

ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

της 27ης Ιουνίου 2019

σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων των Κάτω Χωρών

(ΕΣΣΚ/2019/7)

(2019/C 366/04)

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 ⁽¹⁾, 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 ⁽²⁾, 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, κατά τρόπο που διασφαλίζει τη διατηρήσιμη συμβολή του χρηματοπιστωτικού τομέα στην οικονομική ανάπτυξη.

⁽¹⁾ ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

⁽²⁾ 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 ⁽³⁾ και στον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ⁽⁴⁾, 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 ⁽⁵⁾. 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, περιλαμβανομένων των Κάτω Χωρών ⁽⁶⁾.
- (8) Το 2016 η κύρια ευπάθεια που εντοπίστηκε στην αγορά οικιστικών ακινήτων των Κάτω Χωρών αφορούσε το υψηλό επίπεδο δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών και υπήρχε ένα σημαντικό ποσοστό υποθήκων οφειλετών με χρέος υψηλότερο από την αξία της κατοικίας τους. Παρόλο που το 2016 δεν υπήρχαν ενδείξεις υπερτίμησης των κατοικιών και οι τιμές τους στις μεγάλες πόλεις επανέρχονταν στα προ κρίσης επίπεδα, η ως άνω ευπάθεια κατέδειξε μεταξύ άλλων ότι παρά την αύξηση του ποσοστού των νέων ενυπόθηκων δανείων τακτικής χρεολυτικής απόσβεσης, το ποσοστό των υφιστάμενων ενυπόθηκων δανείων με μετάθεση της χρεολυτικής απόσβεσης εξακολουθούσε να είναι υψηλό.
- (9) Το ΕΣΣΚ ολοκλήρωσε πρόσφατα μια συστηματική και προορατική αξιολόγηση των ευπαθειών του τομέα των οικιστικών ακινήτων σε επίπεδο Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) ⁽⁷⁾.
- (10) Ως προς τις Κάτω Χώρες η πρόσφατη αυτή αξιολόγηση αποκάλυψε ότι η δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών μειώθηκε ελαφρώς από το 2016 και έπειτα, ενώ συνέχισε να μειώνεται και το ποσοστό των νέων ενυπόθηκων δανείων με μετάθεση της χρεολυτικής απόσβεσης. Πάντως, μετά το 2016 οι τιμές των κατοικιών συνέχισαν να αυξάνονται συντείνοντας στη δημιουργία θυλακίων υπερτίμησης στις μεγάλες πόλεις. Ενόψει τούτου, ο δείκτης δανείου προς αξία (LTV) των νέων ενυπόθηκων δανείων παρέμεινε υψηλός, ιδίως λόγω του εφαρμοζόμενου στον δείκτη αυτόν κανονιστικού ορίου ύψους 100 % με συνέπεια να μην απαιτείται η παροχή πρόσθετων εξασφαλίσεων για την κάλυψη ζημιών από ενδεχόμενη μείωση των τιμών των κατοικιών. Οι ευπάθειες που απορρέουν από τις εξελίξεις αυτές όσον αφορά τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα δεν αποτυπώθηκαν στην εφαρμογή των συντελεστών στάθμισης κινδύνου για τα ενυπόθηκα δάνεια των Κάτω Χωρών, που συγκαταλέγονται μεταξύ των χαμηλότερων στον ΕΟΧ.
- (11) Από το 2016 και έπειτα συνεχίστηκε η σταδιακή αυστηροποίηση του νομικά δεσμευτικού ορίου που εφαρμόζεται στον δείκτη LTV, με τη μείωσή του στο 100 % το 2018 (έναντι 106 % το 2012). Επιπλέον, το 2018 η κυβέρνηση των Κάτω Χωρών ανακοίνωσε ότι θα μειώσει σταδιακά το ανώτατο ποσοστό της έκπτωσης των τόκων που καταβάλλονται για ενυπόθηκα δάνεια από 49,5 % το 2018 σε περίπου 37 % το 2023.

⁽³⁾ 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).

⁽⁴⁾ 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).

⁽⁵⁾ 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).

⁽⁶⁾ Προειδοποίηση ΕΣΣΚ/2016/10 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου, της 22ας Σεπτεμβρίου 2016, σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων των Κάτω Χωρών (ΕΕ C 31 της 31.1.2017, σ. 53).

⁽⁷⁾ 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).

