

I

(Rezoluții, recomandări și avize)

RECOMANDĂRI

COMITETUL EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC

RECOMANDAREA COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC

din 2 decembrie 2021

privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar locativ din Germania

(CERS/2021/10)

(2022/C 122/01)

CONSILIUL GENERAL AL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene,

având în vedere Regulamentul (UE) nr. 1092/2010 al Parlamentului European și al Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind supravegherea macroprudențială la nivelul Uniunii Europene a sistemului financiar și de înființare a unui Comitet european pentru risc sistemic ⁽¹⁾, în special articolul 3 alineatul (2) literele (b) și (d) și articolele 16 și 18,

având în vedere Decizia CERS/2011/1 a Comitetului european pentru risc sistemic din 20 ianuarie 2011 de adoptare a Regulamentului de procedură al Comitetului european pentru risc sistemic ⁽²⁾, în special articolul 18,

întrucât:

- (1) Sectorul imobiliar joacă un rol important în economie, iar evoluțiile acestuia pot avea o influență semnificativă asupra sistemului financiar. Crizele financiare din trecut au demonstrat că evoluțiile nesustenabile de pe piețele imobiliare pot avea repercusiuni grave asupra stabilității sistemului financiar și a economiei în ansamblu, ceea ce poate conduce și la efecte negative de propagare transfrontalieră. Evoluțiile nefavorabile de pe piețele imobiliare din anumite state membre au condus în trecut la pierderi mari din credite și/sau au avut un impact negativ asupra economiei reale. Aceste efecte reflectă interacțiunea strânsă dintre sectorul imobiliar, furnizorii de finanțare și alte sectoare economice. În plus, circuitele de răspuns dintre sistemul financiar și economia reală pot amplifica orice evoluție negativă.
- (2) Aceste legături sunt importante deoarece arată că riscurile care provin din sectorul imobiliar pot avea un impact sistemic. Vulnerabilitățile sistemului financiar tind să se acumuleze în faza de ascensiune a ciclului imobiliar. Riscurile finanțării, percepute ca fiind mai scăzute, și accesul mai facil la aceasta pot contribui la o expansiune rapidă a creditului și a investițiilor, în paralel cu o cerere sporită pentru bunuri imobile, exercitând presiuni în sensul creșterii prețurilor imobilelor. În plus, circuitele de răspuns între prețurile locuințelor și credite pot conduce la potențiale consecințe sistemică. În schimb, în faza de declin a ciclului imobiliar, condițiile de creditare mai stricte, aversiunea sporită față de riscuri și presiunea în sensul scăderii prețurilor din sectorul imobiliar pot afecta negativ reziliența debitorilor și a creditorilor, determinând deteriorarea condițiilor economice.

⁽¹⁾ JO L 331, 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ JO C 58, 24.2.2011, p. 4.

