

I

(Resolutioner, rekommendationer och yttranden)

REKOMMENDATIONER

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDEN

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS REKOMMENDATION

av den 2 december 2021

om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Tyskland

(ESRB/2021/10)

(2022/C 122/01)

EUROPEISKA SYSTEMRISKNÄMNDENS STYRELSE HAR ANTAGIT DENNA REKOMMENDATION

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1092/2010 av den 24 november 2010 om makrotillsyn av det finansiella systemet på EU-nivå och om inrättande av en europeisk systemrisknämnd ⁽¹⁾, särskilt artikel 3.2 b och d samt artiklarna 16–18,

med beaktande av Europeiska systemrisknämndens beslut ESRB/2011/1 av den 20 januari 2011 om arbetsordningen för Europeiska systemrisknämnden ⁽²⁾, särskilt artikel 18, och

av följande skäl:

- (1) Fastighetssektorn utgör en viktig del av ekonomin och sektorns utveckling kan påverka det finansiella systemet i betydande grad. Historiska fastighetskriser har visat att en ohållbar utveckling på fastighetsmarknaden kan få stora konsekvenser för det finansiella systemets stabilitet och ekonomin som helhet, vilket även kan medföra oönskade spridningseffekter över gränserna. En negativ utveckling på fastighetsmarknaderna i vissa medlemsstater har tidigare medfört stora kreditförluster och/eller negativa följder för den reala ekonomin. Detta beror på det nära sambandet mellan fastighetssektorn, finansiärer och andra ekonomiska sektorer. Därutöver kan återkopplingsprocesserna mellan det finansiella systemet och den reala ekonomin leda till att en negativ utveckling förstärkts.
- (2) Dessa samband är viktiga eftersom de innebär att risker som uppstår i fastighetssektorn kan få en systempåverkan. Sårbarheter i det finansiella systemet byggs ofta upp under den fas då fastighetssektorn befinner sig i en uppgång. När riskerna uppfattas som låga och tillgången till finansiering är god kan detta leda till en snabb ökning av både krediter och investeringar som, tillsammans med ökad efterfrågan på fastigheter, kan leda till stigande fastighetspriser. Återkopplingsprocesserna mellan bostadspriser och lån kan dessutom få systemkonsekvenser. Om fastighetssektorn istället befinner sig i en nedgångsfas kan begränsad tillgång till finansiering, ökad riskaversion och sjunkande fastighetspriser påverka både låntagare och långivare negativt, vilket då kan leda till försämrade ekonomiska förutsättningar.

⁽¹⁾ EUT L 331, 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ EUT C 58, 24.2.2011, s. 4.