- (12) Παρόλο που η μακροπροληπτική αρχή των Κάτω Χωρών (Financieel Stabiliteitscomité) έχει συστήσει την περαιτέρω αυστηροποίηση του νομικά δεσμευτικού ορίου για τον δείκτη LTV σε 90 %, η κυβέρνηση της χώρας που έχει την ευθύνη εφαρμογής τέτοιων μέτρων αποφάσισε να μην ακολουθήσει τη σύσταση αυτή. Εξάλλου, επειδή το ισχύον νομικό πλαίσιο δεν προβλέπει μηχανισμό παρακολούθησης της εφαρμογής των συστάσεων της μακροπροληπτικής αρχής στη βάση της αρχής «δράση ή αιτιολόγηση της αδράνειας», τυπικά η κυβέρνηση των Κάτω Χωρών δεν υποχρεούται να αιτιολογεί την αδράνειά της έναντι της ως άνω αρχής, έχει δε εξηγήσει τη θέση της μόνο ενώπιον του εθνικού κοινοβουλίου. Πάντως, για να αντιμετωπιστούν οι ευπάθειες που εντοπίζονται στις Κάτω Χώρες όσον αφορά τη δημιουργία θυλακίων υπερτίμησης των κατοικιών και την παροχή ασφάλειας για τη χορήγηση των νέων ενυπόθηκων δανείων είναι αναγκαία η μείωση του ορίου για τον δείκτη LTV. Επιπλέον, επί του παρόντος δεν εφαρμόζεται κανένα κεφαλαιακό μέτρο μακροπροληπτικής εποπτείας προς αντιμετώπιση των συσσωρευμένων ευπαθειών που σχετίζονται με την εξασφάλιση των υφιστάμενων ενυπόθηκων δανείων και των δευτερογενών επιδράσεων τους στη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, όπως, για παράδειγμα, υψηλότεροι συντελεστές στάθμισης κινδύνου για τα ενυπόθηκα δάνεια.
- (13) Αν και ο δείκτης εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα (DSTI) ενσωματώνει κάποια σημαντικά χαρακτηριστικά μετριασμού του κινδύνου, όπως οι παραδοχές για πιθανές αυξήσεις των επιτοκίων, η αποτελεσματικότητα του μέτρου μειώνεται λόγω του ότι η τρέχουσα μεθοδολογία βαθμονόμησης του ορίου που εφαρμόζεται στον συγκεκριμένο δείκτη στις Κάτω Χώρες περιλαμβάνει ορισμένα στοιχεία που αυξάνουν τον φιλοκυκλικό του αντίκτυπο στους χρηματοπιστωτικούς και οικονομικούς κύκλους. Ορισμένα από τα στοιχεία αυτά εξακολουθούν να υφίστανται, παρά τις προσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν για την αντιμετώπιση των φιλοκυκλικών στοιχείων της μεθοδολογίας (όπως, η χρήση των μέσων τιμών τετραετίας των υπολογιζόμενων δεικτών ως βάσης για τη βαθμονόμηση).
- (14) Ναι μεν οι κυκλικοί παράγοντες κατέχουν σημαντικό ρόλο στην τροφοδότηση των ευπαθειών που εντοπίστηκαν στις Κάτω Χώρες, αλλά υπάρχουν και διαρθρωτικοί παράγοντες που συντέιναν σε αυτές και οδήγησαν σε αύξηση του επιπέδου συστημικού κινδύνου. Στους παράγοντες αυτούς περιλαμβάνονται: i) η υποπροσφορά κατοικιών, η οποία ασκεί ανοδική πίεση στις τιμές τους και στο χρέος των νοικοκυριών που αγοράζουν ακίνητα για ιδιοκατοίκηση· και ii) η έκπτωση των τόκων ενυπόθηκων δανείων από τη φορολογική βάση, η οποία μπορεί να λειτουργήσει ως κίνητρο υπερδανεισμού για τα νοικοκυριά.
- (15) Ως εκ τούτου, το ΕΣΣΚ κατέληξε στο συμπέρασμα ότι τα μέτρα μακροπροληπτικής εποπτείας που βρίσκονται σε ισχύ στις Κάτω Χώρες 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 στις Κάτω Χώρες.
- (16) Δεδομένου ότι οι ευπάθειες οφείλονται εν μέρει σε διαρθρωτικούς παράγοντες που βαίνουν πέραν της μακροπροληπτικής πολιτικής, καθίσταται αναγκαία η θέσπιση περαιτέρω πολιτικών με σκοπό τη συμπλήρωση και ενίσχυση των ως άνω υφιστάμενων μέτρων ενόψει της αποτελεσματικότερης και ουσιαστικότερης αντιμετώπισης των παραγόντων που συντείνουν στη συσσώρευση συστημικών κινδύνων στην αγορά οικιστικών ακινήτων στις Κάτω Χώρες κατά τρόπο που να μη συνεπάγεται υπερβολικό κόστος για την πραγματική οικονομία και το χρηματοπιστωτικό σύστημα της χώρας.
- (17) Σκοπός της παρούσας σύστασης είναι να προτείνει: α) την εισαγωγή στο νομικό πλαίσιο των Κάτω Χωρών ενός μηχανισμού «δράσης ή αιτιολόγησης της αδράνειας» σε σχέση με τις συστάσεις της μακροπροληπτικής αρχής που αφορούν την ενεργοποίηση νομικά δεσμευτικών μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες· β) την αυστηροποίηση του υφιστάμενου νομικά δεσμευτικού ορίου για τον δείκτη LTV· γ) την τροποποίηση της μεθοδολογίας για τον καθορισμό του μέγιστου ορίου για τον δείκτη DSTI· και δ) την ενεργοποίηση κεφαλαιακών μέτρων, προκειμένου να διασφαλιστεί η ανθεκτικότητα του τραπεζικού τομέα σε σχέση με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες που έχουν εντοπισθεί στις Κάτω Χώρες. Η παρούσα σύσταση στοχεύει επίσης στην υπογράμμιση της ανάγκης για ανάληψη ευρύτερης δράσης πολιτικής ενόψει της συγκράτησης των παραγόντων που διευκολύνουν ή προωθούν την αύξηση της δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών.
- (18) Η παρούσα σύσταση δεν θίγει τις εντολές των κεντρικών τραπεζών στην Ένωση όσον αφορά τη νομισματική πολιτική.
- (19) 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

