

## I

(Rezolucje, zalecenia i opinie)

## ZALECENIA

## EUROPEJSKA RADA DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO

## ZALECENIE EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO

z dnia 2 grudnia 2021 r.

w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Niemczech  
w średnim okresie

(ERRS/2021/10)

(2022/C 122/01)

RADA GENERALNA EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej,

uwzględniając rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1092/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie unijnego nadzoru makroostrożnościowego nad systemem finansowym i ustanowienia Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego <sup>(1)</sup>, w szczególności art. 3 ust. 2 lit. b) i d) oraz art. 16 i art. 18,

uwzględniając decyzję Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2011/1 z dnia 20 stycznia 2011 r. ustanawiającą regulamin Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego <sup>(2)</sup>, w szczególności art. 18,

a także mając na uwadze, co następuje:

- (1) Sektor nieruchomości odgrywa ważną rolę w gospodarce, a zmiany w nim zachodzące mogą mieć istotny wpływ na system finansowy. Wcześniejsze kryzysy finansowe pokazały, że destabilizujące zmiany zachodzące na rynkach nieruchomości mogą mieć poważne konsekwencje dla stabilności systemu finansowego oraz całej gospodarki, co może także prowadzić do przenoszenia się niekorzystnych zjawisk między krajami. Niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości w niektórych państwach członkowskich spowodowały w przeszłości duże straty kredytowe lub negatywnie wpłynęły na sferę gospodarki realnej. Skutki te odzwierciedlają ścisłe powiązania pomiędzy sektorem nieruchomości, dostawcami finansowania i innymi sektorami gospodarki. Ponadto pętla informacji zwrotnej pomiędzy systemem finansowym a gospodarką realną może nasilać negatywne zmiany.
- (2) Powiązania te są ważne, ponieważ oznaczają, że zagrożenia mające swoje źródło w sektorze nieruchomości mogą mieć skutki systemowe. Podatności systemu finansowego na zagrożenia mają tendencję do kumulowania się w fazie wzrostu cyklu rynku nieruchomości. Postrzegane niższe ryzyko finansowania oraz łatwiejszy dostęp do niego mogą przyczynić się do szybkiej ekspansji akcji kredytowej i inwestycji, wywierając, wraz ze zwiększonym popytem na nieruchomości, presję na wzrost cen nieruchomości. Ponadto pętla informacji zwrotnej między cenami nieruchomości mieszkalnych a kredytami może mieć potencjalne konsekwencje systemowe. Natomiast w fazie spadkowej cyklu rynku nieruchomości bardziej restrykcyjne warunki udzielania kredytów, większa niechęć do podejmowania ryzyka i presja niżkowa w odniesieniu do cen nieruchomości mogą niekorzystnie wpływać na odporność kredytobiorców i kredytodawców, pogarszając tym samym sytuację gospodarczą.

<sup>(1)</sup> Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 1.

<sup>(2)</sup> Dz.U. C 58 z 24.2.2011, s. 4.

