

## ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

της 27ης Ιουνίου 2019

σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Φιλανδίας

(ΕΣΣΚ/2019/8)

(2019/C 366/05)

ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

Έχοντας υπόψη τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1092/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη μακροπροληπτική επίβλεψη του χρηματοοικονομικού συστήματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τη σύσταση Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου <sup>(1)</sup>, και ιδίως τα άρθρα 3, 16, 17 και 18,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

- (1) Ο τομέας των ακινήτων διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην οικονομία και οι εξελίξεις που τον χαρακτηρίζουν μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Οι οικονομικές κρίσεις του παρελθόντος κατέδειξαν ότι οι μη διατηρήσιμες εξελίξεις στις αγορές ακινήτων μπορούν να έχουν σοβαρές συνέπειες για τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της οικονομίας στο σύνολό της, οι οποίες μπορούν επίσης να προκαλέσουν αρνητικές δευτερογενείς επιπτώσεις διασυννοριακού χαρακτήρα. Οι δυσμενείς εξελίξεις που σημειώθηκαν παλαιότερα στην αγορά ακινήτων κάποιων κρατών μελών οδήγησαν σε εκτεταμένες πιστωτικές ζημιές και/ή είχαν αρνητικό αντίκτυπο στην πραγματική οικονομία. Οι επιπτώσεις αυτές αντανakλούν τη στενή σχέση αλληλεπίδρασης μεταξύ του τομέα των ακινήτων, των φορέων χρηματοδότησης και λοιπών τομέων της οικονομίας. Επιπλέον, οι ισχυροί βρόχοι ανάδρασης μεταξύ του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της πραγματικής οικονομίας ενισχύουν τις όποιες αρνητικές εξελίξεις.
- (2) Οι δίαυλοι αυτοί είναι σημαντικοί υπό την έννοια ότι οι κίνδυνοι που πηγάζουν από τον τομέα των ακινήτων μπορούν να έχουν συστημικό αντίκτυπο φιλοκυκλικού χαρακτήρα. Οι ευπάθειες του χρηματοπιστωτικού συστήματος συνήθως συρρέουν κατά την ανοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων. Οι φαινομενικά μικρότεροι κίνδυνοι της χρηματοδότησης και η διευκόλυνση της πρόσβασης σε αυτή μπορούν να συντείνουν στην ταχεία αύξηση των πιστώσεων και επενδύσεων και σε αύξηση της ζήτησης ακινήτων, με αποτέλεσμα την άσκηση ανοδικής πίεσης στις τιμές τους. Με τις συνακόλουθες υψηλότερες αξίες των εξασφαλίσεων να ευνοούν περαιτέρω τη ζήτηση και προσφορά πιστώσεων, αυτή η αυτοτροφοδοτούμενη δυναμική μπορεί να επιφέρει συστημικές συνέπειες. Αντίθετα, κατά την καθοδική φάση του κύκλου της αγοράς ακινήτων οι αυστηρότεροι όροι χορηγήσεων, η υψηλότερη απροθυμία ανάληψης κινδύνων και η καθοδική πίεση στις τιμές των ακινήτων μπορούν να επηρεάσουν δυσμενώς την ανθεκτικότητα δανειοληπτών και δανειστών, αποδυναμώνοντας με τον τρόπο αυτόν τις οικονομικές συνθήκες.
- (3) Οι ευπάθειες που συνδέονται με την αγορά οικιστικών ακινήτων μπορούν να αποτελέσουν πηγή συστημικού κινδύνου και να επηρεάσουν τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα τόσο άμεσα όσο και έμμεσα. Η άμεση επίδραση αφορά τις πιστωτικές ζημιές στα χαρτοφυλάκια ενυπόθηκων δανείων λόγω της επικράτησης δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών και της ταυτόχρονης εκδήλωσης αρνητικών εξελίξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων. Η έμμεση επίδραση μπορεί να αφορά προσαρμογές στην κατανάλωση των νοικοκυριών, οι οποίες παράγουν περαιτέρω συνέπειες για την πραγματική οικονομία και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.
- (4) Όπως αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 4 της σύστασης ΕΣΣΚ/2013/1 <sup>(2)</sup>, απώτατος στόχος της μακροπροληπτικής πολιτικής είναι να συμβάλλει στη διαφύλαξη της σταθερότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος ως συνόλου, μεταξύ άλλων ενισχύοντας την ανθεκτικότητά του και μειώνοντας τη συσσώρευση των συστημικών κινδύνων, διασφαλίζοντας με τον τρόπο αυτόν τη διατηρήσιμη συμβολή του χρηματοπιστωτικού τομέα στην οικονομική ανάπτυξη.

