizravni učinci mogu biti povezani s prilagođavanjem potrošnje kućanstava ili smanjenja financijske poluge od strane davatelja kredita, što vodi do daljnjih posljedica za realno gospodarstvo i financijsku stabilnost.
- (4) Kao što je navedeno u uvodnoj izjavi 4. Preporuke ESRB/2013/1 Europskog odbora za sistemske rizike ⁽³⁾, krajnji cilj makrobonitetne politike je doprinijeti zaštiti stabilnosti financijskog sustava kao cjeline, uključujući jačanje otpornosti financijskog sustava i smanjenje stvaranja sistemskih rizika osiguravajući na taj način održiv doprinos financijskog sektora ekonomskom rastu.
- (5) Makrobonitetna tijela mogu u tu svrhu koristiti jednu ili više makrobonitetnih mjera usmjerenih na kapital iz Direktive 2013/36/EU Europskog parlamenta i Vijeća ⁽⁴⁾ i Uredbe (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća ⁽⁵⁾, i/ili makrobonitetnih mjera usmjerenih na dužnike, koje se temelje isključivo na nacionalnom pravu, ovisno o procjeni rizika. Dok mjere usmjerene na kapital imaju prvenstveni cilj povećati otpornost financijskog sustava, mjere usmjerene na dužnike mogu biti posebno prikladne za sprječavanje daljnjeg jačanja sistemskih rizika povezanih s novim stambenim kreditima.
- (6) Europski odbor za sistemske rizike je u 2019. proveo sustavnu i progresivnu procjenu slabosti povezanih sa stambenim nekretninama na razini cijelog Europskog gospodarskog područja ⁽⁶⁾. Ta procjena omogućila je ESRB-u da utvrdi niz srednjoročnih slabosti u nekoliko država kao izvore sistemskog rizika za financijsku stabilnost, što je dovelo do izdavanja upozorenja za pet zemalja, uključujući Njemačku ⁽⁷⁾.
- (7) Glavne slabosti utvrđene na tržištu stambenih nekretnina u Njemačkoj bile su znatna precijenjenost cijena nekretnina u gradskim područjima, povezana s rasprostranjenom i brzom dinamikom cijena stambenih nekretnina i određenim indikacijama slabljenja standarda kreditiranja za stambene kredite, iako u kontekstu ukupne nesigurnosti zbog znatnih praznina u podacima.
- (8) ESRB je nedavno okončao daljnju sustavnu i progresivnu procjenu slabosti povezanih sa stambenim nekretninama na razini Europskog gospodarskog prostora. Rezultati ove procjene pokazuju da su pojedine zemlje, nakon zaprimanja upozorenja specifičnih za pojedinu zemlju u rujnu 2019., poduzele daljnje aktivnosti kako bi ispravile odnosne slabosti. Konkretno, Češka Republika usvojila je pravni okvir za mjere usmjerene na dužnike, Njemačka je uspostavila pravno uporište za prikupljanje podataka o standardima kreditiranja novih stambenih kredita stanovništvu, Francuska je aktivirala ograničenja na omjer otplate duga i dohotka (DSTI), Island je pooštrio ograničenja na omjere kredita i vrijednosti kolaterala (LTV) i Norveška je pooštrila stopu zaštitnog sloja za sistemski rizik. Međutim, s obzirom na porast slabosti, prema procjeni ESRB-a aktivnosti koje su usvojile pojedine zemlje ne smatraju se dostatnim.
- (9) Izbijanje pandemije bolesti COVID-19 u 2020. i s njom povezana kriza nisu doveli do cikličkog pada na tržištima stambenih nekretnina. Umjesto toga, nakon razdoblja postupnog rasta i usred niskih kamatnih stopa realne cijene stambenih objekata i rast kreditiranja dodatno su se ubrzali u nekoliko zemalja, što je uvelike premašilo rast dohotka kućanstava. Kako bi se ublažile posljedice pandemije i posljedična gospodarska nesigurnost, provedene su razne mjere i politike, kao što su moratoriji i državna jamstva. U tom širem kontekstu politike, prethodno planirane makrobonitetne mjere privremeno su ublažene ili je njihova aktivacija u nekim zemljama odgođena. Trenutačno uočeno poboljšanje gospodarske situacije omogućuje prilagodbu makrobonitetne politike u onim zemljama u kojima su se nastavile povećavati slabosti povezane sa stambenim nekretninama.