- (3) Podatność na zagrożenia związane z nieruchomościami mieszkalnymi może być źródłem ryzyka systemowego i może wpływać na stabilność finansową zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio. Skutki bezpośrednie to straty kredytowe z tytułu portfeli hipotecznych wynikające z niekorzystnych warunków gospodarczych lub finansowych oraz równoczesnych negatywnych zmian na rynku nieruchomości mieszkalnych. Skutki pośrednie mogą być związane ze zmianą poziomu konsumpcji gospodarstw domowych lub zmniejszaniem dźwigni finansowej przez kredytodawców, co może prowadzić do dalszych konsekwencji dla gospodarki realnej i stabilności finansowej.
- (4) Zgodnie z motywem 4 rozporządzenia Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2013/1 <sup>(3)</sup> ostatecznym celem polityki makroostrożnościowej jest przyczynianie się do ochrony stabilności systemu finansowego jako całości, w tym poprzez wzmacnianie odporności systemu finansowego i ograniczanie powstawania ryzyk systemowych, a tym samym zapewnianie trwałego wkładu sektora finansowego we wzrost gospodarczy.
- (5) W tym celu organy makroostrożnościowe mogą stosować jeden lub większą liczbę środków makroostrożnościowych opartych na kapitale określonych w dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE <sup>(4)</sup> i rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 <sup>(5)</sup> lub środków makroostrożnościowych ukierunkowanych na kredytobiorców, opierających się wyłącznie na prawie krajowym, w zależności od oceny ryzyka. Środki oparte na kapitale mają na celu przede wszystkim zwiększenie odporności systemu finansowego, natomiast środki ukierunkowane na kredytobiorców mogą być odpowiednio zwłaszcza w celu zapobiegania dalszemu narastaniu ryzyk systemowych w odniesieniu do nowych kredytów na nieruchomości mieszkalne.
- (6) W 2019 r. Europejska Rada ds. Ryzyka Systemowego (ERRS) przeprowadziła systematyczną, prognostyczną ocenę podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych na całym Europejskim Obszarze Gospodarczym (EOG) <sup>(6)</sup>. Ocena ta umożliwiła ERRS zidentyfikowanie w kilku państwach podatności na zagrożenia w średnim okresie będących źródłem ryzyka systemowego dla stabilności finansowej, co doprowadziło do wydania ostrzeżeń dla pięciu państw, w tym Niemiec <sup>(7)</sup>.
- (7) W 2019 r. głównym obszarem podatności na zagrożenia zidentyfikowanym na rynku nieruchomości mieszkalnych w Niemczech było znaczne zawyżenie cen nieruchomości mieszkalnych na obszarach miejskich w powiązaniu z powszechną i gwałtowną dynamiką wzrostu cen nieruchomości mieszkalnych oraz pewnymi oznakami rozluźnienia standardów kredytowania w odniesieniu do kredytów mieszkaniowych, aczkolwiek w kontekście ogólnej niepewności wynikającej ze znacznych braków danych.
- (8) ERRS zakończyła niedawno dalszą systematyczną i prognostyczną ocenę podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych na całym EOG. Wyniki tej oceny pokazują, że po tym, jak we wrześniu 2019 r. zostały wydane ostrzeżenia dla poszczególnych państw, niektóre państwa podjęły dalsze działania w celu ograniczenia odpowiednich podatności na zagrożenia. W szczególności Republika Czeska przyjęła ramy prawne dotyczące środków ukierunkowanych na kredytobiorców, Niemcy ustanowiły podstawę prawną gromadzenia danych na temat standardów udzielania nowych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, Francja wprowadziła limity wskaźników obsługi zadłużenia do dochodu (DSTI), Islandia obniżyła limity wskaźników wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV), a Norwegia zaostrzyła wskaźnik bufora ryzyka systemowego. Biorąc jednak pod uwagę rosnącą podatność na zagrożenia, działania podjęte przez niektóre państwa nie zostały w ocenie ERRS uznane za wystarczające.
- (9) Wybuch pandemii COVID-19 w 2020 r. i związany z nią kryzys nie doprowadziły do cyklicznego spadku na rynkach nieruchomości mieszkalnych. Przeciwnie, po okresie stopniowego wzrostu i przy niskich stopach procentowych wzrost realnych cen nieruchomości mieszkalnych i wzrost akcji kredytowej w wielu państwach jeszcze bardziej przyspieszyły, znacznie przewyższając wzrost dochodów gospodarstw domowych. Aby złagodzić skutki pandemii i wynikającą z niej niepewność gospodarczą, wdrożono różne środki i polityki, takie jak moratoria i gwarancje publiczne. W tym szerokim kontekście politycznym w niektórych państwach tymczasowo złagodzone wcześniej zaplanowane środki makroostrożnościowe lub opóźniono ich uruchomienie. Zaobserwowana obecnie poprawa sytuacji gospodarczej pozwala na dostosowanie polityki makroostrożnościowej w tych państwach, w których podatności na zagrożenia związane z nieruchomościami mieszkalnymi nadal narastają.