<sup>(1)</sup> ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

<sup>(2)</sup> Σύσταση ΕΣΣΚ/2013/1 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 4ης Απριλίου 2013, σχετικά με τους ενδιάμεσους στόχους και τα εργαλεία μακροπροληπτικής πολιτικής (ΕΕ C 170 της 15.6.2013, σ. 1).

- (5) Ενόψει τούτου, ανάλογα με την αξιολόγηση των κινδύνων οι μακροπροληπτικές αρχές μπορούν να χρησιμοποιούν ένα ή περισσότερα από τα κεφαλαιακά χαρακτηριστικά μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας που προβλέπονται στην οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου <sup>(3)</sup> και στον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου <sup>(4)</sup>, ή/και μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας στοχευμένα στους δανειολήπτες, τα οποία βασίζονται αποκλειστικά στο εθνικό δίκαιο. Ενώ τα κεφαλαιακά μέτρα αποσκοπούν πρωτίστως στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος, τα στοχευμένα στους δανειολήπτες μέτρα ίσως είναι τα πλέον κατάλληλα για την πρόληψη της περαιτέρω συσσώρευσης συστημικών κινδύνων.
- (6) Επιπλέον, σύμφωνα με τη σύσταση ΕΣΣΚ/2013/1 τα κράτη μέλη καλούνται να θεσπίσουν νομικό πλαίσιο που θα επιτρέπει στις οικείες μακροπροληπτικές αρχές να έχουν υπό τον άμεσο έλεγχό τους τα μακροπροληπτικά εργαλεία που προβλέπονται στις διατάξεις της ή να διαθέτουν την εξουσία έκδοσης σχετικών συστάσεων.
- (7) Το 2016 το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) αξιολόγησε σε επίπεδο Ένωσης τις ευπάθειες που σχετίζονται με τα οικιστικά ακίνητα <sup>(5)</sup>. Βάσει της αξιολόγησης αυτής το ΕΣΣΚ κατάφερε να εντοπίσει σε διάφορες χώρες μεσοπρόθεσμες ευπάθειες οι οποίες αποτελούν εν δυνάμει πηγές συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα και οι οποίες οδήγησαν στην έκδοση προειδοποιήσεων σε οκτώ εξ αυτών, περιλαμβανομένης της Φινλανδίας <sup>(6)</sup>.
- (8) Το 2016 η κύρια ευπάθεια που εντοπίστηκε στην αγορά οικιστικών ακινήτων της Φινλανδίας αφορούσε την υψηλή και διαρκώς αυξανόμενη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, υπήρχε δε σημαντικό ποσοστό νοικοκυριών εν δυνάμει ευάλωτων σε δυσμενείς οικονομικές ή χρηματοπιστωτικές συνθήκες ή σε δυσμενείς εξελίξεις στην αγορά αυτή.
- (9) Το ΕΣΣΚ ολοκλήρωσε πρόσφατα μια συστηματική και προορατική αξιολόγηση των ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων σε επίπεδο Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) <sup>(7)</sup>.