- (3) Vulnerabilitățile legate de bunurile imobiliare locative (BIL) pot constitui o sursă de risc sistemic și pot afecta stabilitatea financiară, atât direct, cât și indirect. Efectele directe sunt pierderi din credite la portofoliile de credite ipotecare din cauza unor condiții economice sau financiare nefavorabile și a unor evoluții negative simultane pe piața BIL. Efectele indirecte se pot referi la ajustări ale consumului gospodăriilor sau la reducerea gradului de îndatorare de către creditori, conducând la consecințe suplimentare pentru economia reală și pentru stabilitatea financiară.
- (4) Astfel cum se menționează în considerentul 4 din Recomandarea CERS/2013/1 a Comitetului european pentru risc sistemic ⁽³⁾, obiectivul final al politicii macroprudențiale este de a contribui la salvagardarea stabilității sistemului financiar în ansamblu, inclusiv prin consolidarea rezilienței sistemului financiar și prin diminuarea acumulării de riscuri sistемice, asigurând pe această cale o contribuție sustenabilă a sectorului financiar la creșterea economică.
- (5) În acest scop, autoritățile macroprudențiale pot utiliza una sau mai multe dintre măsurile macroprudențiale bazate pe capital stabilite în Directiva 2013/36/UE a Parlamentului European și a Consiliului ⁽⁴⁾ și în Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului ⁽⁵⁾ și/sau măsuri macroprudențiale bazate pe debitor, care se bazează exclusiv pe legislația națională, în funcție de evaluarea riscurilor. În timp ce măsurile bazate pe capital urmăresc în principal să crească reziliența sistemului financiar, măsurile bazate pe debitor pot fi adecvate în special pentru a împiedica acumularea în continuare de riscuri sistемice în ceea ce privește noile credite imobiliare.
- (6) Comitetul european pentru risc sistemic (CERS) a efectuat o evaluare sistematică și prospectivă la nivelul Spațiului Economic European (SEE) a vulnerabilităților legate de BIL ⁽⁶⁾. Această evaluare a permis CERS să identifice o serie de vulnerabilități pe termen mediu în mai multe țări drept surse de risc sistemic pentru stabilitatea financiară, ceea ce a condus la emiterea de avertismente către cinci țări, inclusiv Germania ⁽⁷⁾.
- (7) În 2019, principalele vulnerabilități identificate pe piața BIL din Germania au fost supraevaluarea semnificativă a prețurilor locuințelor în zonele urbane, asociată cu o dinamică generalizată și rapidă a prețurilor locuințelor și unele indicii ale relaxării standardelor de creditare pentru creditele imobiliare, deși în contextul incertitudinii generale cauzate de lacunele semnificative în materie de date.
- (8) CERS a finalizat recent o nouă evaluare sistematică și orientată spre viitor a vulnerabilităților legate de BIL. Rezultatele acestei evaluări arată că, după primirea avertismentelor specifice fiecărei țări în septembrie 2019, unele țări au luat măsuri suplimentare pentru a remedia vulnerabilitățile aferente. În special, Republica Cehă a adoptat un cadru juridic pentru măsurile bazate pe debitori, Germania a stabilit un temei juridic pentru colectarea de date privind standardele de creditare a noilor credite imobiliare acordate gospodăriilor, Franța a activat limite ale raportului dintre serviciul datoriei și venituri (DSTI), Islanda a înăspriat limitele privind raportul împrumut/garanții (LTV), iar Norvegia a înăspriat rata amortizorului său de risc sistemic. Cu toate acestea, având în vedere vulnerabilitățile tot mai mari, acțiunile adoptate de unele țări nu au fost considerate suficiente, conform evaluării CERS.
- (9) Izbucnirea pandemiei de COVID-19 în 2020 și criza conexasă nu au condus la un declin ciclic al piețelor locuințelor. Dimpotrivă, după o perioadă de creștere treptată și în contextul unui mediu caracterizat de rate scăzute ale dobânzii, creșterea prețurilor reale ale locuințelor și a împrumuturilor s-a accelerat și mai mult în mai multe țări, depășind cu mult creșterea veniturilor gospodăriilor. Pentru a atenua impactul pandemiei și incertitudinea economică rezultată, au fost puse în aplicare diverse măsuri și politici, cum ar fi moratoriile și garanțiile publice. În acest context politic larg, măsurile macroprudențiale planificate anterior au fost relaxate temporar sau activarea lor a fost amânată în unele țări. Îmbunătățirea constatată în prezent a situației economice permite o ajustare a politicii macroprudențiale în țările în care vulnerabilitățile legate de BIL au continuat să se acumuleze.

⁽³⁾ Recomandarea CERS/2013/1 a Comitetului european pentru risc sistemic din 4 aprilie 2013 privind obiectivele intermediare și instrumentele politicii macroprudențiale (JO C 170, 15.6.2013, p. 1).

⁽⁴⁾ Directiva 2013/36/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 iunie 2013 cu privire la accesul la activitatea instituțiilor de credit și supravegherea prudențială a instituțiilor de credit, de modificare a Directivei 2002/87/CE și de abrogare a Directivelor 2006/48/CE și 2006/49/CE (JO L 176, 27.6.2013, p. 338).