<sup>(3)</sup> Zalecenie Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego z dnia 4 kwietnia 2013 r. w sprawie celów pośrednich i instrumentów polityki makroostrożnościowej (Dz.U. C 170 z 15.6.2013, s. 1).

<sup>(4)</sup> Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie warunków dopuszczenia instytucji kredytowych do działalności oraz nadzoru ostrożnościowego nad instytucjami kredytowymi, zmieniająca dyrektywę 2002/87/WE i uchylająca dyrektywy 2006/48/WE oraz 2006/49/WE (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 338).

<sup>(5)</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych oraz zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 1).

<sup>(6)</sup> Zob. dokument pt. „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries”, ERRS, 2019 r., dostępny na stronie internetowej ERRS pod adresem [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(7)</sup> Ostrzeżenie Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2019/11 z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Niemczech w średnim okresie (Dz.U. C 366 z 30.10.2019, s. 45).

- (10) W odniesieniu do Niemiec ta niedawno przeprowadzona ocena wykazała, że pomimo ustanowienia w 2017 r. ram prawnych dotyczących instrumentów ukierunkowanych na kredytobiorców, obejmujących ograniczony zestaw środków (maksymalny pułap wskaźnika LTV i wymóg dotyczący amortyzacji), żaden z nich nie został uruchomiony w odpowiedzi na podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w średnim okresie. ERRS dostrzega, że zgodnie z obowiązującymi ramami prawnymi nie zostały spełnione wymogi dotyczące uruchomienia istniejących środków ukierunkowanych na kredytobiorców.
- (11) Z oceny ERRS wynika również, że wzrost cen nieruchomości mieszkalnych stał się bardziej powszechny zarówno na obszarach miejskich, jak i wiejskich. W rezultacie istniejące szacunki wskazują na istotne i rosące zawyżenie cen nieruchomości mieszkalnych w Niemczech. Kompleksowa analiza podatności na zagrożenia jest obecnie utrudniona ze względu na brak szczegółowych danych na temat standardów kredytowania na cele mieszkaniowe, chociaż podjęto działania mające na celu gromadzenie danych od 2023 r. w związku z wejściem w życie w 2021 r. krajowego rozporządzenia w sprawie gromadzenia danych dotyczących kredytów mieszkaniowych. W odniesieniu do ostatniego okresu dostępne informacje dostarczają niejednoznacznych danych na temat zmian standardów kredytowania na cele mieszkaniowe. Podczas gdy wyniki badania ankietowego akcji kredytowej banków ze strefy euro (BLS) wskazują, że warunki udzielania kredytów na zakup nieruchomości mieszkalnych uległy dalszemu zaostrzeniu w 2020 r., alternatywne źródło danych z sektora prywatnego <sup>(8)</sup> wskazuje, że udział wniosków kredytowych o wysokim wskaźniku LTV jeszcze bardziej wzrósł w 2020 r. Inne alternatywne źródło danych z sektora prywatnego dostępne dla władz niemieckich, zawierające informacje o rzeczywistych transakcjach i reprezentujące część rynku zagregowanego, potwierdza, że wskaźniki LTV w ciągu ostatniej dekady nieco wzrosły. Ponadto, zgodnie z badaniem BLS wskaźniki LTV uległy obniżeniu w następstwie kryzysu. Z danych wynika również, że wskaźniki DSTI i terminy zapadalności uległy zmniejszeniu w pierwszej połowie drugiej dekady XXI w., a ponownie wzrosły w drugiej połowie tej dekady. Z drugiej strony wskaźniki zadłużenia do dochodu (DTI) stale rosą od 2009 r.
- (12) Ponadto po złagodzeniu wskaźnika bufora antycyklicznego w odpowiedzi na kryzys związany z pandemią COVID-19 Niemcy nie korzystały już ze środków opartych na kapitale w celu ograniczenia istniejących podatności na zagrożenia pochodzących z sektora nieruchomości mieszkalnych oraz wspierania stabilności finansowej.
- (13) W świetle tych ostatnich zmian, w szczególności biorąc pod uwagę dane wskazujące na zawyżenie cen nieruchomości mieszkalnych, ERRS uznała, że powinno się uruchomić środki ukierunkowane na kredytobiorców w celu ograniczenia podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w średnim okresie w Niemczech. W związku z tym władze niemieckie powinny niezwłocznie uruchomić prawnie wiążący lub, jeżeli nie jest to możliwe na mocy prawa niemieckiego, niewiązący prawnie limit wskaźnika LTV, aby zapewnić należyte standardy kredytowania wobec zawyżenia cen nieruchomości mieszkalnych. Jednocześnie, w celu uzupełnienia środka dotyczącego wskaźnika LTV, środki oparte na kapitale, takie jak uruchomienie bufora antycyklicznego lub sektorowego bufora ryzyka systemowego, zwiększyłyby odporność sektora bankowego w Niemczech na zagrożenia związane z nieruchomością mieszkalnymi, które mogły już narosnąć, biorąc pod uwagę utrzymujące się zawyżenie cen nieruchomości mieszkalnych i niepewność co do standardów kredytowania w przypadku kredytów hipotecznych udzielanych w ostatnich latach. Ponadto odpowiednie połączenie z prawnie wiążącymi lub – jeżeli nie jest to możliwe na mocy prawa niemieckiego – niewiązącymi prawnie instrumentami związanymi z dochodami mogłoby zwiększyć skuteczność limitu wskaźnika LTV w eliminowaniu wszelkich podatności na zagrożenia związanych z finansowaniem nieruchomości mieszkalnych. W związku z tym niemieckie ramy prawne dotyczące środków ukierunkowanych na kredytobiorców powinny zostać uzupełnione o instrumenty oparte na dochodach i odpowiednio dostosowane, aby umożliwić szybsze uruchamianie środków ukierunkowanych na kredytobiorców, zapobiegając w ten sposób narastaniu podatności na zagrożenia,

