

PRIPOROČILO EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA
z dne 27. junija 2019
o srednjeročnih ranljivostih v sektorju stanovanjskih nepremičnin na Danskem
(ESRB/2019/5)
(2019/C 366/02)

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 gospodinjev, 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 nadaljnega 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 Danska ⁽⁶⁾.
- (8) Leta 2016 je bila glavna ranljivost, ugotovljena na trgu stanovanjskih nepremičnin na Danskem, povezana z visoko zadolženostjo gospodinjstev. Velik delež hipotekarnih dolžnikov je imel dolg s spremenljivo obrestno mero ali dolg, ki je presegal vrednost njihovega stanovanja, zaradi česar so bili ranljivi za negativne gospodarske ali finančne razmere ali neugodna gibanja na trgu stanovanjskih nepremičnin. Čeprav ni bilo splošnih znakov precenjenosti, so cene stanovanj močno naraščale, zlasti v večjih mestih, in so bile blizu ravni 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 Dansko je ta nedavna ocena pokazala, da zadolženost gospodinjstev od leta 2016, čeprav se je od takrat zmanjšala, ostaja na eni najvišjih ravni v EGP. Poleg tega je znaten delež obstoječih hipotekarnih posojil z odloženim odplačilom glavnice, zaradi česar so gospodinjstva strukturno bolj ranljiva za neugodne gospodarske ali finančne razmere ali neugodna gibanja na trgu stanovanjskih nepremičnin. Poleg tega je kljub temu, da se je v zadnjih letih rast cen stanovanjskih nepremičnin upočasnila in so se cene stanovanj v Københavnu stabilizirale, prejšnja dinamika privedla do žarišč precenjenosti v večjih mestih, zlasti v Københavnu. Ob navedenem je pravno zavezujoča zahteva glede minimalnega pologa, ki je bila leta 2015 določena na 5 %, zagotovila nekaj (čeprav malo) dodatnega zavarovanja za primer znižanja cen stanovanj.
- (11) Leta 2018 so se z zakonodajo o varstvu potrošnikov uvedle omejitve glede zagotavljanja stanovanjskih hipotekarnih produktov hipotekarnim dolžnikom, ki imajo razmerje med dolgom in dohodkom (DTI) (pred obdavčitvijo) nad 4 in razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine (LTV) nad 60 %. Te omejitve zahtevajo: (a) da je obrestna mera nespremenljiva najmanj 5 let in (b) da se lahko z odloženo odplačilo glavnice uporabi samo, če je obrestna mera za posojilo nespremenljiva najmanj 30 let. Poleg tega je bil leta 2014 napovedan nadzorniški diamant za hipotekarne banke. Ta obsega vrsto referenčnih vrednosti in mejnih vrednosti, ki so določene za posebna področja tveganj znotraj bančnih dejavnosti, njegov cilj pa je povečati kreditno kakovost stanja hipotekarnih posojil do leta 2018 in do leta 2020 ter s tem vplivati na sklepanje novih posojil. Leta 2018 je bila tudi dvakrat zvišana stopnja proticikličnega kapitalskega blažilnika: z 0 % na 0,5 % od 1. marca 2019 in z 0,5 % na 1 % od septembra 2019. Poleg tega je danski svet za sistemska tveganja priporočil dodatno zvišanje z 1 % na 1,5 % od junija 2020 in izdal usmeritev, da bi bilo treba to stopnjo v prihodnosti zvišati do največ 2,5 %, razen če pride do znatne spremembe glede kopičenja tveganj v danskem finančnem sistemu. Nazadnje, organ Finanstilsynet (danski organ za finančni nadzor) je izdal smernico, v skladu s katero morajo biti kreditne institucije previdne pri bonitetni oceni gospodinjstev, kadar dajejo posojila za nepremičnine na geografskih območjih, kjer cene stanovanjskih nepremičnin rastejo.