- (10) Ως προς τη Φινλανδία η πρόσφατη αυτή αξιολόγηση αποκάλυψε ότι η δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών ήταν υψηλότερη από την αντίστοιχη του 2016. Η πρόσφατη αυτή αύξηση οφείλεται εν μέρει στα δάνεια προς τις στεγαστικές εταιρείες <sup>(8)</sup> τα οποία αποπληρώνονται από το εισόδημα νοικοκυριών και άλλους επενδυτές-μετόχους των εν λόγω εταιρειών. Επιπλέον, τα πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία σχετικά με τα κριτήρια χορήγησης νέων ενυπόθηκων δανείων ενισχύουν προγενέστερες ενδείξεις περί πιθανής αδυναμίας σημαντικού ποσοστού νοικοκυριών να συνάψουν νέα ενυπόθηκα δάνεια σε δυσμενείς οικονομικές ή χρηματοπιστωτικές συνθήκες ή δυσμενείς εξελίξεις στην αγορά οικιστικών ακινήτων.
- (11) Από το 2016 και έπειτα οι φιλανδικές εθνικές αρχές έχουν αυστηροποιήσει υφιστάμενα ή έχουν εισαγάγει πρόσθετα μέτρα, τόσο κεφαλαιακά όσο και στοχευμένα στους δανειολήπτες: i) το 2017 η Board of Finansstillvalvonta (φιλανδική αρχή χρηματοπιστωτικής εποπτείας) επέβαλε στα πιστωτικά ιδρύματα που χρησιμοποιούν την προσέγγιση εσωτερικών διαβαθμίσεων για τη χορήγηση στεγαστικών δανείων, σύμφωνα με το άρθρο 458 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, κατώτατο μέσο συντελεστή στάθμισης κινδύνου 15 %· ii) το 2018 επιβλήθηκε σε όλα τα πιστωτικά ιδρύματα ποσοστό αποθέματος ασφαλείας συστημικού κινδύνου μεταξύ 1 % και 3 %· iii) το 2018 το όριο που εφαρμόζεται στον δείκτη δανείου προς αξία (LTV) αυστηροποιήθηκε από 90 % σε 85 %· και iv) το 2018 η Finansstillvalvonta εξέδωσε επίσης συστάσεις σχετικά με τα κριτήρια χορήγησης νέων δανείων, τα οποία ισχύουν και για δάνεια χορηγούμενα σε στεγαστικές εταιρείες. Ακόμη, η έκπτωση των εξόδων από τόκους ενυπόθηκων δανείων από τη φορολογική βάση μειώθηκε από 100 % το 2011 σε 25 % το 2019.
- (12) Παρά την πρόσφατη θέσπιση των ως άνω μέτρων, η Φινλανδία εξακολουθεί προς το παρόν να μη διαθέτει άλλα νομικά δεσμευτικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, πλην του ορίου για τον δείκτη LTV, δηλαδή όρια για τον δείκτη δανείου προς εισόδημα (DTI), για τον δείκτη εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα (DSTI) και για τη διάρκεια, παρόλο που τα μέτρα αυτά ενδέχεται να καταστούν απαραίτητα μεσοπρόθεσμα εάν συνεχίσουν να εντείνονται οι ευπάθειες που συνδέονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών. Η ενεργοποίηση ορίων είτε για τον δείκτη DTI είτε για τον δείκτη DSTI, σε συνδυασμό με τα όρια διάρκειας, αναμένεται ότι θα ενισχύσει την αποτελεσματικότητα των μέτρων μακροπροληπτικής εποπτείας που ήδη ισχύουν. Πέραν τούτου, ο δείκτης LTV ορίζεται επί του παρόντος κατά τρόπο που επιτρέπει να θεωρούνται ως ασφάλειες, πλην των ακινήτων, και άλλα στοιχεία ενεργητικού.

<sup>(3)</sup> Οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με την πρόσβαση στη δραστηριότητα πιστωτικών ιδρυμάτων και την προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων, για την τροποποίηση της οδηγίας 2002/87/ΕΚ και για την κατάργηση των οδηγιών 2006/48/ΕΚ και 2006/49/ΕΚ (ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 338).