- (3) Sårbarheter inom sektorn bostadsfastigheter kan utgöra en källa för systemrisk som kan påverka den finansiella stabiliteten både direkt och indirekt. Direkta effekter är kreditförluster i bolåneportföljerna p.g.a. en negativ ekonomisk eller finansiell utveckling samtidigt som bostadsmarknaden också utvecklas negativt. Indirekta effekter kan vara relaterade till förändringar i hushållens konsumtion eller minskad skuldsättning från långivarnas sida, vilket får ytterligare konsekvenser för den reala ekonomin och den finansiella stabiliteten.
- (4) Enligt vad som framgår av skäl 4 i Europeiska systemrisknämndens rekommendation ESRB/2013/1 ⁽³⁾ är makrotillsynens slutmål att bidra till att värna stabiliteten i det finansiella systemet som helhet, genom att bland annat stärka det finansiella systemets förmåga att återhämta sig efter störningar och minska uppbyggnaden av systemrisker, för att därigenom säkerställa att finanssektorn på ett uthålligt sätt bidrar till den ekonomiska tillväxten.
- (5) För detta ändamål får makrotillsynsmyndigheter utifrån en riskbedömning tillämpa eller flera av de kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder som framgår av Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU ⁽⁴⁾ och Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 ⁽⁵⁾ och/eller låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder som är baserade på nationell lagstiftning. Medan de kapitalbaserade åtgärderna främst ska stärka det finansiella systemets motståndskraft, kan låntagarbaserade åtgärder vara särskilt lämpade om man vill undvika att ytterligare systemrisker byggs upp för nya bostadslån.
- (6) Under 2019 genomförde Europeiska systemrisknämnden (ESRB) en systematisk och framåtblickande granskning av vilka sårbarheter som är kopplade till bostadssektorn i EES-området ⁽⁶⁾. I denna granskning identifierade ESRB olika sårbarheter på medellång sikt i flera länder som källor till systemrisk för finansiell stabilitet, vilket ledde till att man utfärdade beslut om varning till fem länder, inklusive Tyskland ⁽⁷⁾:
- (7) Under 2019 utgick sårbarheten inom sektorn bostadsfastigheter i Tyskland främst från en kraftig övervärdering av bostadspriserna i städerna, kopplat till omfattande och snabbt föränderliga huspriser samt vissa indikationer på att lånekraven för bostadslån sänkts, vilket dock ska ses mot en mer allmän osäkerhet beroende på omfattande luckor i statistiken.
- (8) ESRB har nyligen genomfört en systematisk och framåtblickande granskning av vilka sårbarheter som är kopplade till sektorn bostadsfastigheter inom EES-området. Resultaten av denna granskning visar att vissa länder, efter att ha mottagit landspecifika varningar i september 2019, har vidtagit ytterligare åtgärder för att åtgärda dessa sårbarheter. Här kan framför allt nämnas att Tjeckien införde ett rättsligt regelverk för låntagarbaserade åtgärder, Tyskland upprättade en rättslig grund för insamling av uppgifter om lånekrav för nya bostadslån till hushåll, Frankrike aktiverade gränserna för kvoten mellan skuldbetalning/inkomst (DSTI), Island skärpte gränserna för belåningsgraden (LTV-kvoten) och Norge skärpte sitt systemriskbuffertvärde. Med tanke på de ökande sårbarheterna ansågs dock vissa av ländernas åtgärder inte vara tillräckliga i ESRB:s granskning.
- (9) Covid-19-pandemins utbrott 2020 och den därmed sammanhängande krisen har inte lett till någon konjunkturnedgång på bostadsmarknaderna. Efter en period med successiv tillväxt, då det samtidigt har varit låg räntenivå, har i stället de reala bostadspriserna och utlåningen ökat ytterligare i flera länder och detta i en betydligt snabbare takt än hushållens inkomster. För att mildra effekterna av pandemin och den därav följande ekonomiska osäkerheten har olika åtgärder och strategier, såsom moratorier och offentliga garantier, genomförts. I denna breda politiska kontext har tidigare planerade makrotillsynsåtgärder tillfälligt lättats eller senarelagts i vissa länder. Den nuvarande förbättringen av det ekonomiska läget gör det möjligt att anpassa makrotillsynen i de länder där sårbarheter i samband med bostadsfastigheter har fortsatt att byggas upp.

⁽³⁾ Europeiska systemrisknämndens rekommendation ESRB/2013/1 av den 4 april 2013 om makrotillsynspolitikens mellanliggande mål och instrument (EUT C 170, 15.6.2013, s. 1).

⁽⁴⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU av den 26 juni 2013 om behörighet att utöva verksamhet i kreditinstitut och om tillsyn av kreditinstitut, om ändring av direktiv 2002/87/EG och om upphävande av direktiven 2006/48/EG och 2006/49/EG (EUT L 176, 27.6.2013, s. 338).

⁽⁵⁾ Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012 (EUT L 176, 27.6.2013, s. 1).

⁽⁶⁾ Se *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries*, ESRB, september 2019, finns på ESRB:s webbplats: www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Europeiska systemrisknämndens varning ESRB/2019/11 av den 27 juni 2019 om sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Tyskland (EUT C 366, 30.10.2019, s. 45).