⁽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/2016/07 Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 22. septembra 2016 o srednjeročnih ranljivostih v sektorju stanovanjskih nepremičnin na Danskem (UL C 31, 31.1.2017, str. 47).

⁽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 številnim uvedenim makrobonitetnim ukrepom ter glede na visoko raven zadolženosti gospodinjstev in velik delež hipotekarnih dolžnikov, ki so ranljivi za neugodne gospodarske razmere ali neugodno gibanje na trgu stanovanjskih nepremičnin, sedanji kapitalski ukrepi morda ne bodo zadostovali za obravnavo nakopičenih ranljivosti. Poleg tega bi bilo morda v srednjeročnem obdobju treba poostriti obstoječe ali aktivirati dodatne ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, če se bodo povečale ranljivosti, povezane z zadolženostjo gospodinjstev, precenjenostjo stanovanjskih nepremičnin in posojilnimi standardi.
- (13) Pri povečevanju ranljivosti, ugotovljenih na Danskem, 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) zapleteno ureditev najemniškega trga z zgornjimi mejami najemnin za velik delež stanovanjskih zgradb v večjih mestih, zaradi česar nastaja pomanjkanje ponudbe stanovanj ter pritisk na rast cen stanovanj in dolga za gospodinjstva, ki se odločijo za nakup nepremičnine; ter (ii) davčno olajšavo za hipotekarna posojila, ki lahko gospodinjstva spodbuja k čezmernemu izposojanju. Poleg tega je sistem obdavčitve stanovanjskih nepremičnin od leta 2001 ločen od tržnih cen, zaradi česar se je znižala učinkovita davčna stopnja, zlasti v večjih mestih. Danski parlament je leta 2017 sprejel zakon o novem sistemu obdavčitve stanovanjskih nepremičnin, ki ponovno vzpostavlja povezavo med obračunanimi davki in trenutnimi cenami na trgu stanovanjskih nepremičnin ter ki se bo začel uporabljati leta 2021.
- (14) Zato je ESRB zaključil, da so makrobonitetni ukrepi, ki so bili uvedeni ali so na voljo na Danskem, sicer primerni, vendar samo delno zadostujejo za obravnavo ranljivosti, povezanih 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 za dopolnitev obstoječih makrobonitetnih ukrepov na Danskem. 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 Danskem, ne da bi s tem povzročili čezmerne stroške za dansko realno gospodarstvo in finančni sistem.
- (15) Namen tega priporočila je priporočiti: a) aktiviranje dodatnih ali poostriev obstoječih kapitalskih ukrepov, da se zagotovi odpornost bančnega sektorja na srednjeročne ranljivosti, ugotovljene na Danskem; b) spremljanje ranljivosti ter aktiviranje dodatnih ali poostriev obstoječih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, če se rast cen stanovanj in rast kreditiranja v srednjeročnem obdobju pospešita. Namen tega priporočila je tudi poudariti potrebo po širših ukrepih politike, katerih cilj bi bil omejiti dejavnike, ki omogočajo ali spodbujajo rast zadolženosti gospodinjstev.
- (16) To priporočilo ne posega v pooblastila centralnih bank v Uniji v zvezi z denarno politiko.
- (17) 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 – aktiviranje ali poostriev kapitalskih ukrepov

Priporočila se, da makrobonitetni organ, imenovani organ ali pristojni organ na Danskem, kot je ustrezno, z aktiviranjem dodatnih ali poostriev obstoječih kapitalskih ukrepov zagotovi odpornost kreditnih institucij, ki so pridobile dovoljenje na Danskem, zaradi možnosti uresničitve sistemskega tveganja, povezanega s stanovanjskimi nepremičninami, ki bi lahko privedla do neposrednih in posrednih kreditnih izgub iz hipotekarnih posojil ali zaradi zmanjšanja potrošnje gospodinjstev, ki imajo stanovanjska posojila.