⁽³⁾ Preporuka ESRB/2013/1 Europskog odbora za sistemske rizike od 4. travnja 2013. o prijelaznim ciljevima i instrumentima makrobonitetne politike (OJ C 170, 15.6.2013, p. 1).

⁽⁴⁾ Direktiva 2013/36/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o pristupanju djelatnosti kreditnih institucija i bonitetnom nadzoru nad kreditnim institucijama i investicijskim društvima, izmjeni Direktive 2002/87/EZ te stavljanju izvan snage direktiva 2006/48/EZ i 2006/49/EZ (SL L 176, 27.6.2013., str. 338.).

⁽⁵⁾ Uredba (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012 (SL L 176, 27.6.2013., str. 1.).

⁽⁶⁾ Vidi „Slabosti u sektorima stambenih nekretnina država EGP-a”, ESRB, rujan 2019., dostupno na mrežnim stranicama ESRB-a www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Upozorenje ESRB/2019/11 Europskog odbora za sistemske rizike od 27. lipnja 2019. o srednjoročnim slabostima u sektoru stambenih nekretnina u Njemačkoj (SL C 366, 30.10.2019., str. 45.).

- (10) U pogledu Njemačke, ova posljednja procjena otkrila je da, unatoč uspostavljanja pravnog okvira u 2017. za instrumente koji su usmjereni na dužnike, koji se sastoje od ograničenog skupa mjera (gornja granica omjera kredita i vrijednosti kolaterala i zahtjev za amortizaciju), niti jedan od njih nije aktiviran kako bi se riješila akumulacija srednjoročnih slabosti u sektoru stambenih nekretnina. ESRB prima na znanje činjenicu da prema sadašnjem pravnom okviru nisu bili ispunjeni zahtjevi za aktiviranje postojećih mjera koje su usmjerene na dužnike.
- (11) Procjena ESRB-a također pokazuje da je porast cijena stambenih objekata postao širi kako u urbanim tako i ruralnim područjima. Kao rezultat toga, postojeće procjene ukazuju na visoku i sve veću precijenjenost stambenih objekata u Njemačkoj. Sveobuhvatnu analizu slabosti trenutačno otežava nedostatak detaljnih podataka o standardima za stambene kredite, iako je poduzeta ta aktivnost za prikupljanje podataka od 2023. zbog stupanja na snagu u 2021. nacionalne uredbe o prikupljanju podataka o stambenim kreditima. Za posljednje razdoblje dostupne informacije pružaju različite dokaze o razvoju standarda kreditiranja za stambene kredite. Iako rezultati ankete o kreditnoj aktivnosti banaka u europodručju (BLS) sugeriraju da su se uvjeti kreditiranja za kupnju stambenog objekta pooštrili tijekom 2020., alternativni izvor podataka iz privatnog sektora (*) pokazuje da se udio zahtjeva za kredit s visokim omjerima kredita i vrijednosti kolaterala dodatno povećao u 2020. Drugi alternativni izvor podataka iz privatnog sektora koji je dostupan njemačkim tijelima, a koji sadrži stvarne transakcije i predstavlja dio ukupnog tržišta, potvrđuje da su se omjeri kredita i vrijednosti kolaterala povećali tijekom posljednjeg desetljeća. Nadalje, u skladu s anketom o kreditnoj aktivnosti banaka u europodručju, omjeri kredita i vrijednosti kolaterala smanjili su se nakon krize. Podaci također pokazuju da su omjeri otplate duga i dohotka i rokovi dospelja opali u prvoj polovici 2010-ih i ponovo porasli u drugoj polovici. S druge strane, omjeri duga u odnosu na dohodak stalno su se povećavali od 2009.
- (12) Osim toga, nakon što je ublažila svoju stopu protucikličkog zaštitnog sloja kapitala kao odgovor na krizu bolesti COVID-19, Njemačka nije dalje koristila mjere usmjerene na kapital za rješavanje postojećih slabosti koje proizlaze iz sektora stambenih nekretnina i poticanje financijske stabilnosti.
- (13) U svjetlu ovih nedavnih događaja, konkretno, s obzirom na dokaze o precijenjenosti cijena stambenih nekretnina, ESRB je zaključio da se mjere usmjerene na dužnike trebaju aktivirati kako bi se ciljale srednjoročne slabosti u sektoru stambenih nekretnina u Njemačkoj. Stoga bi njemačke vlasti trebale odmah aktivirati pravno obvezujuće ili, ukoliko to nije moguće temeljem njemačkog prava, pravno neobvezujuće ograničenje na omjer kredita i vrijednosti kolaterala kako bi se osigurali pouzdani standardi kreditiranja protiv precijenjenih stambenih objekata. Istodobno, i kao dopuna mjere omjera kredita i vrijednosti kolaterala, mjere usmjerene na kapital, kao što je aktiviranje protucikličkog zaštitnog sloja kapitala ili sektorski zaštitni sloj za sistemski rizik, povećale bi otpornost bankarskog sektora u Njemačkoj na slabosti sektora stambenih nekretnina koje su se možda već akumulirale s obzirom na prevladavajuću precijenjenost stambenih objekata i neizvjesnosti u pogledu standarda kreditiranja za hipotekarne kredite dane posljednjih godina. Nadalje, odgovarajuća kombinacija sa pravno obvezujućim ili, ako to nije moguće prema njemačkim propisima, pravno neobvezujućim instrumentima usmjerenim na dohodak, mogla bi povećati učinkovitost ograničenja omjera kredita i vrijednosti kolaterala u rješavanju svih slabosti u vezi s financiranjem stambenih nekretnina. Stoga bi se njemački pravni okvir za mjere usmjerene na dužnike trebalo nadopuniti instrumentima usmjerenim na dohodak i shodno tome ga prilagoditi, kako bi se omogućilo pravodobnije aktiviranje mjera usmjerenih na dužnike, čime bi se izbjeglo nagomilavanje slabosti.