⁽⁵⁾ Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012 (JO L 176, 27.6.2013, p. 1)

⁽⁶⁾ A se vedea *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries* („Vulnerabilități în sectorul imobiliar locativ al statelor SEE”), CERS, septembrie 2019, disponibil pe website-ul CERS, la adresa www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Avertismentul CERS/2019/11 al Comitetului european pentru risc sistemic din joi, 27 iunie 2019 privind vulnerabilitățile pe termen mediu ale sectorului imobiliar locativ din Germania (JO C 366, 30.10.2019, p. 45).

- (10) În ceea ce privește Germania, această evaluare recentă a arătat că, în pofida instituirii, în 2017, a unui cadru juridic pentru instrumentele bazate pe debitori, constând într-un set limitat de măsuri (un plafon al raportului LTV și o cerință de amortizare), niciuna dintre acestea nu a fost activată pentru a aborda acumularea de vulnerabilități pe termen mediu în sectorul BIL. CERS ia act de faptul că, în temeiul cadrului juridic actual, nu au fost îndeplinite cerințele pentru activarea măsurilor existente bazate pe debitori.
- (11) Evaluarea CERS arată, de asemenea, că majorările prețurilor locuințelor au devenit mai generalizate, atât în zonele urbane, cât și în cele rurale. Prin urmare, estimările existente indică o supraevaluare ridicată și în creștere a prețurilor locuințelor în Germania. În prezent, o analiză cuprinzătoare a vulnerabilităților nu este posibilă din cauza lipsei de date detaliate privind standardele de creditare pentru creditele imobiliare, deși au fost luate măsuri pentru a colecta date începând din 2023, ca urmare a intrării în vigoare, în 2021, a regulamentului național privind colectarea datelor referitoare la creditele pentru locuințe. Pentru perioada recentă, informațiile disponibile oferă dovezi diferite cu privire la evoluția standardelor de creditare pentru creditele imobiliare. Deși rezultatele sondajului privind creditul bancar în zona euro (BLS) sugerează înăsprirea condițiilor de creditare pentru achiziționarea de locuințe în cursul anului 2020, o sursă alternativă de date din sectorul privat ⁽⁸⁾ indică faptul că ponderea cererilor de împrumut cu un raport ridicat al LTV a continuat să crească în anul 2020. O altă sursă alternativă de date din sectorul privat aflată la dispoziția autorităților germane, care conține tranzacții efective și reprezintă o parte a pieței agregate, confirmă faptul că raportul LTV au crescut într-o oarecare măsură în ultimul deceniu. În plus, în conformitate cu sondajul privind creditul bancar, raportul LTV a scăzut în urma crizei. Datele arată, de asemenea, că ponderea serviciului datoriei bancare în venit și scadențele au scăzut în prima jumătate a anilor 2010 și au crescut din nou în a doua jumătate. Pe de altă parte, raportul datoriei/venituri (DTI) a crescut constant din 2009.
- (12) În plus, după relaxarea ratei amortizorului anticiclic de capital (AAC) ca răspuns la criza provocată de pandemia de COVID-19, Germania nu a utilizat în continuare măsuri bazate pe capital pentru a aborda vulnerabilitățile existente care decurg din sectorul BIL și pentru a promova stabilitatea financiară.
- (13) Având în vedere aceste evoluții recente, în special având în vedere dovezile de supraevaluare a prețurilor locuințelor, CERS a concluzionat că ar trebui activate măsuri bazate pe debitori pentru a viza vulnerabilitățile pe termen mediu din sectorul BIL din Germania. Prin urmare, autoritățile germane ar trebui să activeze prompt o limită obligatorie din punct de vedere juridic sau, dacă acest lucru nu este posibil în temeiul legislației germane, o limită neobligatorie din punct de vedere juridic a raportului LTV, pentru a asigura standarde solide de creditare împotriva supraevaluării prețurilor locuințelor. În același timp, și pentru a completa indicatorul raportului LTV, măsurile bazate pe capital, cum ar fi activarea AAC sau a amortizorului de risc sistemic sectorial (ARSS), ar spori reziliența sectorului bancar din Germania față de vulnerabilitățile BIL care se poate să se fi acumulat deja, având în vedere supraevaluarea predominantă a prețurilor locuințelor și incertitudinea cu privire la standardele de creditare pentru creditele ipotecare acordate în ultimii ani. În plus, o combinație adecvată cu instrumente obligatorii din punct de vedere juridic sau, dacă acest lucru nu este posibil în temeiul legislației germane, cu instrumente neobligatorii din punct de vedere juridic legate de venituri ar putea spori eficacitatea limitei privind raportul LTV în abordarea oricăror vulnerabilități legate de finanțarea BIL. Prin urmare, cadrul juridic german pentru măsurile bazate pe debitori ar trebui completat cu instrumente bazate pe venit și adaptat în consecință, astfel încât să permită activarea măsurilor bazate pe debitori în timp util, evitând astfel acumularea de vulnerabilități.