<sup>(4)</sup> Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012 (ΕΕ L 176 της 27.6.2013, σ. 1).

<sup>(5)</sup> Βλέπε 'Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector' (Ευπάθειες στον τομέα των οικιστικών ακινήτων της ΕΕ, ΕΣΣΚ), Νοέμβριος 2016, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ ([www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu)).

<sup>(6)</sup> Προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2016/08 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Σεπτεμβρίου 2016, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της Φινλανδίας (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 49).

<sup>(7)</sup> Βλέπε 'Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries' (Ευπάθειες στους τομείς των οικιστικών ακινήτων των χωρών του ΕΟΧ), ΕΣΣΚ, 2019, διαθέσιμο στον δικτυακό τόπο του ΕΣΣΚ ([www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu)).

<sup>(8)</sup> Στα φιλανδικά: *asunto-osakeyhtiö*.

- (13) Ως εκ τούτου, το ΕΣΣΚ κατέληξε στο συμπέρασμα ότι τα μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας που βρίσκονται σε ισχύ ή είναι διαθέσιμα στη Φινλανδία είναι εν μέρει κατάλληλα και εν μέρει επαρκή για την αντιμετώπιση των ευπαθειών που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών μεσοπρόθεσμα. Συνεπώς, απαιτούνται περαιτέρω μέτρα πολιτικής για την αντιμετώπιση των εν λόγω ευπαθειών, οι οποίες μπορούν να αποτελέσουν πηγή συστημικού κινδύνου. Τα μέτρα που προτείνονται στην παρούσα σύσταση αποσκοπούν στη συμπλήρωση των μακροπροληπτικών μέτρων που ισχύουν ήδη στη Φινλανδία.
- (14) Σκοπός της παρούσας σύστασης είναι να προτείνει την εισαγωγή στο φιλανδικό νομικό πλαίσιο πρόσθετων νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες, καθώς και τη θέσπιση τέτοιων μέτρων προς αποτροπή της συσσώρευσης ευπαθειών συνδεδεμένων με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών.
- (15) Η παρούσα σύσταση δεν θίγει τις εντολές των κεντρικών τραπεζών στην Ένωση όσον αφορά τη νομισματική πολιτική.
- (16) Οι συστάσεις του ΕΣΣΚ δημοσιεύονται αφού το γενικό συμβούλιο ενημερώσει σχετικά το Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και εφόσον του παράσχει τη δυνατότητα να αντιδράσει, και αφού οι αποδέκτες ενημερωθούν για την πρόθεση δημοσίευσής,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΣΥΣΤΑΣΗ:

#### ΤΜΗΜΑ 1

#### ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

##### **Σύσταση Α – Νομικό πλαίσιο λήψης μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες**

1. Συνιστάται στη Φινλανδία να διασφαλίσει ότι το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο όσον αφορά τα στοχευμένα στους δανειολήπτες μέτρα περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον τα ακόλουθα μέτρα:
  - α) όρια είτε για τον δείκτη DTI είτε για τον δείκτη DSTI·
  - β) όρια για τον δείκτη LTV· και
  - γ) όρια ως προς τη διάρκεια.
2. Συνιστάται στη Φινλανδία η τροποποίηση του ορισμού του δείκτη LTV στο υφιστάμενο νομικό πλαίσιο όσον αφορά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες.