DONIJELO JE OVU PREPORUKU:

ODJELJAK 1.

PREPORUKE

Preporuka A - ograničenje na omjer kredita i vrijednosti kolaterala

Preporučuje se da odgovarajuća tijela uvedu pravno obvezujuće ograničenje koji se primjenjuje na omjer kredita i vrijednosti kolaterala kako bi se ublažile slabosti u sektoru stambenih nekretnina u Njemačkoj kao izvora rizika za financijsku stabilnost, što može imati potencijal za ozbiljne negativne posljedice za realno gospodarstvo. Ako to nije moguće prema njemačkom pravu, preporučuje se da odgovarajuća tijela aktiviraju pravno neobvezujuće ograničenje koje se primjenjuje na omjer kredita i vrijednosti kolaterala kako bi se ispunili tamo navedeni ciljevi.

(*) Informacije koje pruža platforma za posredovanje u vezi s kreditima koje, međutim, možda neće u potpunosti predstavljati njemačko tržište hipoteka.

Preporuka B - aktiviranje mjera usmjerenih na kapital

Preporučuje se da odgovarajuća tijela aktiviraju odgovarajuće mjere usmjerene na kapital kako bi se osigurala otpornost kreditnih institucija koje imaju odobrenje u Njemačkoj i kako bi se nadopunilo ograničenje koje se primjenjuje na omjer kredita i vrijednosti kolaterala kako je navedeno u Preporuci A u ublažavanju slabosti u sektoru stambenih nekretnina u Njemačkoj kao izvoru rizika za financijsku stabilnost.

Preporuka C - pravni okvir za mjere usmjerene na dužnike u pogledu sektora stambenih nekretnina

Preporučuje se da odgovarajuća tijela osiguraju da postojeći pravni okvir za mjere koje su usmjerene na dužnike uključuje najmanje sljedeće pravno obvezujuće mjere koje su usmjerene na dužnike:

- (a) ograničenja koja se primjenjuju na omjer duga i dohotka i ograničenja koja se primjenjuju na omjer otplate duga i dohotka;
- (b) ograničenja koja se primjenjuju na omjer kredita i vrijednosti kolaterala;
- (c) ograničenja koja se primjenjuju na rok dospjeća; i
- (d) zahtjevi za amortizaciju.