ADOPTĂ PREZENTA RECOMANDARE:

SECȚIUNEA 1

RECOMANDĂRI

Recomandarea A – Limitarea raportului LTV

Se recomandă ca autoritățile relevante să impună o limită obligatorie din punct de vedere juridic care se aplică raportului LTV pentru a atenua vulnerabilitățile din sectorul imobiliar rezidențial din Germania ca sursă de risc pentru stabilitatea financiară, care ar putea avea consecințe negative grave pentru economia reală. În cazul în care acest lucru nu este posibil în temeiul legislației germane, se recomandă ca autoritățile competente să activeze o limită fără caracter juridic obligatoriu care să se aplice raportului LTV pentru a îndeplini obiectivele stabilite în aceasta.

⁽⁸⁾ Informații furnizate de o platformă de brokeraj de credite care, cu toate acestea, ar putea să nu fie pe deplin reprezentativă pentru piața germană a creditelor ipotecare.

Recomandarea B – Activarea măsurilor bazate pe capital

Se recomandă ca autoritățile relevante să activeze măsuri adecvate bazate pe capital, pentru a asigura reziliența instituțiilor de credit autorizate în Germania și pentru a completa limita care se aplică raportului LTV, astfel cum se menționează în Recomandarea A, în ceea ce privește atenuarea vulnerabilităților din sectorul imobiliar rezidențial din Germania ca sursă de risc pentru stabilitatea financiară.

Recomandarea C – Cadrul juridic pentru măsurile bazate pe debitori în ceea ce privește sectorul imobiliar rezidențial

Se recomandă ca autoritățile competente să asigure că actualul cadru juridic pentru măsuri bazate pe debitor include cel puțin următoarele măsuri obligatorii din punct de vedere juridic bazate pe debitori:

- (a) limite care se aplică raportului DTI și limite care se aplică raportului DSTI;
- (b) limite care se aplică raportului LTV;
- (c) limite care se aplică scadenței; și
- (d) cerințe de amortizare.

Recomandarea D – Monitorizarea vulnerabilităților și activarea măsurilor bazate pe debitor în funcție de venit

1. Se recomandă ca autoritățile relevante să monitorizeze îndeaproape vulnerabilitățile legate de îndatorarea gospodăriilor, supraevaluarea prețurilor locuințelor și standardele de creditare pentru noile credite ipotecare pe termen mediu.
2. Se recomandă ca, în conformitate cu rezultatele monitorizării efectuate în temeiul subrecomandării D (1) și pentru a preveni acumularea excesivă de riscuri de credit, autoritățile relevante să activeze măsuri obligatorii din punct de vedere juridic bazate pe venit, cum ar fi limitarea raportului DTI sau a raportului DSTI. În cazul în care acest lucru nu este posibil în temeiul legislației germane, se recomandă ca autoritățile relevante să activeze măsuri neobligatorii din punct de vedere juridic bazate pe debitor în funcție de venit, pentru a aborda obiectivele stabilite în acestea.