##### **Σύσταση Β — Ενεργοποίηση στοχευμένων στους δανειολήπτες μέτρων εισοδηματικής βάσης**

1. Εν αναμονή της τροποποίησης του υφιστάμενου νομικού πλαισίου που μνημονεύεται στη σύσταση Α, συνιστάται στις εθνικές αρχές της Φινλανδίας που είναι επιφορτισμένες με την ενεργοποίηση στοχευμένων στους δανειολήπτες μέτρων εισοδηματικής βάσης η ενεργοποίηση μη νομικά δεσμευτικών τέτοιων μέτρων προκειμένου να αποτραπεί νέος ενυπόθηκος δανεισμός από σημαντικό ή αυξανόμενο μερίδιο δανειοληπτών που ενδέχεται να βρεθούν σε αδυναμία εξυπηρέτησης του χρέους τους ή διατήρησης των επιπέδων τους κατανάλωσης σε περίπτωση επικράτησης δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών ή δυσμενών εξελίξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων.
2. Με την τροποποίηση του υφιστάμενου νομικού πλαισίου που μνημονεύεται στη σύσταση Α, συνιστάται στις εθνικές αρχές της Φινλανδίας που είναι επιφορτισμένες με την ενεργοποίηση ή βαθμονόμηση στοχευμένων στους δανειολήπτες μέτρων εισοδηματικής βάσης η ενεργοποίηση ή βαθμονόμηση, αντιστοίχως, νομικά δεσμευτικών τέτοιων μέτρων, προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι που καθορίζονται στην παράγραφο 1 της παρούσας σύστασης.

#### ΤΜΗΜΑ 2

#### ΕΦΑΡΜΟΓΗ

##### **1. Ορισμοί**

Για τους σκοπούς της παρούσας σύστασης ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

- α) 'μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες': μακροπροληπτικά μέτρα που στοχεύουν στους δανειολήπτες·
- β) 'άμεσος έλεγχος': πραγματική και ουσιαστική ικανότητα της οικείας μακροπροληπτικής αρχής να επιβάλλει σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και να προσαρμόζει μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας τα οποία εμπίπτουν στο πεδίο δράσης της, όποτε απαιτείται για την επίτευξη τελικού ή ενδιάμεσου στόχου·
- γ) 'έξουσιες έκδοσης συστάσεων': ικανότητα της οικείας μακροπροληπτικής αρχής να παρέχει καθοδήγηση διά της έκδοσης συστάσεων κατά την εφαρμογή μακροπροληπτικών εργαλείων, όποτε απαιτείται για την επίτευξη τελικού ή ενδιάμεσου στόχου·

- δ) 'δείκτης δανείου προς αξία' (δείκτης LTV): ο λόγος του αθροίσματος των δανείων ή τμημάτων δανείων που εξασφαλίζονται με υποθήκη επί του ακινήτου του δανειολήπτη προς την αξία του ακινήτου, κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- ε) 'νομικά δεσμευτικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες': μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, τα οποία εισάγονται βάσει νομικά δεσμευτικών πράξεων·
- στ) 'δείκτης χρέους προς εισόδημα' (δείκτης DTI): ο λόγος του συνολικού χρέους δανειολήπτη προς το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημά του, κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- ζ) 'εξυπηρέτηση χρέους': αποπληρωμή μέρους του συνολικού χρέους δανειολήπτη σε τοκοχρεολυτική βάση εντός καθορισμένης χρονικής περιόδου (συνήθως ενός έτους)·
- η) 'δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα' (δείκτης DSTI): ο λόγος της ετήσιας συνολικής εξυπηρέτησης χρέους προς το συνολικό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα του δανειολήπτη κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- θ) 'διάρκεια': η εκφρασμένη σε έτη διάρκεια της σύμβασης δανείου για την αγορά οικιστικού ακινήτου κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- ι) 'μεσοπρόθεσμα': χρονικός ορίζοντας τριετίας·
- ια) 'στοχευμένα στους δανειολήπτες μέτρα εισοδηματικής βάσης': όρια που εφαρμόζονται στον δείκτη DTI και στον δείκτη DSTI·
- ιβ) 'μακροπροληπτική αρχή': εθνική αρχή μακροπροληπτικής εποπτείας επί της οποίας έχουν εφαρμογή οι στόχοι, ρυθμίσεις, εξουσίες, απαιτήσεις λογοδοσίας και τα λοιπά χαρακτηριστικά που καθορίζονται στη σύσταση ΕΣΣΚ/2011/3 <sup>(9)</sup>.