Συνιστάται στις Κάτω Χώρες να διασφαλίσουν τη συμπλήρωση των εξουσιών έκδοσης συστάσεων της μακροπροληπτικής αρχής επί του συνόλου των εφαρμοστέων νομικά δεσμευτικών μέτρων που είναι στοχευμένα στους δανειολήπτες είτε με τη θέσπιση μηχανισμού «δράσης ή αιτιολόγησης της αδράνειας» είτε, εφόσον αυτό δεν είναι εφικτό βάσει της εθνικής νομοθεσίας, με τη θέσπιση μηχανισμού λογοδοσίας, προκειμένου να δημοσιοποιούνται οι απόψεις της αρχής που είναι υπεύθυνη για την εφαρμογή των ως άνω μέτρων μετά την έκδοση της οικείας σύστασης από τη μακροπροληπτική αρχή της χώρας.

Σύσταση Β — Αυστηροποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες και προσέγγιση όσον αφορά τη βαθμονόμηση

1. Συνιστάται στις Κάτω Χώρες να μειώσουν το υφιστάμενο νομικά δεσμευτικό όριο για τον δείκτη LTV, προκειμένου να διασφαλιστεί η επάρκεια των ασφαλειών έναντι της χορήγησης νέων ενυπόθηκων δανείων με σκοπό την κάλυψη πιστωτικών ζημιών από ενδεχόμενη μείωση των τιμών των κατοικιών υπό δυσμενείς οικονομικές ή χρηματοπιστωτικές συνθήκες.
2. Συνιστάται στις Κάτω Χώρες να τροποποιήσουν τη μεθοδολογία καθορισμού του μέγιστου ορίου για τον δείκτη DSTI, έτσι ώστε το μέτρο να μην συντελεί στην αύξηση της φιλοκυκλικότητας που παρατηρείται στους οικονομικούς και χρηματοπιστωτικούς κύκλους.

Σύσταση Γ — Ενεργοποίηση κεφαλαιακών μέτρων

Συνιστάται, κατά περίπτωση, στη μακροπροληπτική αρχή, την εντεταλμένη αρχή ή την αρμόδια αρχή στις Κάτω Χώρες να διασφαλίζει, μέσω της ενεργοποίησης κεφαλαιακών μέτρων, την ανθεκτικότητα των αδειοδοτημένων στην επικράτειά τους πιστωτικών ιδρυμάτων έναντι ενδεχόμενου συστημικού κινδύνου συνδεδεμένου με οικιστικά ακίνητα, ο οποίος θα μπορούσε να προκαλέσει άμεσες και έμμεσες πιστωτικές ζημιές, στα χαρτοφυλάκια ενυπόθηκων δανείων και λόγω της μείωσης της κατανάλωσης των νοικοκυριών που έχουν συνάψει στεγαστικά δάνεια, αντίστοιχα.