- (10) Vad gäller Tyskland har denna senaste granskning visat att det visserligen har införts ett rättsligt regelverk för lånebaserade instrument 2017, bestående av ett begränsat antal åtgärder (en övre gräns för belåningsgrad och ett amorteringskrav), men att inget av dessa instrument aktiverats för att ta itu med de sårbarheter som ackumulerats på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter. ESRB noterar att enligt det nuvarande rättsliga regelverket har kraven inte uppfyllts för att aktivera befintliga låntagarbaserade åtgärder.
- (11) ESRB:s granskning visar också att de stigande bostadspriserna har blivit mer brett baserade och omfattar både städer och landsbygdsområden. Till följd av detta pekar befintliga estimat på en hög och stigande övervärdering av bostadspriserna i Tyskland. En omfattande analys av sårbarheter försvåras i nuläget av att det saknas detaljerade uppgifter om lånevillkoren för bostadslån, även om åtgärder har vidtagits för att samla in uppgifter från och med 2023 i och med att den nationella förordningen om insamling av uppgifter om bostadslån trädde i kraft 2021. För den aktuella perioden ger tillgänglig information blandade signaler om hur lånevillkoren för bostadslån utvecklas. Resultaten från euroområdets enkätundersökning om bankernas utlåning tyder visserligen på att lånevillkoren för bostadsköp skärptes ytterligare under 2020, men en alternativ datakälla från den privata sektorn⁽⁸⁾ indikerar att andelen låneansökningar med hög belåningsgrad ökade ytterligare under 2020. En alternativ datakälla från den privata sektorn som de tyska myndigheterna har tillgång till, vilken innehåller faktiska transaktioner och återspeglar en del av den aggregerade marknaden, bekräftar att belåningsgraden har ökat något under det senaste årtiondet. I linje med euroområdets enkätundersökning har dessutom belåningsgraden minskat i kölvattnet av krisen. Uppgifterna visar även att DSTI-kvoter och löptider minskade under första hälften av 2010-talet och ökade igen under årtiondets andra hälft. Å andra sidan har kvoten mellan skuld/inkomst (DTI-kvoten) ökat stadigt sedan 2009.
- (12) Efter att ha infört lättnader i sin kontryckliga kapitalbuffert som respons på covid-19-krisen använde sig Tyskland inte heller av kapitalbaserade åtgärder för att ta itu med befintliga sårbarheter från sektorn bostadsfastigheter och främja finansiell stabilitet.
- (13) Mot bakgrund av den senaste utvecklingen, särskilt tecknen på att bostadspriserna är övervärderade, har ESRB dragit slutsatsen att låntagarbaserade åtgärder bör aktiveras för att åtgärda sårbarheter på medellång sikt inom sektorn bostadsfastigheter i Tyskland. De tyska myndigheterna bör därför omgående aktivera en rättsligt bindande gräns för LTV-kvoten eller, om detta inte är möjligt enligt tysk lag, en icke rättsligt bindande gräns, för att säkerställa att lånevillkoren är sunda i förhållande till en övervärdering av bostadspriserna. Som komplement till LTV-kvoten skulle samtidigt kapitalbaserade åtgärder, såsom aktivering av den kontryckliga kapitalbufferten eller den sektoriella systemriskbufferten (SSyRB) göra banksektorn i Tyskland mer motståndskraftig mot de sårbarheter inom sektorn bostadsfastigheter som redan kan ha ackumulerats, med tanke på den rådande övervärderingen av bostadspriserna och osäkerheten om lånevillkoren för de hypotekslån som har beviljats de senaste åren. En lämplig kombination av rättsligt bindande eller, om detta inte är möjligt enligt tysk lagstiftning, icke rättsligt bindande inkomstrelaterade instrument skulle dessutom kunna resultera i att gränsen för LTV-kvoten mer effektivt kan åtgärda eventuella sårbarheter som rör bostadsfinansiering. Det rättsliga regelverket för låntagarbaserade åtgärder i Tyskland bör därför kompletteras med inkomstbaserade instrument och anpassas så att låntagarbaserade åtgärder kan aktiveras snabbare, för att på så sätt undvika att sårbarheter byggs upp.

HÄRIGENOM REKOMMENDERAS FÖLJANDE.

AVSNITT 1

REKOMMENDATIONER

Rekommendation A – Begränsning av LTV-kvoten

Det rekommenderas att de relevanta myndigheterna inför en rättsligt bindande gräns för LTV-kvoten för att minska sådana sårbarheter inom sektorn bostadsfastigheter i Tyskland som utgör en källa till risk för den finansiella stabiliteten och som kan få allvarliga negativa konsekvenser för realekonomin. Om detta inte är möjligt enligt tysk lagstiftning rekommenderas att de relevanta myndigheterna aktiverar en icke rättsligt bindande gräns som gäller för LTV-kvoten för att nå de mål som anges där.