## 2. Κριτήρια εφαρμογής

### 1. Για τους σκοπούς εφαρμογής της παρούσας σύστασης ισχύουν τα ακόλουθα κριτήρια:

- α) θα πρέπει να λαμβάνεται δεόντως υπόψη η αρχή της αναλογικότητας σε σχέση με τον στόχο και το περιεχόμενο των συστάσεων Α και Β·
- β) η σύσταση Α πρέπει να εφαρμόζεται πριν από την επιμέρους σύσταση Β παράγραφος 2 προς διασφάλιση της συμμόρφωσής της με την τελευταία·
- γ) κατά την ενεργοποίηση στοχευμένων στους δανειολήπτες μέτρων εισοδηματικής βάσης σύμφωνα με τη σύσταση Β, η βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη θέση της Φιλανδίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν πιθανές επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη·
- δ) ειδικά κριτήρια συμμόρφωσης με τις συστάσεις Α και Β, τα οποία παρατίθενται στο παράρτημα Ι.

### 2. Οι αποδέκτες της παρούσας σύστασης καλούνται να υποβάλουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο έκθεση σχετικά με την όποια δράση αναλαμβάνουν προς συμμόρφωση με τις διατάξεις της ή να αιτιολογούν επαρκώς τυχόν αδράνειά τους. Στο ελάχιστο περιεχόμενο της έκθεσης θα πρέπει να περιλαμβάνονται τα εξής.

- α) πληροφορίες για το ουσιαστικό περιεχόμενο και το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των σχετικών ενεργειών·
- β) αξιολόγηση των ευπαθειών που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών και τα κριτήρια χορηγήσεων νέων ενυπόθηκων δανείων, μεταξύ άλλων και της χορήγησής τους με βάση τη διάρκειά τους και τους δείκτες LTV, DTI και DSTI, οι οποίοι υπολογίζονται σύμφωνα με το παράρτημα IV της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου <sup>(10)</sup>, καθώς επίσης και της αποδοτικότητας της δράσης που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των σκοπών της παρούσας σύστασης·
- γ) λεπτομερής αιτιολόγηση τυχόν αδράνειας ή παρέκκλισης από την παρούσα σύσταση, περιλαμβανομένων τυχόν καθυστερήσεων.

<sup>(9)</sup> Σύσταση ΕΣΣΚ/2011/3 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Δεκεμβρίου 2011, σχετικά με τη μακροπροληπτική αρμοδιότητα των εθνικών αρχών (ΕΕ C 41 της 14.2.2012, σ. 1).

<sup>(10)</sup> Σύσταση ΕΣΣΚ/2016/14 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 31ης Οκτωβρίου 2016, σχετικά με την κάλυψη κενών στα στοιχεία που αφορούν ακίνητα (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 1).

### 3. Χρονοδιάγραμμα ενεργειών προς εφαρμογή των συστάσεων

Οι αποδέκτες της παρούσας σύστασης καλούνται να υποβάλλουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο εκθέσεις σχετικά με τη δράση που αναλαμβάνουν προς συμμόρφωση με την παρούσα σύσταση ή να αιτιολογούν επαρκώς τυχόν αδράνειά τους, σύμφωνα με τα ακόλουθα χρονοδιαγράμματα:

#### α) Σύσταση Α

- i) Έως τις 31 Οκτωβρίου 2020 ο αποδέκτης της σύστασης Α καλείται να υποβάλει στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο ενδιάμεση έκθεση σχετικά με την εφαρμογή της, στην οποία περιλαμβάνεται κατ' ελάχιστον δήλωση ως προς το αν σχεδιάζεται η εφαρμογή της και ως προς τα (ένα ή περισσότερα) αρμόδια όργανα λήψης της απόφασης για την ενεργοποίηση των στοχευμένων στους δανειολήπτες μέτρων που προβλέπονται σε αυτή. Το ΕΣΣΚ μπορεί να ενημερώνει τον αποδέκτη της σύστασης Α σχετικά με τις απόψεις του επί της ενδιάμεσης έκθεσης.
- ii) Έως τις 31 Μαρτίου 2021 ο αποδέκτης της σύστασης Α καλείται να υποβάλει στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο τελική έκθεση σχετικά με την εφαρμογή της.

#### β) Σύσταση Β

Έως τις 31 Οκτωβρίου 2020, και εν συνέχεια σε ετήσια βάση έως τις 31 Οκτωβρίου 2022, οι αποδέκτες της σύστασης Β καλούνται να υποβάλλουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο έκθεση για την όποια δράση τους σχετικά με την εφαρμογή στοχευμένων στους δανειολήπτες μέτρων εισοδηματικής βάσης ή άλλων υφιστάμενων μέτρων αντιμετώπισης των ευπαθειών που συνδέονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών και τα κριτήρια χορήγησης νέων ενυπόθηκων δανείων στη Φινλανδία. Εάν περισσότερα όργανα είναι υπεύθυνα για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβάλλεται κοινή έκθεση.

### 4. Παρακολούθηση και αξιολόγηση

#### 1. Η Γραμματεία του ΕΣΣΚ:

- α) συνδράμει τους αποδέκτες, διασφαλίζοντας τον συντονισμό της παροχής στοιχείων, παρέχοντάς τους τα σχετικά υποδείγματα και εξειδικεύοντας, όπου είναι απαραίτητο, τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα ενεργειών προς εφαρμογή των συστάσεων·
- β) ελέγχει τις ενέργειες στις οποίες προβαίνουν οι αποδέκτες προς εφαρμογή των συστάσεων, τους συνδράμει εφόσον το ζητούν και υποβάλλει σχετικές εκθέσεις στο γενικό συμβούλιο. Θα εκπονηθούν τρεις αξιολογήσεις ως εξής:
  - i) έως τις 31 Δεκεμβρίου 2020 για την εφαρμογή της σύστασης Β·
  - ii) έως τις 31 Δεκεμβρίου 2021 για την εφαρμογή των συστάσεων Α και Β· και
  - iii) έως τις 31 Δεκεμβρίου 2022 για την εφαρμογή της σύστασης Β.

#### 2. Το γενικό συμβούλιο θα αξιολογεί τις ενέργειες των αποδεκτών και την αιτιολόγηση τυχόν αδράνειάς τους και μπορεί κατά περίπτωση να κρίνει αν υφίσταται εκ μέρους τους παράλειψη συμμόρφωσης με την παρούσα σύσταση ή επαρκούς αιτιολόγησης της αδράνειάς τους.

Φρανκφούρτη, 27 Ιουνίου 2019.

Προϊστάμενος της Γραμματείας του ΕΣΣΚ,  
εξ ονόματος του γενικού συμβουλίου του ΕΣΣΚ  
Francesco MAZZAFERRO