Preporuka D - praćenje slabosti i aktivacija mjera usmjerenih na dužnike koje se odnose na dohodak

1. Preporučuje se da odgovarajuća tijela pomno prate slabosti povezane sa zaduženosti kućanstva, precijenjenosti stambenih objekata i standardima kreditiranja za nove hipotekarne kredite u srednjoročnom razdoblju.
2. Preporučuje se da, na temelju rezultata praćenja provedenog u skladu s potpreporukom D(1) i kako bi se spriječilo prekomjerno nakupljanje kreditnog rizika, odgovarajuća tijela aktiviraju pravno obvezujuće mjere usmjerene na dužnike koje se odnose na dohodak, kao što su na primjer ograničenja na omjer duga i dohotka ili na omjer otplate duga i dohotka. Ako to nije moguće temeljem njemačkog prava, preporučuje se da odgovarajuća tijela aktiviraju pravno neobvezujuće mjere usmjerene na dužnike koje se odnose na dohodak kako bi se ispunili tamo navedeni ciljevi.

ODJELJAK 2.

PROVEDBA**1. Definicije**

1. Za potrebe ove Preporuke primjenjuju se sljedeće definicije:

- (a) „odgovarajuća tijela” znači tijela kojima je u Njemačkoj povjerena izmjena pravnog okvira za mjere usmjerene na dužnike, aktiviranje mjera usmjerenih na dužnike, praćenje sistemskih rizika ili aktiviranje mjera usmjerenih na kapital.
- (b) „omjer kredita i vrijednosti kolaterala” (LTV omjer) znači zbroj svih kredita ili kreditnih tranši osiguranih nekretninama od strane dužnika u trenutku odobravanja kredita u odnosu na vrijednost nekretnine u trenutku odobravanja kredita;
- (c) „mjere usmjerene na kapital” znači svaki kapitalni zahtjev nametnut kreditnoj instituciji radi sprječavanja i/ili ublažavanja sistemskog rizika kako je definirano u članku 2. točki (c) Uredbe (EU) br. 1092/2010 uključujući u skladu s člancima 124., 164. ili 458. Uredbe (EU) br. 575/2013 ili poglavljem 4. glave VII. Direktive (EU) 2013/36, kao što su protuciklički sloj kapitala ili sektorski zaštitni sloj za sistemski rizik;
- (d) „kreditna institucija” znači kreditna institucija kako je definirana člankom 4. stavkom 1. točkom (1) Uredbe (EU) br. 575/2013;
- (e) „mjere usmjerene na dužnike” znači makrobonitetne mjere koje su usmjerene na dužnike, uključujući ograničenja na omjer kredita i vrijednosti kolaterala, omjer duga i dohotka, omjer otplate duga i dohotka, rok dospjeća i zahtjeve amortizacije;
- (f) „omjer duga i dohotka” (DTI omjer) znači ukupni dug korisnika kredita u trenutku odobravanja kredita u odnosu na ukupan godišnji raspoloživi dohodak dužnika u trenutku odobravanja kredita;

- (g) „omjer otplate duga i dohotka” (DSTI omjer) znači godišnja ukupna otplata duga u odnosu na ukupni godišnji raspoloživi dohodak dužnika u vrijeme odobravanja kredita;
- (h) „otplata duga” znači zajednička otplata kamate i glavnice na ukupan dug dužnika tijekom određenog razdoblja;
- (i) „rok dospijeca” znači trajanje ugovora o kreditu za stambene nekretnine izraženo u godinama u trenutku odobravanja kredita;
- (j) „zahtjevi amortizacije” znači mjere povezane s otplatnim planom kredita.

2. Kriteriji za provedbu

1. Sljedeći kriteriji primjenjuju se na provedbu ove Preporuke:

- (a) potrebno je obratiti pozornost na načelo proporcionalnosti, uzimajući u obzir cilj i sadržaj preporuke A, preporuke B, preporuke C i preporuke D;
- (b) prilikom aktiviranja mjera usmjerenih na dužnike ili mjera usmjerenih na kapital prema Preporuci A, preporuci B i preporuci D, njihova kalibracija i postupno uvođenje trebali bi uzeti u obzir položaj Njemačke u gospodarskim i financijskim ciklusima i sve potencijalne implikacije u pogledu povezanih troškova i koristi;
- (c) posebni kriteriji za usklađenost s ovom Preporukom utvrđeni su u Prilogu.