Σύσταση Δ — Διαρθρωτικές αλλαγές σε σχέση με τα ενυπόθηκα δάνεια και τον τομέα των οικιστικών ακινήτων

Συνιστάται στις Κάτω Χώρες να αναθεωρήσουν τις πολιτικές τους με στόχο τη συγκράτηση των διαρθρωτικών παραγόντων που οδήγησαν στις ευπάθειες που εντοπίστηκαν στην επικράτειά τους και αποτελούν πιθανή πηγή συστημικού κινδύνου, καθόσον λειτουργούν ως κίνητρα υπερβολικού ενυπόθηκου δανεισμού για τα νοικοκυριά ή προκαλούν υπερβολική άνοδο των τιμών των κατοικιών και αύξηση του ενυπόθηκου χρέους.

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) «εξουσίες 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 ακινήτου του δανειολήπτη προς την αξία του ακινήτου, κατά τον χρόνο έκδοσης του δανείου·
- ε) «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 ^(*)

(*) 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).

- στ) «εξυπηρέτηση χρέους»: αποπληρωμή μέρους του συνολικού χρέους δανειολήπτη σε τοκοχρεολυτική βάση εντός καθορισμένης χρονικής περιόδου (συνήθως ενός έτους)·
- ζ) «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·
- η) «μεσοπρόθεσμα»: χρονικός ορίζοντας τριετίας·
- θ) «νομικά δεσμευτικά μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες»: μέτρα στοχευμένα στους δανειολήπτες, τα οποία εισάγονται βάσει νομικά δεσμευτικών πράξεων.

2. Κριτήρια εφαρμογής

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

- α) θα πρέπει να λαμβάνεται δέοντως υπόψη η αρχή της αναλογικότητας σε σχέση με τον στόχο και το περιεχόμενο των συστάσεων Α, Β, Γ και Δ·
- β) κατά τη μείωση του υφιστάμενου ορίου για τον δείκτη LTV σύμφωνα με τη σύσταση Β, η βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή του θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη θέση των Κάτω Χωρών στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν πιθανές επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη·
- γ) κατά την ενεργοποίηση κεφαλαιακών μέτρων σύμφωνα με τη σύσταση Γ, η βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή τους θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τη θέση των Κάτω Χωρών στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων και τυχόν πιθανές επιπτώσεις όσον αφορά το συναφές κόστος και τα οφέλη·
- δ) κατά την εφαρμογή αλλαγών πολιτικής αναφορικά με τη σύσταση Δ η σταδιακή εφαρμογή των σχετικών μέτρων θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τη θέση των Κάτω Χωρών στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων, κατά τρόπο ώστε τα μέτρα αυτά να μην εντείνουν τις συσσωρευμένες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων της χώρας ούτε να επισπεύδουν την εκδήλωσή τους·
- ε) ειδικά κριτήρια συμμόρφωσης με τις συστάσεις Β, Γ και Δ, τα οποία παρατίθενται στο παράρτημα Ι.

2. Οι αποδέκτες της παρούσας σύστασης καλούνται να υποβάλουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο έκθεση σχετικά με τη δράση που 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 δημιουργία θυλακίων υπερτίμησης των κατοικιών και την εξασφάλιση νέων και υφιστάμενων ενυπόθηκων δανείων, συμπεριλαμβανομένης της διανομής νέων ενυπόθηκων δανείων με βάση τον δείκτη LTV, ο οποίος υπολογίζεται σύμφωνα με το παράρτημα IV της σύστασης ΕΣΣΚ/2016/14 του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου ^(*), καθώς επίσης και την αποδοτικότητα της αναλαμβανόμενης δράσης, λαμβανομένων υπόψη των σκοπών της παρούσας σύστασης·
- γ) λεπτομερής αιτιολόγηση τυχόν αδράνειας ή παρέκκλισης από την παρούσα σύσταση, περιλαμβανομένων τυχόν καθυστερήσεων.

3. Χρονοδιάγραμμα ενεργειών προς εφαρμογή των συστάσεων

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

α) Σύσταση Α

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.

^(*) 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).

β) Σύσταση Β

Έως τις 31 Οκτωβρίου 2020, και εν συνεχεία σε ετήσια βάση έως τις 31 Οκτωβρίου 2022, ο αποδέκτης της επιμέρους σύστασης Β παράγραφος 1 καλείται να υποβάλλει στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο έκθεση για την όποια δράση του σχετικά με την αυστηροποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες. Εάν περισσότερα όργανα είναι υπεύθυνα για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβάλλεται κοινή έκθεση.