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ I

## ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΟΙ ΟΡΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

**Σύσταση Α – Νομικό πλαίσιο λήψης μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες**

Επί της σύστασης Α εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Το φιλανδικό νομικό πλαίσιο για τη λήψη μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες θα πρέπει να διασφαλίζει ότι:
  - α) τα όρια που εφαρμόζονται στον δείκτη χρέους προς εισόδημα (DTI), στον δείκτη εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα (DSTI) και στα όρια διάρκειας εφαρμόζονται σε δάνεια χορηγούμενα προς κάθε κατηγορία δανειοληπτών και από κάθε κατηγορία δανειστών, προκειμένου να αποτρέπεται η καταστρατήγηση των ορίων μέσω της χορήγησης δανείων σε στεγαστικές εταιρείες ή βάσει άλλων μεθόδων·
  - β) κατά τον υπολογισμό του δείκτη δάνειο προς αξία (LTV), μόνο ακίνητα μπορούν να θεωρούνται ως ασφάλεια·
  - γ) οι εθνικές αρχές της Φιλανδίας που είναι επιφορτισμένες με την ενεργοποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες είναι σε θέση να ενεργοποιήσουν νομικά δεσμευτικά τέτοια μέτρα με αποτελεσματικό και προληπτικό τρόπο και διαθέτουν την απαραίτητη ευελιξία σχεδιασμού των εν λόγω μέτρων με βάση τις ενοπισθείσες ευπάθειες.
2. Οι τροποποιήσεις του φιλανδικού νομικού πλαισίου για τη λήψη μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες θα πρέπει να τεθούν σε ισχύ το αργότερο την 1η Ιουλίου 2021.

**Σύσταση Β — Ενεργοποίηση στοχευμένων στους δανειολήπτες μέτρων εισοδηματικής βάσης**

Επί της σύστασης Β εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης:

1. Προκειμένου να αποτραπεί νέος ενυπόθηκος δανεισμός από σημαντικό ή αυξανόμενο μερίδιο δανειοληπτών που ενδέχεται να βρεθούν σε αδυναμία εξυπηρέτησης του χρέους τους ή διατήρησης των επιπέδων τους κατανάλωσης σε περίπτωση επικράτησης δυσμενών οικονομικών ή χρηματοπιστωτικών συνθηκών ή δυσμενών εξελίξεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων, οι φιλανδικές εθνικές αρχές θα πρέπει να χρησιμοποιήσουν ένα ή περισσότερα στοχευμένα στους δανειολήπτες μέτρα εισοδηματικής βάσης (π.χ. όρια δείκτη LTV, σε συνδυασμό με όρια του δείκτη DTI ή του δείκτη DSTI και όρια διάρκειας), προκειμένου να διασφαλιστεί η αποτελεσματικότητά τους και να ελαχιστοποιηθεί κάθε πιθανότητα καταστρατήγησής τους ή παραγωγής δευτερογενών συνεπειών που θα μπορούσαν να υπονομεύσουν την αποτελεσματικότητά τους και, πιθανόν, να δημιουργήσουν κινδύνους σε άλλους τομείς.
2. Πριν από την ενεργοποίηση στοχευμένων στους δανειολήπτες μέτρων εισοδηματικής βάσης θα πρέπει να αξιολογείται η θέση της Φιλανδίας στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων, προκειμένου να καθοριστούν η κατάλληλη βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους.
3. Μετά την ενεργοποίηση των στοχευμένων στους δανειολήπτες μέτρων εισοδηματικής βάσης ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η αυστηροποίησή τους ή η ενεργοποίηση πρόσθετων μακροπροληπτικών μέτρων προς αντιμετώπιση των ευπαθειών που έχουν εντοπιστεί στη Φινλανδία· αυτό θα εξαρτάται από την επιλογή τέτοιων ενεργοποιηθέντων στοχευμένων μέτρων, από την αρχική βαθμονόμησή τους και από τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των ευπαθειών.
4. Κατά την ενεργοποίηση ή βαθμονόμηση των στοχευμένων στους δανειολήπτες μέτρων εισοδηματικής βάσης οι εθνικές αρχές της Φιλανδίας που είναι επιφορτισμένες με την ενεργοποίηση ή βαθμονόμηση τέτοιων στοχευμένων μέτρων θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη το σύνολο των δανείων που πρόκειται να εξυπηρετούνται από το εισόδημα των νοικοκυριών, ανεξάρτητα από τη μορφή τους (δηλαδή, να μεταχειρίζονται τα δάνεια προς τις στεγαστικές εταιρείες δάνεια ως χρέος των νοικοκυριών).