PRZYJMUJE NINIEJSZE ZALECENIE:

## SEKCJA 1

### ZALECENIA

#### Zalecenie A – Limit wskaźnika LTV

Zaleca się, aby odpowiednie organy nałożyły prawnie wiążący limit mający zastosowanie do wskaźnika LTV w celu zmniejszenia podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Niemczech jako źródła ryzyka dla stabilności finansowej, które może mieć poważne negatywne konsekwencje dla gospodarki realnej. Jeżeli nie będzie to możliwe na mocy prawa niemieckiego, zaleca się, aby odpowiednie organy wprowadziły niewiązący prawnie limit mający zastosowanie do wskaźnika LTV, aby osiągnąć cele nim określone.

<sup>(8)</sup> Informacje dostarczone przez platformę pośrednictwa kredytowego, które mogą jednak nie być w pełni reprezentatywne dla niemieckiego rynku kredytów hipotecznych.

### **Zalecenie B – Uruchomienie środków opartych na kapitale**

Zaleca się, aby odpowiednie organy uruchomiły odpowiednie środki oparte na kapitale w celu zapewnienia odporności instytucji kredytowych działających na podstawie zezwolenia wydanego w Niemczech oraz uzupełnienia limitu mającego zastosowanie do wskaźnika LTV, o którym mowa w zaleceniu A, w celu ograniczenia podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Niemczech jako źródła ryzyka dla stabilności finansowej.