SECȚIUNEA 2

PUNERE ÎN APLICARE

1. Definiții

1. În sensul prezentei recomandări, se aplică următoarele definiții:

- (a) „autorități competente” înseamnă autoritățile însărcinate cu modificarea cadrului juridic pentru măsurile bazate pe debitori, cu activarea măsurilor bazate pe debitori, cu monitorizarea riscurilor sistemice sau cu activarea măsurilor bazate pe capital în Germania;
- (b) „raportul împrumut/garanție” (raportul LTV) înseamnă suma tuturor împrumuturilor sau tranșelor de împrumut garantate de debitor cu bunul imobil în momentul inițierii creditului în raport cu valoarea proprietății în momentul inițierii creditului;
- (c) „măsuri bazate pe capital” înseamnă orice cerințe de fonduri proprii impuse unei instituții de credit pentru a preveni și/sau a atenua riscul sistemic, astfel cum sunt definite la articolul 2 litera (c) din Regulamentul (UE) nr. 1092/2010, inclusiv, în temeiul articolelor 124, 164 sau 458 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 sau al titlului VII capitolul 4 din Directiva 2013/36/UE, cum ar fi amortizorul anticiclic de capital sau amortizorul de risc sistemic sectorial;
- (d) „instituție de credit” înseamnă o instituție de credit, astfel cum este definită la articolul 4 alineatul (1) punctul 1 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013;
- (e) „măsuri bazate pe debitori” înseamnă măsuri macroprudențiale care vizează debitorii, inclusiv limitarea raportului LTV, a raportului DTI, a raportului DSTI și cerințele de scadență și de amortizare;
- (f) „raportul datoriei/venituri” (*debt-to-income ratio* – raportul DTI) înseamnă datoriile totale ale debitorului în momentul inițierii creditului raportate la venitul disponibil total anual al debitorului în momentul inițierii creditului;

- (g) „raportul serviciul datoriei/venituri” (*debt-service-to-income ratio* – raportul DSTI) înseamnă valoarea totală anuală a serviciului datoriei raportată la venitul disponibil total anual al debitorului în momentul inițierii creditului;
- (h) „serviciul datoriei” înseamnă valoarea combinată a dobânzilor și rambursării principalului aferentă datoriilor totale ale unui debitor într-o anumită perioadă de timp;
- (i) „scadență” înseamnă durata contractului de credit pentru un bun imobil locativ exprimată în ani în momentul inițierii creditului;
- (j) „cerințe de amortizare” înseamnă măsuri legate de calendarul de rambursare a împrumutului.

2. Criterii de punere în aplicare

1. Aplicarea prezentei recomandări trebuie să țină cont de următoarele criterii:

- (a) principiul proporționalității ar trebui respectat în mod corespunzător, ținând cont de obiectivul și conținutul Recomandării A, Recomandării B, Recomandării C și Recomandării D;
- (b) la activarea unor măsuri suplimentare bazate pe debitori sau capital în temeiul Recomandării A, Recomandării B și Recomandării D, calibrarea și introducerea treptată a acestora ar trebui să țină seama de poziția Germaniei în cadrul ciclurilor economice și financiare, precum și de orice implicații potențiale în ceea ce privește costurile și beneficiile aferente;
- (c) în anexă sunt stabilite criteriile specifice pentru respectarea prezentei recomandări.

2. Destinatarii trebuie să raporteze Parlamentului European, Consiliului, Comisiei și CERS cu privire la acțiunile întreprinse ca răspuns la prezenta recomandare sau să justifice în mod corespunzător lipsa de acțiune. Rapoartele ar trebui să cuprindă cel puțin:

- (a) informații privind conținutul și calendarul măsurilor luate;
- (b) o evaluare a vulnerabilităților legate de îndatorarea gospodăriilor și normele de creditare pentru credite ipotecare noi, inclusiv distribuția creditelor ipotecare noi în funcție de raporturile LTV, DTI și DSTI, scadențe și profilul de amortizare, raporturile relevante fiind calculate în conformitate cu anexa IV la Recomandarea CERS/2016/14 a Comitetului european pentru risc sistemic ^(*), împreună cu funcționarea măsurilor luate, având în vedere obiectivele prezentei recomandări;
- (c) justificarea detaliată a lipsei de acțiune sau a abaterii de la prezenta recomandare, inclusiv a oricăror întârzieri.