2. Adresati moraju dostavljati izvješća Europskom parlamentu, Vijeću, Komisiji i ESRB-u o radnjama poduzetim kao odgovor na ovu preporuku ili odgovarajuće opravdati svako nepostupanje. Izvješća bi trebala sadržavati barem:

- (a) informacije o sadržaju i vremenskom okviru poduzetih radnji;
- (b) procjenu slabosti povezanih sa zaduženosti kućanstava i standarde kreditiranja za nove hipotekarne kredite, uključujući distribuciju novih hipotekarnih kredita prema njihovom omjeru kredita i vrijednosti kolaterala, omjeru duga i dohotka i omjeru otplate duga i dohotka, rokovima dospijeca i profilu amortizacije, pri čemu se relevantni omjeri izračunavaju u skladu s Prilogom IV. Preporuke ESRB/2016/4 Europskog odbora za sistemske rizike ^(*), zajedno s djelovanjem poduzetih radnji, uzimajući u obzir ciljeve ove Preporuke;
- (c) posebno obrazloženje svakog nedjelovanja ili odstupanja od ove Preporuke, uključujući sva kašnjenja.

3. Vremenski okvir za daljnje postupanje

U skladu s člankom 17. stavkom 1. Uredbe (EU) br. 1092/2010 adresati moraju obavijestiti Europski parlament, Vijeće, Komisiju i ESRB o radnjama poduzetima kao odgovor na ovu Preporuku ili obrazložiti svako nepostupanje. Adresati su dužni dostaviti takvu komunikaciju u skladu sa sljedećim vremenskim rasporedom:

1. Preporuka A

Adresati preporuke A dužni su do 30. lipnja 2023. te do 30. lipnja 2025. podnijeti Europskom parlamentu, Vijeću, Komisiji i ESRB-u izvješće o svim radnjama poduzetim s ciljem nametanja ograničenja koje se primjenjuje na omjer kredita i vrijednosti kolaterala kako bi se ublažile slabosti u sektoru stambenih nekretnina u Njemačkoj kao izvor rizika za financijsku stabilnost. Ako postoji više od jednog tijela odgovornog za poduzimanje radnji za rješavanje utvrđenih slabosti, potrebno je podnijeti jedno zajedničko izvješće.

2. Preporuka B

Adresati preporuke B dužni su do 30. lipnja 2023. te do 30. lipnja 2025. podnijeti Europskom parlamentu, Vijeću, Komisiji i ESRB-u izvješće o svim radnjama poduzetim s ciljem provedbe mjera usmjerenih na kapital. Ako postoji više od jednog tijela odgovornog za poduzimanje radnji za rješavanje utvrđenih slabosti, potrebno je podnijeti jedno zajedničko izvješće.

^(*) Preporuka ESRB/2016/14 Europskog odbora za sistemske rizike od 31. listopada 2016. o zatvaranju praznina u podacima o nekretninama (SL C 31, 31.1.2017., str. 1.).

3. Preporuka C

Adresati preporuke C dužni su do 30. lipnja 2025. podnijeti Europskom parlamentu, Vijeću, Komisiji i ESRB-u konačno izvješće o provedbi preporuke C, uključujući izjavu koja pojašnjava koje je tijelo ili tijela odgovorno za odluku o aktiviranju i provedbi mjera usmjerenih na dužnika utvrđenih u toj preporuci. Ako postoji više od jednog tijela odgovornog za poduzimanje radnji za rješavanje utvrđenih slabosti, potrebno je podnijeti jedno zajedničko izvješće.

4. Preporuka D

Adresati preporuke D dužni su do 30. lipnja 2023. te do 30. lipnja 2025. podnijeti Europskom parlamentu, Vijeću, Komisiji i ESRB-u izvješće o praćenju slabosti povezanih sa zaduženosti kućanstava, precijenjenosti cijena stambenih nekretnina i standardima kreditiranja za nove hipotekarne kredite u srednjoročnom razdoblju, te radnjama poduzetim za rješavanje takvih slabosti. Ako postoji više od jednog tijela odgovornog za poduzimanje radnji za rješavanje utvrđenih slabosti, potrebno je podnijeti jedno zajedničko izvješće.

4. Nadzor i procjena

1. Tajništvo ESRB-a će:

- (a) pružiti pomoć adresatima, osiguravanjem usklađivanja izvješćivanja i dostavljanjem odgovarajućih obrazaca te pojašnjavanjem, prema potrebi, postupka i vremenskog rasporeda daljnjeg postupanja;
- (b) provjeravati daljnje postupanje od strane adresata, pružiti pomoć na njihov zahtjev te podnositi izvješća o daljnjem postupanju Općem odboru.