### **Zalecenie C – Ramy prawne dotyczące środków ukierunkowanych na kredytobiorców w odniesieniu do sektora nieruchomości mieszkalnych**

Zaleca się, aby odpowiednie organy zapewniły, aby w istniejących ramach prawnych dotyczących środków ukierunkowanych na kredytobiorców ujęte były co najmniej następujące prawnie wiążące środki ukierunkowane na kredytobiorców:

- a) limity mające zastosowanie do wskaźnika DTI oraz wskaźnika DSTI;
- b) limity mające zastosowanie do wskaźnika LTV;
- c) limity mające zastosowanie do terminu zapadalności; oraz
- d) wymogi dotyczące amortyzacji.

### **Zalecenie D – Monitorowanie podatności na zagrożenia oraz uruchomienie uzależnionych od dochodów środków ukierunkowanych na kredytobiorców**

1. Zaleca się, aby odpowiednie organy uważnie monitorowały podatności na zagrożenia związane z zadłużeniem gospodarstw domowych, zawyżoną wyceną nieruchomości mieszkalnych oraz standardami kredytowania mającymi zastosowanie do nowych kredytów hipotecznych w średnim okresie.
2. Zaleca się, aby zgodnie z wynikami monitorowania prowadzonego na podstawie zalecenia D(1) oraz w celu uniknięcia nadmiernego narastania ryzyka kredytowego odpowiednie organy uruchomiły prawnie wiążące uzależnione od dochodów środki ukierunkowane na kredytobiorców, takie jak limity wskaźnika DTI lub wskaźnika DSTI. Jeżeli nie jest to możliwe na mocy prawa niemieckiego, zaleca się, aby właściwe organy uruchomiły niewiążące prawnie uzależnione od dochodów środki ukierunkowane na kredytobiorców, aby osiągnąć cele nimi określone.

## SEKCJA 2

### IMPLEMENTACJA

#### 1. Definicje

1. Użyte w niniejszym zaleceniu wyrażenia oznaczają:

- a) „odpowiednie organy” – organy, którym powierzono zmianę ram prawnych dotyczących środków ukierunkowanych na kredytobiorców, uruchomienie środków ukierunkowanych na kredytobiorców, monitorowanie ryzyka systemowego lub uruchomienie środków opartych na kapitale w Niemczech;
- b) „wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia” (LTV) – stosunek sumy wszystkich kredytów albo transz kredytu zabezpieczonych przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie udzielenia kredytu do wartości tej nieruchomości w momencie udzielenia kredytu;
- c) „środki oparte na kapitale” – wszelkie wymogi w zakresie funduszy własnych nałożone na instytucję kredytową w celu zapobiegania ryzyku systemowemu lub ograniczania tego ryzyka, rozumianego zgodnie z art. 2 lit. c) rozporządzenia (UE) nr 1092/2010, w tym – zgodnie z art. 124, 164 lub 458 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 lub tytułem VII rozdział 4 dyrektywy (UE) 2013/36 –bufor antycykliczny lub sektorowy bufor ryzyka systemowego;
- d) „instytucja kredytowa” – instytucję kredytową w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia (UE) nr 575/2013;
- e) „środki ukierunkowane na kredytobiorców” – środki makroostrożnościowe ukierunkowane na kredytobiorców, w tym limity dotyczące wskaźnika LTV, wskaźnika DTI, wskaźnika DSTI, terminów zapadalności oraz wymogi dotyczące amortyzacji;
- f) „wskaźnik zadłużenia do dochodu” (DTI) – stosunek całkowitego zadłużenia kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu do całkowitego rocznego dochodu do dyspozycji kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu;

- g) „wskaźnik obsługi zadłużenia do dochodu” (DSTI) – stosunek całkowitych rocznych kosztów obsługi zadłużenia do całkowitego rocznego dochodu do dyspozycji kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu;
- h) „koszty obsługi zadłużenia” – łączne spłaty kwoty głównej oraz odsetek od całkowitego zadłużenia kredytobiorcy w danym okresie;
- i) „termin zapadalności” – okres obowiązywania umowy o mieszkaniowy kredyt hipoteczny, wyrażony w latach w momencie udzielenia kredytu;
- j) „wymogi dotyczące amortyzacji” – środki związane z harmonogramem spłat kredytu.