3. Calendar pentru măsurile aplicate ca urmare a recomandării

În conformitate cu articolul 17 alineatul (1) din Regulamentul (UE) nr. 1092/2010, destinatarii trebuie să comunice Parlamentului European, Consiliului, Comisiei și CERS acțiunile întreprinse drept răspuns la prezenta recomandare sau să justifice orice lipsă de acțiune. Destinatarii trebuie să transmită o astfel de comunicare în conformitate cu următoarele termene:

1. Recomandarea A

Până la 30 iunie 2023 și până la 30 iunie 2025, destinatarilor recomandării A li se solicită să prezinte Parlamentului European, Consiliului, Comisiei și CERS un raport privind orice măsuri luate cu privire la impunerea unei limite care se aplică raportului LTV pentru a atenua vulnerabilitățile din sectorul imobiliar rezidențial din Germania ca sursă de risc pentru stabilitatea financiară. În cazul în care există mai mult de o autoritate responsabilă cu luarea de măsuri pentru a remedia vulnerabilitățile identificate, ar trebui prezentat un raport comun.

2. Recomandarea B

Până la 30 iunie 2023 și până la 30 iunie 2025, destinatarilor recomandării B li se solicită să prezinte Parlamentului European, Consiliului, Comisiei și CERS un raport cu privire la orice măsuri luate cu privire la punerea în aplicare a măsurilor bazate pe capital. În cazul în care există mai mult de o autoritate responsabilă cu luarea de măsuri pentru a remedia vulnerabilitățile identificate, ar trebui prezentat un raport comun.

^(*) Recomandarea CERS/2016/14 a Comitetului european pentru risc sistemic din 31 octombrie 2016 privind acoperirea unor lacune la nivelul datelor privind bunurile imobile (JO C 31, 31.1.2017, p. 1).

3. *Recomandarea C*

Până la 30 iunie 2025, destinatarii Recomandării C trebuie să prezinte Parlamentului European, Consiliului, Comisiei și CERS un raport final privind punerea în aplicare a Recomandării C, inclusiv o declarație care să clarifice autoritatea sau autoritățile responsabile pentru decizia de activare și punere în aplicare a măsurilor bazate pe debitori prevăzute în recomandarea respectivă. În cazul în care există mai mult de o autoritate responsabilă cu luarea de măsuri pentru a remedia vulnerabilitățile identificate, ar trebui prezentat un raport comun.

4. *Recomandarea D*

Până la 30 iunie 2023 și până la 30 iunie 2025, destinatarii recomandării D trebuie să prezinte Parlamentului European, Consiliului, Comisiei și CERS un raport privind monitorizarea vulnerabilităților legate de gradul de îndatorare a gospodăriilor, supraevaluarea prețurilor locuințelor și standardele de creditare pentru noile credite ipotecare pe termen mediu, precum și măsurile luate pentru a remedia aceste vulnerabilități. În cazul în care există mai mult de o autoritate responsabilă cu luarea de măsuri pentru a remedia vulnerabilitățile identificate, ar trebui prezentat un raport comun.

4. **Monitorizare și evaluare**

1. Secretariatul CERS:

- (a) va oferi asistență destinatarilor, asigurând coordonarea raportării și furnizarea de modele relevante și, dacă este cazul, informații detaliate privind procedura și calendarul pentru măsurile adoptate în urma recomandării;
- (b) va verifica măsurile aplicate de destinatari, va acorda asistență la cerere și va prezenta Consiliului general rapoarte privind măsurile aplicate.

2. Consiliul general va evalua măsurile și justificările raportate de către destinatari și, după caz, va putea decide că prezenta recomandare nu a fost respectată și destinatarul nu a justificat în mod adecvat lipsa de acțiune.