⁽⁸⁾ Information från en låneförmedlingsplattform som emellertid kanske inte är helt representativ för den tyska hypotekslånemarknaden.

Rekommendation B – Aktivering av kapitalbaserade åtgärder

Det rekommenderas att de relevanta myndigheterna aktiverar lämpliga kapitalbaserade åtgärder för att säkerställa motståndskraften hos kreditinstitut med tillstånd i Tyskland samt komplettera den gräns som gäller för LTV-kvoten enligt rekommendation A för att minska sårbarheterna i sektorn bostadsfastigheter i Tyskland som en källa till risk för den finansiella stabiliteten.

Rekommendation C – Rättsligt regelverk för låntagarbaserade åtgärder för sektorn bostadsfastigheter

Det rekommenderas att relevanta myndigheter säkerställer att det gällande rättsliga regelverket med låntagarbaserade åtgärder inkluderar åtminstone följande rättsligt bindande åtgärder:

- a) Gränser för DTI- och DSTI-kvoten.
- b) Gränser för LTV-kvoten.
- c) Gränser för löptiden.
- d) Amorteringskrav.

Rekommendation D – Övervakning av sårbarheter och aktivering av inkomstrelaterade låntagarbaserade åtgärder

1. Det rekommenderas att de relevanta myndigheterna noga övervakar sådana sårbarheter som är relaterade till hushållens skuldsättning, övervärderade bostadspriser och lånevillkor för nya bostadslån på medellång sikt.
2. Det rekommenderas att relevanta myndigheter, i enlighet med resultaten från den övervakning som utförs med stöd av delrekommendation D.1 och i syfte att förhindra en alltför stor ackumulering av kreditrisker, aktiverar rättsligt bindande inkomstrelaterade låntagarbaserade åtgärder, t.ex. gränser för DTI-kvoten eller DSTI-kvoten. Om detta inte är möjligt enligt tysk lagstiftning rekommenderas att de relevanta myndigheterna aktiverar icke rättsligt bindande inkomstrelaterade låntagarbaserade åtgärder för att uppnå de mål som anges där.

AVSNITT 2**GENOMFÖRANDE****1. Definitioner**

1. I denna rekommendation gäller följande definitioner:

- a) *relevanta myndigheter*: myndigheter som ansvarar för ändring av det rättsliga regelverket för låntagarbaserade åtgärder, aktivering av låntagarbaserade åtgärder, övervakning av systemrisker eller aktivering av kapitalbaserade åtgärder i Tyskland.
- b) *belåningsgrad (LTV-kvot)*: summan av alla lån eller trancher av lån som låntagaren tagit ut på den fasta egendomen när lånet beviljades i förhållande till den fasta egendomens värde när lånet beviljades.
- c) *kapitalbaserade åtgärder*: kapitalbaskrav som åläggs ett kreditinstitut i syfte att förebygga och/eller minska systemrisker enligt definitionen i artikel 2 c i förordning (EU) nr 1092/2010, inbegripet enligt artiklarna 124, 164 eller 458 i förordning (EU) nr 575/2013 eller avdelning VII kapitel 4 i direktiv (EU) 2013/36, såsom den kontracykliska kapitalbufferten eller den sektoriella systemriskbufferten.
- d) *kreditinstitut*: ett kreditinstitut enligt definitionen i artikel 4.1.1 i förordning (EU) nr 575/2013.
- e) *låntagarbaserade åtgärder*: makrotillsynsåtgärder som riktar sig till låntagare, inbegripet gränser för LTV-kvot, DTI-kvot, DSTI-kvot, löptid och amorteringskrav.
- f) *kvot mellan skuld/inkomst (DTI-kvot)*: låntagarens samlade skuld när lånet beviljades i förhållande till låntagarens samlade årliga disponibla inkomst när lånet beviljades.

- g) *kvot mellan skuldbetalning/inkomst (DSTI-kvot)*: den sammanlagda årliga skuldbetalningen i förhållande till låntagarens samlade årliga disponibla inkomst när lånet beviljades.
- h) *skuldbetalning*: den samlade återbetalningen av ränta och kapitalbelopp som en låntagare gör avseende sin totala skuld under en given tidsperiod.
- i) *löptid*: bostadslånets löptid uttryckt i år när lånet beviljades.
- j) *amorteringskrav*: åtgärder kopplade till lånets återbetalningsplan.