Priporočilo B – spremljanje ranljivosti ter aktiviranje ali poostreitev ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce

1. Priporoča se, da danski nacionalni organi, ki so pooblaščen za spremljanje sistemskih tveganj, pozorno spremljajo ranljivosti, povezane z zadolženostjo gospodinjstev, precenjenostjo stanovanjskih nepremičnin in posojilnimi standardi za nova hipotekarna posojila, v srednjeročnem obdobju, med drugim z:
 - (a) ocenjevanjem – z uporabo podatkov o novih hipotekarnih posojilih na ravni posameznega posojila – zmožnosti posojilojemalcev, ki najemajo nova hipotekarna posojila, da prenesejo neugodne gospodarske ali finančne razmere ali neugodno gibanje na trgu stanovanjskih nepremičnin; ter
 - (b) ocenjevanjem vzdržnosti cen stanovanj in možnosti za njihovo znižanje v primeru neugodnih gospodarskih ali finančnih razmer.
2. Da se prepreči čezmerno kopičenje kreditnega tveganja, se priporoča, da danski organ, ki je pooblaščen za aktiviranje ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, aktivira dodatne ali poostri obstoječe ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, če rezultati spremljanja v skladu s točko (a) podpriporočila B(1) pokažejo, da velik ali vedno večji delež posojilojemalcev, ki najemajo nova hipotekarna posojila, morda ne bo mogel odplačevati svojega dolga ali ohraniti potrošnje v neugodnih gospodarskih ali finančnih razmerah ali po neugodnem gibanju na trgu stanovanjskih nepremičnin.
3. Priporoča se, da Danska zviša pravno zavezujočo zahtevo glede minimalnega pologa, če rezultati spremljanja v skladu z odstavkom 1(b) pokažejo, da se je precenjenost stanovanjskih nepremičnin povečala, s čimer bo zagotovila, da bo zavarovanje za nova hipotekarna posojila zadostovalo za kritje kreditnih izgub, ki ustrezajo možnemu znižanju cen stanovanj v neugodnih gospodarskih ali finančnih razmerah in ocenjenemu znižanju cen stanovanj v primeru negativnega scenarija.

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

Priporoča se, da Danska pregleda svoje politike s ciljem omejiti strukturne dejavnike, ki so prispevali k ranljivostim, ki so bile na Danskem ugotovljene kot vir sistemskega tveganja, ker 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 dolgom in dohodkom“ (razmerje DTI) pomeni razmerje med celotnim dolgom posojilojemalca v trenutku nastanka posojila in celotnim letnim razpoložljivim dohodkom posojilojemalca v trenutku nastanka posojila;
- (e) „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;
- (f) „srednjeročen“ pomeni v obdobju treh let;
- (g) „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).

- (h) „odplačilo dolga“ pomeni skupni znesek obresti in odplačila glavnice celotnega dolga posojilojemalca v določenem obdobju (na splošno eno leto);
- (i) „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;
- (j) „zapadlost“ pomeni trajanje pogodbe o posojilu za stanovanjsko nepremičnino v trenutku nastanka posojila, izraženo v letih.