Adoptată la Frankfurt pe Main, 2 decembrie 2021.

Șeful secretariatului CERS,
în numele Consiliului general al CERS
Francesco MAZZAFERRO

ANEXĂ

SPECIFICAREA CRITERIILOR DE CONFORMITATE APLICABILE RECOMANDĂRII**Recomandarea A – Limitarea raportului LTV**

Următoarele criterii de conformitate sunt aplicabile Recomandării A.

1. Atunci când activează o limită care se aplică raportului împrumut/garanție (LTV), destinatarii ar trebui să încerce să prevină o cotă semnificativă sau în creștere de noi credite ipotecare garantate cu bunuri imobile locative (BIL), care ar putea duce la pierderi de credit în cazul neîndeplinirii obligațiilor de plată, combinate cu o scădere a prețurilor locuințelor, ca urmare a unor condiții economice sau financiare nefavorabile, a unei creșteri a costului de administrare a datoriei lor sau a unor evoluții negative pe piața BIL.
2. Destinatarii ar trebui să utilizeze una sau mai multe măsuri bazate pe debitori pentru a asigura eficacitatea măsurilor în vigoare și pentru a reduce la minimum orice potențial de eludare a acestora sau de producere a unor consecințe nedorite care le-ar putea reduce eficacitatea și ar putea crea riscuri în alte domenii, în special prin asigurarea faptului că măsurile sunt aplicabile împrumuturilor acordate de toate tipurile de creditori, persoanelor fizice în calitate de debitori și – în măsura în care se consideră necesar – tuturor celorlalte tipuri de debitori.
3. Înainte de activarea unei limite care se aplică raportului LTV, ar trebui efectuată o evaluare a poziției Germaniei în ciclurile economice și financiare, pentru a determina calibrarea adecvată și introducerea treptată a unor astfel de măsuri.
4. După activarea unei limite care se aplică raportului LTV, ar putea fi necesară înăsprirea în continuare a acesteia sau activarea unor măsuri suplimentare bazate pe debitori pentru a aborda vulnerabilitățile identificate în Germania. Aceasta va depinde de alegerea măsurilor activate, de calibrarea inițială a respectivelor măsuri activate și de rezultatele evaluării vulnerabilităților.
5. Atunci când activează sau calibrează o limită care se aplică raportului LTV, destinatarii ar trebui să ia în considerare toate creditele care urmează să fie în cele din urmă rambursate de gospodării din veniturile lor, indiferent de forma creditelor.

Recomandarea B – Activarea măsurilor bazate pe capital

Următoarele criterii de conformitate sunt aplicabile Recomandării B.

1. Atunci când activează măsuri bazate pe capital, destinatarii ar trebui să încerce să asigure reziliența instituțiilor de credit autorizate în Germania în raport cu potențiala materializare a riscului sistemic legat de BIL, care ar putea conduce la pierderi directe și indirecte din credite care decurg din credite ipotecare sau care apar ca urmare a scăderii consumului gospodăriilor prin credite ipotecare.
2. Înainte de activarea măsurilor bazate pe capital, ar trebui realizată o evaluare a poziției Germaniei în cadrul ciclurilor economice și financiare, pentru a determina dacă activarea acestor măsuri ar fi corespunzătoare.
3. După activarea măsurilor bazate pe capital, ar putea fi necesară înăsprirea lor suplimentară sau activarea unor măsuri macroprudențiale suplimentare pentru a aborda vulnerabilitățile identificate în Germania. Aceasta va depinde de alegerea măsurilor bazate pe capital activate, de calibrarea inițială a respectivelor măsuri activate și de rezultatele evaluării vulnerabilităților.

Recomandarea C – Cadru juridic pentru măsurile bazate pe debitori în ceea ce privește sectorul imobiliar rezidențial

Următoarele criterii de conformitate sunt aplicabile Recomandării C.