2. Kriterier för genomförandet

1. Följande kriterier gäller för genomförandet av denna rekommendation:

- a) Proportionalitetsprincipen ska beaktas så att man beaktar målsättningen och innehållet i rekommendationerna A–D.
- b) När man aktiverar låntagar- eller kapitalbaserade åtgärder enligt rekommendationerna A, B och D, bör kalibreringen och införandet ta hänsyn till var Tyskland befinner sig i den ekonomiska och finansiella cykeln samt alla potentiella konsekvenser vad gäller de tillhörande kostnaderna och fördelarna.
- c) Specifika kriterier för efterlevnaden av denna rekommendation framgår av bilagan.

2. Mottagarna ska meddela Europaparlamentet, rådet, kommissionen och ESRB vilka åtgärder som de vidtar med anledning av denna rekommendation, eller på lämpligt sätt motivera eventuell passivitet. Rapporterna bör som minimum innehålla

- a) information om innehållet i, och tidsramarna för, de åtgärder som vidtas,
- b) en bedömning av sårbarheter som är relaterade till hushållens skuldsättning och lånevillkoren för nya bostadslån, inklusive fördelningen av nya bostadslån utifrån deras LTV-, DTI- och DSTI-kvot, löptider och avbetalningsprofil, varvid den relevanta kvoten beräknas i enlighet med bilaga IV till Europeiska systemrisknämndens rekommendation ESRB/2016/14 ⁽⁹⁾, tillsammans med funktionen på de åtgärder som vidtagits, med beaktande av målen för denna rekommendation.
- c) en ingående motivering av varför man avstått från att vidta åtgärder eller gjort avsteg från denna rekommendation, inklusive eventuella förseningar.

3. Tidsfrister för uppföljning

I enlighet med artikel 17.1 i förordning (EU) nr 1092/2010 ska mottagarna underrätta Europaparlamentet, rådet, kommissionen och ESRB om vilka åtgärder som vidtagits med anledning av rekommendationen och motivera eventuell passivitet. Mottagarna uppmanas att inkomma med denna information i enlighet med följande tidsfrister:

1. Rekommendation A

Senast den 30 juni 2023 respektive den 30 juni 2025 uppmanas mottagarna av rekommendation A att till Europaparlamentet, rådet, kommissionen och ESRB överlämna en rapport om eventuella åtgärder som vidtagits för att införa en gräns för LTV-kvoten i syfte att minska sårbarheter inom sektorn bostadsfastigheter i Tyskland som en källa till risk för den finansiella stabiliteten. Om fler än en myndighet har ansvar för att vidta åtgärder avseende de sårbarheter som har identifierats bör en gemensam rapport lämnas.

2. Rekommendation B

Senast den 30 juni 2023 och den 30 juni 2025 ska mottagarna av rekommendation B till Europaparlamentet, rådet, kommissionen och ESRB överlämna en rapport om vilka åtgärder som vidtagits avseende kapitalbaserade åtgärder. Om fler än en myndighet har ansvar för att vidta åtgärder avseende de sårbarheter som har identifierats bör en gemensam rapport lämnas.

⁽⁹⁾ Europeiska systemrisknämndens rekommendation ESRB/2016/14 av den 31 oktober 2016 om förbättrad statistik över fastighetssektorn (EUT C 31, 31.1.2017, s. 1).

3. Rekommendation C

Senast den 30 juni 2025 uppmanas mottagarna av rekommendation C att till Europaparlamentet, rådet, kommissionen och ESRB överlämna en slutrapport om genomförandet av rekommendation C, inklusive ett uttalande som klargör vilken eller vilka myndigheter som ansvarar för beslutet att aktivera och genomföra de lånerelaterade åtgärder som anges i den rekommendationen. Om fler än en myndighet har ansvar för att vidta åtgärder avseende de sårbarheter som har identifierats bör en gemensam rapport lämnas.