Έως τις 31 Μαρτίου 2021 ο αποδέκτης της επιμέρους σύστασης Β παράγραφος 2 καλείται να υποβάλει στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο έκθεση σχετικά με την εφαρμογή της. Εάν περισσότερα όργανα είναι υπεύθυνα για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβληθεί κοινή έκθεση.

γ) Σύσταση Γ

Έως τις 31 Οκτωβρίου 2020, και εν συνεχεία σε ετήσια βάση έως τις 31 Οκτωβρίου 2022, οι αποδέκτες της σύστασης Γ καλούνται να υποβάλλουν στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο έκθεση για την όποια δράση τους σχετικά με την εφαρμογή κεφαλαιακού χαρακτήρα μέτρων. Εάν περισσότερα όργανα είναι υπεύθυνα για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβάλλεται κοινή έκθεση.

δ) Σύσταση Δ

Έως τις 31 Οκτωβρίου 2022 ο αποδέκτης της σύστασης Δ καλείται να υποβάλει στο ΕΣΣΚ και στο Συμβούλιο έκθεση για την εφαρμογή της. Εάν περισσότερα όργανα είναι αρμόδια για την ανάληψη δράσης προς αντιμετώπιση των εντοπισθεισών ευπαθειών, θα πρέπει να υποβληθεί 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 των συστάσεων Β παράγραφος 1 και Γ·
 - ii) έως τις 31 Δεκεμβρίου 2021 για την εφαρμογή των συστάσεων Α, Β παράγραφοι 1 και 2 και Γ· και
 - iii) έως τις 31 Δεκεμβρίου 2022 για την εφαρμογή των συστάσεων Β παράγραφος 1, Γ και Δ.

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 Β — Αυστηροποίηση μέτρων στοχευμένων στους δανειολήπτες και προσέγγιση όσον αφορά τη βαθμονόμηση

Επί της σύστασης Β παράγραφος 1 εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

Πριν από την περαιτέρω μείωση των υφιστάμενων ορίων για τον δείκτη δανείου προς αξία (LTV) θα πρέπει να αξιολογείται η θέση των Κάτω Χωρών στους οικονομικούς και χρηματοπιστωτικούς κύκλους, προκειμένου να καθοριστεί η κατάλληλη βαθμονόμηση και η σταδιακή εφαρμογή των μέτρων.

Επί της σύστασης Β παράγραφος 2 εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

Κατά τη βαθμονόμηση του ορίου για τον δείκτη DSTI οι Κάτω Χώρες πρέπει να αξιολογούν τις ενδεχόμενες φιλοκυκλικές επιπτώσεις των διαφόρων στοιχείων της μεθοδολογίας βαθμονόμησης.

Σύσταση Γ — Ενεργοποίηση κεφαλαιακών μέτρων

Επί της σύστασης Γ εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

1. Πριν από την ενεργοποίηση κεφαλαιακών μέτρων θα πρέπει να αξιολογείται η θέση των Κάτω Χωρών στους οικονομικούς και χρηματοπιστωτικούς κύκλους, προκειμένου να εξακριβωθεί η σκοπιμότητα της ενεργοποίησής τους.
2. Μετά την ενεργοποίηση των κεφαλαιακών μέτρων ενδέχεται να καθίσταται αναγκαία η αυστηροποίησή τους ή η ενεργοποίηση πρόσθετων μακροπροληπτικών μέτρων προς αντιμετώπιση των ευπαθειών που εντοπίζονται στις Κάτω Χώρες· αυτό θα εξαρτάται από την επιλογή των ενεργοποιηθέντων κεφαλαιακών μέτρων, από την αρχική βαθμονόμησή τους και από τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των ευπαθειών.

Σύσταση Δ — Διαρθρωτικές αλλαγές σε σχέση με τα ενυπόθηκα δάνεια και τον τομέα των οικιστικών ακινήτων

Επί της σύστασης Δ εφαρμόζονται τα ακόλουθα κριτήρια συμμόρφωσης.

Κατά τη διαμόρφωση επιλογών πολιτικής και πριν από την εφαρμογή οποιωνδήποτε αλλαγών πολιτικής θα πρέπει να αξιολογείται ο αντίκτυπος των προτεινόμενων μέτρων αφού ληφθεί υπόψη η θέση των Κάτω Χωρών στην εξέλιξη των οικονομικών και χρηματοπιστωτικών κύκλων, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι τα μέτρα αυτά δεν επιτείνουν ούτε επισπεύδουν την εκδήλωση των συσσωρευμένων ευπαθειών στον τομέα οικιστικών ακινήτων της χώρας.