2. Opći odbor će procijeniti radnje i obrazloženja koje je priopćio adresat i, prema potrebi, može utvrditi da se nije postupilo u skladu s ovom Preporukom i da adresat nije dao odgovarajuće obrazloženje za svoje nepostupanje.

Sastavljeno u Frankfurtu na Majni 2. prosinca 2021.

Voditelj Tajništva ESRB-a,
u ime Općeg odbora ESRB-a,
Francesco MAZZAFERRO

PRILOG

SPECIFIKACIJA KRITERIJA USKLAĐENOSTI PRIMJENJIVIH NA PREPORUKU**Preporuka A - ograničenje na omjer kredita i vrijednosti kolaterala**

Sljedeći kriteriji usklađenosti primjenjuju se na preporuku A.

1. Prilikom aktiviranja ograničenja koje se primjenjuje na omjer kredita i vrijednosti kolaterala, adresati bi trebali nastojati spriječiti značajan ili sve veći udio novih hipotekarnih kredita osiguranih stambenim nekretninama koji bi mogli dovesti do kreditnih gubitaka u slučaju nastanka statusa neispunjavanja obveza u kombinaciji sa smanjenjem cijena stambenih nekretnina, nakon nepovoljnih gospodarskih ili financijskih uvjeta, povećanja troškova otplate duga ili nepovoljnog razvoja na tržištu stambenih nekretnina.
2. Adresati trebaju koristiti jednu ili više mjera usmjerenih na dužnike kako bi osigurali učinkovitost uvedenih mjera i umanjili svaku mogućnost zaobilaženja ili neželjenih posljedica koje bi mogle umanjiti njihovu učinkovitost i eventualno stvoriti rizike u drugim područjima, posebno osiguravanjem da su mjere primjenjive na kredite koje odobravaju sve vrste vjerovnika, na fizičke osobe kao dužnike i - u mjeri u kojoj smatraju potrebnim - na sve vrste dužnika.
3. Prije aktiviranja ograničenja koje se primjenjuje na omjer kredita i vrijednosti kolaterala, potrebno je napraviti procjenu pozicije Njemačke u ekonomskim i financijskim ciklusima, kako bi se utvrdila odgovarajuća kalibracija i postupno uvođenje takvih mjera.
4. Nakon aktiviranja ograničenja koje se primjenjuje na omjer kredita i vrijednosti kolaterala, mogu biti potrebna daljnja pooštavanja ili aktiviranje dodatnih mjera usmjerenih na dužnike kako bi se riješile slabosti utvrđene u Njemačkoj. Ovo će ovisiti o izboru aktiviranih mjera, o početnoj kalibraciji tih aktiviranih mjera te o rezultatima procjene slabosti.
5. Prilikom aktiviranja ili kalibriranja ograničenja koje se primjenjuje na omjer kredita i vrijednosti kolaterala, adresati trebaju uzeti u obzir sve kredite koje će u konačnici otplaćivati kućanstva iz svojih prihoda, bez obzira na oblik kredita.

Preporuka B - aktiviranje mjera usmjerenih na kapital

Sljedeći kriteriji usklađenosti primjenjuju se na preporuku B.

1. Prilikom aktiviranja mjera usmjerenih na kapital, adresati bi trebali nastojati osigurati otpornost kreditnih institucija koje imaju odobrenje za rad u Njemačkoj u slučaju potencijalne materijalizacije sistemskog rizika povezanog s tržištem stambenih kredita koji bi mogao dovesti do izravnih i neizravnih kreditnih gubitaka koji proizlaze iz hipotekarnih kredita ili su nastali kao posljedica smanjenja potrošnje kućanstava sa stambenim kreditima.
2. Prije aktiviranja mjera usmjerenih na kapital potrebno je napraviti procjenu pozicije Njemačke u ekonomskim i financijskim ciklusima, kako bi se utvrdilo da li bi aktiviranje takvih mjera bilo prikladno.
3. Nakon aktiviranja mjera usmjerenih na kapital, mogu biti potrebna daljnja pooštavanja ili aktivacija dodatnih makrobinitetnih mjera kako bi se riješile slabosti utvrđene u Njemačkoj. Ovo će ovisiti o izboru aktiviranih mjera usmjerenih na kapital, na početnu kalibraciju tih aktiviranih mjera te o rezultatima procjene slabosti.

Preporuka C - pravni okvir za mjere usmjerene na dužnike u pogledu sektora stambenih nekretnina

Sljedeći kriteriji usklađenosti primjenjuju se na Preporuku C.