4. Rekommendation D

Senast den 30 juni 2023 respektive den 30 juni 2025 uppmanas mottagarna av rekommendation D att till Europaparlamentet, rådet, kommissionen och ESRB överlämna en rapport om övervakning av sårbarheter relaterade till hushållens skuldsättning, övervärdering av bostadspriser och lånevillkor för nya hypotekslån på medellång sikt samt åtgärder som vidtagits för att ta itu med dessa sårbarheter. Om fler än en myndighet har ansvar för att vidta åtgärder avseende de sårbarheter som har identifierats bör en gemensam rapport lämnas.

4. Granskning och utvärdering

1. ESRB-sekretariatet ska

- a) stödja adressaterna, säkerställa en samordnad rapportering, tillhandahållandet av relevanta förlagor och information om tillvägagångssätt och tidsfrister för uppföljningen,
- b) verifiera adressaternas uppföljning, hjälpa adressaterna när dessa så önskar och lämna rapporter om uppföljningen till styrelsen.

2. Styrelsen kommer att bedöma adressaternas åtgärder och förklaringar och i förekommande fall besluta huruvida denna rekommendation inte har efterlevts och huruvida en adressat har underlåtit att motivera sin passivitet på lämpligt sätt.

Utfärdad i Frankfurt am Main den 2 december 2021.

På ESRB-styrelsens vägnar
Francesco MAZZAFERRO
Chef för ESRB:s sekretariat

BILAGA

SPECIFICERING AV DE KRITERIER SOM SKA UPPFYLLAS FÖR REKOMMENDATIONEN**Rekommendation A – Begränsning av LTV-kvoten**

Nedanstående kriterier ska uppfyllas för rekommendation A.

1. Vid aktivering av en gräns för LTV-kvoten bör mottagarna försöka förhindra att en betydande eller ökande andel av de nya hypotekslånen har säkerhet som ställts i bostadsfastigheter, vilket skulle kunna leda till kreditförluster i händelse av betalningsinställelse i kombination med sjunkande bostadspriser, till följd av ogynnsamma ekonomiska eller finansiella förhållanden, ökade kostnader för att betala sina skulder eller en negativ utveckling på marknaden för bostadsfastigheter.
2. Mottagarna bör använda en eller flera låntagarbaserade åtgärder för att säkerställa att de aktuella åtgärderna är effektiva och för att minimera risken för att de kringgås eller för oönskade konsekvenser som kan reducera deras effekt eller t.o.m. skapa risker inom andra områden, särskilt genom att se till att åtgärderna är tillämpliga på lån som beviljas av alla typer av långivare, till fysiska personer som låntagare och – i den utsträckning det anses nödvändigt – till alla andra typer av låntagare.
3. Innan man aktiverar en gräns för LTV-kvoten bör man göra en bedömning av var Tyskland befinner sig i den ekonomiska och finansiella cykeln för att bestämma hur sådana åtgärder bör kalibreras och fasas in.
4. Efter det att man har aktiverat en gräns för LTV-kvoten kan det bli nödvändigt att skärpa den ytterligare eller aktivera ytterligare låntagarbaserade åtgärder för att bemöta de sårbarheter som identifierats i Tyskland. Detta beror på vilka åtgärder som aktiverats, hur dessa har kalibrerats initialt samt hur bedömningen av sårbarheterna utfallit.
5. När en gräns för LTV-kvoten aktiveras eller kalibreras bör mottagarna beakta alla lån som hushållen betalar från sina inkomster, oavsett vilken form av lån det gäller.

Rekommendation B – Aktivering av kapitalbaserade åtgärder

Nedanstående kriterier ska uppfyllas för rekommendation B.

1. När kapitalbaserade åtgärder aktiveras bör mottagarna försöka säkerställa motståndskraften hos kreditinstitut med tillstånd i Tyskland mot bakgrund av att systemrisk kan utgå från sektorn bostadsfastigheter, vilket kan medföra direkta eller indirekta kreditförluster från bostadslån, eller kan uppstå som konsekvens av att hushåll med bostadslån minskar sin konsumtion.
2. Innan man aktiverar kapitalbaserade åtgärder bör man göra en bedömning av var Tyskland befinner sig i den ekonomiska och finansiella cykeln för att bedöma huruvida sådana åtgärder är lämpliga.
3. Efter det att kapitalbaserade åtgärder har aktiverats kan det bli nödvändigt att skärpa dem ytterligare eller aktivera ytterligare makrotillsynsåtgärder för att bemöta de sårbarheter som identifierats i Tyskland. Detta beror på vilka kapitalbaserade åtgärder som aktiverats, hur dessa har tillämpats initialt samt hur bedömningen av sårbarheterna utfallit.