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 in priporočila C;
- (b) kadar se aktivirajo dodatni ali poostrijo obstoječi kapitalski ukrepi v skladu s priporočilom A, je treba pri njihovem umerjanju in postopnem uvajanju upoštevati položaj Danske v gospodarskem in finančnem ciklu ter možne posledice z vidika povezanih stroškov in koristi;
- (c) kadar se aktivirajo dodatni ali poostrijo obstoječi ukrepi, usmerjeni na posojilojemalce, v skladu s priporočilom B, je treba pri njihovem umerjanju in postopnem uvajanju upoštevati položaj Danske v gospodarskem in finančnem ciklu ter možne posledice z vidika povezanih stroškov in koristi;
- (d) kadar se zvišuje pravna zavezujoča zahteva glede minimalnega pologa v skladu s priporočilom B, je treba pri umerjanju in postopnem uvajanju tega ukrepa upoštevati položaj Danske v gospodarskem in finančnem ciklu ter možne posledice z vidika povezanih stroškov in koristi;
- (e) kar zadeva priporočilo C, je treba, kadar se spreminja politika, pri postopnem uvajanju takih ukrepov upoštevati položaj Danske v gospodarskem in finančnem ciklu, tako da ti ukrepi ne bodo okrepili ali sprožili uresničenja nakopičenih ranljivosti v sektorju stanovanjskih nepremičnin na Danskem;
- (f) posebna merila za skladnost s priporočilom A, priporočilom B in priporočilom C 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 zadolženostjo gospodinjstev, precenjenostjo stanovanjskih nepremičnin in posojilnimi standardi za nova hipotekarna posojila, vključno z razporeditvijo novih hipotekarnih posojil glede na njihova razmerja LTV, DTI in DSTI, zapadlost in profil odplačevanja, pri čemer se zadevna razmerja izračunajo 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. oktobra 2020 in nato vsako leto do 31. oktobra 2022 naslovniki priporočila A predložijo ESRB in Svetu poročilo o ukrepih, ki jih je sprejel 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.

^(*) 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 naslovniki priporočila B predložijo ESRB in Svetu poročilo o spremljanju ranljivosti v zvezi z zadolženostjo gospodinjstev in ukrepih, ki so jih sprejeli za odpravo teh ranljivosti. 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 2022 naslovnik priporočila C predloži ESRB in Svetu poročilo o izvajanju priporočila C. 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 nadaljnjem ukrepanju. Uvedli se bodo trije postopki ocenjevanja, in sicer:
 - (i) do 31. decembra 2020 v zvezi z izvajanjem priporočil A in B;
 - (ii) do 31. decembra 2021 v zvezi z izvajanjem priporočil A in B ter
 - (iii) do 31. decembra 2022 v zvezi z izvajanjem priporočil A, B in C.

2. Splošni odbor oceni ukrepe in utemeljitve, ki jih sporočijo naslovníki, ter lahko, kjer je primerno, presodi, da to priporočilo ni bilo upoštevano in naslovník 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 A – aktiviranje ali poostritev kapitalskih ukrepov**

Za priporočilo A se uporabljata naslednji merili za skladnost.

1. Preden se aktivirajo dodatni ali poostrijo obstoječi kapitalski ukrepi, bi bilo treba oceniti položaj Danske v gospodarskem in finančnem ciklu, da se ugotovi, ali bi bila uporaba teh ukrepov primerna.
2. Po aktiviranju kapitalskih ukrepov bo morda za obravnavo ranljivosti, ugotovljenih na Danskem, potrebna dodatna poostritev teh ukrepov ali aktiviranje dodatnih makrobonitetnih ukrepov; to bo odvisno od izbire aktiviranih kapitalskih ukrepov, začetne umeritve teh aktiviranih ukrepov in rezultatov ocene ranljivosti.

Priporočilo B – spremljanje ranljivosti ter aktiviranje ali poostritev ukrepov, usmerjenih na posojiljemalce

Za priporočilo B se uporabljata naslednji merili za skladnost.

1. Preden se aktivirajo dodatni ali poostrijo obstoječi ukrepi, usmerjeni na posojiljemalce, je treba oceniti položaj Danske v gospodarskem in finančnem ciklu, da se ugotovi, ali bi bilo tako aktiviranje ali poostritev primerno.
2. Preden se zviša obstoječa pravno zavezujoča zahteva glede minimalnega pologa, je treba oceniti položaj Danske v gospodarskem in finančnem ciklu, da se določita primerna umeritev in postopna uvedba tega ukrepa.

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

Za priporočilo C 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 Danske v gospodarskem in finančnem ciklu, da se zagotovi, da ti ukrepi ne bodo okrepili ali sprožili uresničenja nakopičenih ranljivosti v sektorju stanovanjskih nepremičnin na Danskem.