1. Njemački pravni okvir za mjere usmjerene na dužnike trebaju osigurati sljedeće:
 - (a) ograničenja koja se primjenjuju na omjer duga i dohotka i na omjer otplate duga i dohotka, kao i ograničenja na rokove dospijeca, primjenjiva su na kredite odobrene svim vrstama dužnika i od strane svih vrsta vjerovnika, kako bi se izbjeglo svako zaobilaženje ograničenja, te se ova ograničenja trebaju primjenjivati primarno na dužnike fizičke osobe, ali i na sve ostale vrste dužnika ako strukture financiranja podrazumijevaju takvo proširenje kako bi se izbjeglo zaobilaženje ograničenja;

- (b) njemačka tijela kojima je povjereno aktiviranje mjera usmjerenih na dužnike mogu aktivirati sve pravno obvezujuće mjere usmjerene na dužnike na učinkovit i preventivan način te im je osigurana potrebna fleksibilnost kako bi se te mjere osmislile na temelju utvrđenih slabosti.
2. Izmjene njemačkog pravnog okvira za mjere usmjerene na dužnike trebale bi stupiti na snagu najkasnije do 1. lipnja 2024.

Preporuka D - praćenje slabosti i aktivacija mjera usmjerenih na dužnike povezanih s dohotkom

Sljedeći kriteriji usklađenosti primjenjuju se na potpreporuku D(1).

Prilikom praćenja slabosti koje su povezane sa zaduženosti kućanstava, precijenjenost cijena stambenih nekretnina i standardi kreditiranja za nove hipotekarne kredite u srednjoročnom razdoblju, adresati bi trebali pratiti udio dužnika koji uzimaju nove hipotekarne kredite za koje postoji rizik da ne budu u mogućnosti otplatiti ili redovito plaćati svoj dug bez značajnog smanjenja njihove potrošnje nakon nepovoljnih gospodarskih ili financijskih uvjeta, povećanja troškova otplate njihovog duga ili nepovoljnih kretanja na tržištu stambenih nekretnina.

Sljedeći kriteriji usklađenosti primjenjuju se na potpreporuku D(2).

1. Prilikom aktiviranja mjera usmjerenih na dužnike povezanih s dohotkom, adresati bi trebali nastojati spriječiti značajan ili sve veći udio dužnika koji uzimaju nove hipotekarne kredite za koje postoji rizik da ne budu u mogućnosti otplatiti ili redovito plaćati svoj dug bez značajnog smanjenja njihove potrošnje nakon nepovoljnih gospodarskih ili financijskih uvjeta, povećanja troškova otplate njihovog duga ili nepovoljnih kretanja na tržištu stambenih nekretnina.
2. Adresati bi trebali koristiti jednu ili više mjera usmjerenih na dužnike kako bi osigurali učinkovitost mjera koje su na snazi i kako bi sveli na najmanju moguću mjeru svaku mogućnost za njihovo zaobilaženje ili neželjene posljedice koje bi mogle smanjiti njihovu učinkovitost i eventualno stvoriti rizike u drugim područjima, posebno osiguravanjem da su mjere primjenjive na kredite koje odobravaju sve vrste vjerovnika, fizičke osobe kao dužnike i, - u mjeri u kojoj se smatra potrebnim - na sve druge vrste dužnika.
3. Prije aktiviranja mjera usmjerenih na dužnike povezanih s dohotkom, potrebno je napraviti procjenu pozicije Njemačke u ekonomskim i financijskim ciklusima, kako bi se utvrdilo odgovarajuće kalibriranje i postupno uvođenje takvih mjera.
4. Nakon aktiviranja mjera usmjerenih na dužnike povezanih s dohotkom, mogu biti potrebna daljnja pooštavanja ili aktivacija dodatnih mjera usmjerenih na dužnike kako bi se riješile slabosti utvrđene u Njemačkoj. Ovo će ovisiti o izboru aktiviranih mjera, na početnoj kalibraciji tih aktiviranih mjera te o rezultatima procjene slabosti.
5. Prilikom aktiviranja ili kalibriranja mjera usmjerenih na dužnike povezanih s dohotkom, adresati trebaju uzeti u obzir sve kredite koje će u konačnici otplaćivati kućanstva iz svojeg dohotka, bez obzira na oblik kredita.