Rekommendation C – Rättsligt regelverk för låntagarbaserade åtgärder för sektorn bostadsfastigheter

Nedanstående kriterier ska uppfyllas för rekommendation C.

1. Det rättsliga regelverket för låntagarbaserade åtgärder i Tyskland bör säkerställa att
 - a) gränserna för kvoten mellan skuld/inkomst (DTI-kvoten), för kvoten mellan skuldbetalning/inkomst (DSTI) samt löptidsbegränsningar gäller för lån som beviljas alla typer av låntagare och av alla typer av långivare, för att undvika att gränserna kringgås, varvid dessa gränser i första hand bör gälla för fysiska personer som låntagare, men även för alla andra typer av låntagare om finansieringsstrukturerna innebär en sådan utvidgning för att undvika att gränserna kringgås,

- b) myndigheterna i Tyskland som ansvarar för aktiveringen av låntagarbaserade åtgärder kan aktivera alla rättsligt bindande låntagarbaserade åtgärder på ett effektivt och förebyggande sätt, och har nödvändig flexibilitet för att utforma åtgärderna på ett sätt som är lämpligt utifrån de sårbarheter som identifierats.
2. Ändringarna av det rättsliga regelverket för låntagarbaserade åtgärder i Tyskland bör träda i kraft senast den 1 juni 2024.

Rekommendation D – Övervakning av sårbarheter och aktivering av inkomstrelaterade låntagarbaserade åtgärder

Nedanstående kriterier ska uppfyllas för delrekommendation D.1.

Vid övervakning av sårbarheter relaterade till hushållens skuldsättning, övervärdering av bostadspriser och lånevillkor för nya hypotekslån på medellång sikt bör mottagarna övervaka den andel av låntagarna som tar nya hypotekslån som de riskerar att inte kunna återbetala eller betala av sina skulder regelbundet utan att avsevärt minska sin konsumtion till följd av ogynnsamma ekonomiska eller finansiella förhållanden, ökade kostnader för att betala sina skulder eller en ogynnsam utveckling på bostadsmarknaden.

Nedanstående kriterier ska uppfyllas för delrekommendation D.2.

1. När inkomstrelaterade låntagarbaserade åtgärder aktiveras bör mottagarna sträva efter att förhindra att en betydande eller ökande andel låntagare tecknar nya hypotekslån som de riskerar att inte kunna återbetala eller regelbundet betala av sina skulder på utan att avsevärt minska sin förbrukning till följd av ogynnsamma ekonomiska eller finansiella förhållanden, ökade kostnader för att betala sina skulder eller en ogynnsam utveckling på bostadsmarknaden.
 2. Mottagarna bör använda en eller flera låntagarbaserade åtgärder för att säkerställa att de aktuella åtgärderna är effektiva och för att minimera risken för att de kringgås eller för oönskade konsekvenser som kan reducera deras effekt eller t.o.m. skapa risker inom andra områden, särskilt genom att se till att åtgärderna är tillämpliga på lån som beviljas av alla typer av långivare till fysiska personer som låntagare och – i den utsträckning det anses nödvändigt – alla andra typer av låntagare.
 3. Innan man aktiverar inkomstrelaterade låntagarbaserade åtgärder bör man göra en bedömning av var Tyskland befinner sig i den ekonomiska och finansiella cykeln för att bestämma hur sådana åtgärder bör kalibreras och fasas in.
 4. Efter det att man har aktiverat inkomstrelaterade låntagarbaserade åtgärder kan det vara nödvändigt att förstärka dem, eller aktivera ytterligare låntagarbaserade åtgärder, för att bemöta de sårbarheter som har identifierats i Tyskland. Detta beror på vilka åtgärder som aktiverats, hur dessa tillämpats initialt samt hur bedömningen av sårbarheterna utfallit.
 5. När inkomstrelaterade låntagarbaserade åtgärder aktiveras eller kalibreras bör mottagarna beakta alla lån som hushållen betalar från sina inkomster, oavsett vilken form av lån det gäller.
-