1. Cadru juridic din Germania pentru măsuri bazate pe debitori ar trebui să asigure următoarele:
 - (a) limitele care se aplică raportului datoriei/venituri (DTI) și raportului dintre serviciul datoriei și venituri (DSTI), precum și limitele de scadență se aplică împrumuturilor acordate tuturor tipurilor de debitori și tuturor tipurilor de creditori, pentru a evita orice eludare a limitelor, prin care aceste limite ar trebui aplicate în primul rând persoanelor fizice în calitate de debitori, dar și tuturor celorlalte tipuri de debitori, în cazul în care structurile de finanțare implică o astfel de extindere pentru a evita eludarea limitelor;

- (b) Autoritățile germane însărcinate cu activarea măsurilor bazate pe debitori sunt în măsură să activeze toate măsurile obligatorii din punct de vedere juridic bazate pe debitori într-un mod eficace și preventiv și dispun de flexibilitatea necesară pentru a concepe măsurile respective pe baza vulnerabilităților identificate.
2. Modificările aduse cadrului juridic german pentru măsurile bazate pe debitori ar trebui să fie în vigoare până cel târziu la 1 iunie 2024.

Recomandarea D – Monitorizarea vulnerabilităților și activarea măsurilor bazate pe debitor în funcție de venit

Următoarele criterii de conformitate sunt aplicabile subrecomandării D(1).

Atunci când monitorizează vulnerabilitățile legate de gradul de îndatorare a gospodăriilor, de supraevaluarea prețurilor locuințelor și de standardele de creditare a noilor credite ipotecare pe termen mediu, destinatarii ar trebui să monitorizeze ponderea debitorilor care contractează noi credite ipotecare care riscă să nu fie în măsură să ramburseze sau să își onoreze în mod regulat datoriile fără a-și reduce în mod semnificativ consumul în urma unor condiții economice sau financiare nefavorabile, a unei creșteri a costului de administrare a datoriei sau a unor evoluții negative pe piața BIL.

Următoarele criterii de conformitate sunt aplicabile subrecomandării D(2).

1. Atunci când activează măsuri bazate pe debitor în funcție de venit, destinatarii ar trebui să încerce să prevină o pondere semnificativă sau în creștere a debitorilor care contractează noi credite ipotecare pe care riscă să nu fie în măsură săle ramburseze sau să își onoreze datoria în mod regulat, fără a-și reduce în mod semnificativ consumul în urma unor condiții economice sau financiare nefavorabile, a unei creșteri a costului de administrare a datoriei lor sau a unor evoluții negative pe piața BIL.
2. Destinatarii ar trebui să utilizeze una sau mai multe măsuri bazate pe debitori pentru a asigura eficacitatea măsurilor în vigoare și pentru a reduce la minimum orice potențial de eludare a acestora sau de producere a unor consecințe nedorite care le-ar putea reduce eficacitatea și ar putea crea riscuri în alte domenii, în special prin asigurarea faptului că măsurile sunt aplicabile împrumuturilor acordate de toate tipurile de creditori, persoanelor fizice în calitate de debitori și – în măsura în care se consideră necesar – tuturor celorlalte tipuri de debitori.
3. Înainte de activarea măsurilor bazate pe debitor în funcție de venit, ar trebui realizată o evaluare a poziției Germaniei în cadrul ciclurilor economice și financiare, pentru a determina calibrarea și introducerea treptată corespunzătoare a acestor măsuri.
4. După activarea măsurilor bazate pe venit, ar putea fi necesară înăsprirea lor suplimentară sau activarea unor măsuri suplimentare bazate pe debitori pentru a aborda vulnerabilitățile identificate în Germania. Acest lucru va depinde de alegerea măsurilor activate, de calibrarea inițială a respectivelor măsuri activate și de rezultatele evaluării vulnerabilităților.
5. Atunci când activează sau calibrează măsuri bazate pe creditor în funcție de venit, destinatarii ar trebui să ia în considerare toate creditele care urmează să fie în cele din urmă rambursate de gospodării din veniturile lor, indiferent de forma creditelor.