## 2. Kryteria implementacji

1. Do implementacji niniejszego zalecenia stosuje się następujące kryteria:

- a) należy odpowiednio uwzględnić zasadę proporcjonalności, biorąc pod uwagę cel i treść zalecenia A, zalecenia B, zalecenia C i zalecenia D;
- b) kalibracja i stopniowe wprowadzanie uruchamianych środków ukierunkowanych na kredytobiorców lub środków opartych na kapitale na podstawie zalecenia A, zalecenia B i zalecenia D powinny uwzględniać sytuację Niemiec w kontekście cykli gospodarczych i finansowych oraz wszelkie ich potencjalne skutki odnoszące się do powiązanych kosztów i korzyści;
- c) szczegółowe kryteria zgodności z niniejszym zaleceniem określone są w załączniku.

2. Adresaci niniejszego zalecenia przekazują Parlamentowi Europejskiemu, Radzie, Komisji i ERRS sprawozdania dotyczące działań podjętych w celu realizacji niniejszego zalecenia lub odpowiednio uzasadniające niepodjęcie takich działań. Sprawozdania takie powinny obejmować co najmniej:

- a) informacje dotyczące treści i harmonogramu podjętych działań;
- b) ocenę podatności na zagrożenia związane z zadłużeniem gospodarstw domowych i standardami kredytowania mającymi zastosowanie do nowych kredytów hipotecznych, w tym podział nowych kredytów hipotecznych według wskaźnika LTV, DTI i DSTI, terminu zapadalności i profilu amortyzacji, przy obliczeniu odpowiednich wskaźników zgodnie z załącznikiem IV do zalecenia Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2016/14<sup>(\*)</sup>, wraz z oceną funkcjonowania podjętych działań przy uwzględnieniu celów niniejszego zalecenia;
- c) szczegółowe uzasadnienie niepodjęcia działań lub odstępstw od postanowień niniejszego zalecenia, w tym opóźnień.

## 3. Terminy informowania o realizacji zaleceń

Zgodnie z art. 17 ust. 1 rozporządzenia (UE) nr 1092/2010 adresaci są zobowiązani poinformować Parlament Europejski, Radę, Komisję i ERRS o działaniach podjętych w odpowiedzi na niniejsze zalecenie lub przedstawić odpowiednie uzasadnienie w przypadku braku działania. Adresaci przekazują takie informacje w następujących terminach:

### 1. Zalecenie A

Do dnia 30 czerwca 2023 r. i do dnia 30 czerwca 2025 r. adresaci zalecenia A przedkładają Parlamentowi Europejskiemu, Radzie, Komisji i ERRS sprawozdanie na temat wszelkich działań podjętych w związku z nałożeniem limitu wskaźnika LTV w celu ograniczenia podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Niemczech jako źródła ryzyka dla stabilności finansowej. W przypadku gdy za podejmowanie działań w celu wyeliminowania zidentyfikowanych podatności na zagrożenia odpowiedzialny jest więcej niż jeden organ, przedłożeniu podlega jedno wspólne sprawozdanie.

### 2. Zalecenie B

Do dnia 30 czerwca 2023 r. i do dnia 30 czerwca 2025 r. adresaci zalecenia B przedkładają Parlamentowi Europejskiemu, Radzie, Komisji i ERRS sprawozdanie z działań podjętych w celu wdrożenia środków opartych na kapitale. W przypadku gdy za podejmowanie działań w celu wyeliminowania zidentyfikowanych podatności na zagrożenia odpowiedzialny jest więcej niż jeden organ, przedłożeniu podlega jedno wspólne sprawozdanie.

<sup>(\*)</sup> Zalecenie Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2016/14 z dnia 31 października 2016 r. w sprawie uzupełniania luk w danych dotyczących sektora nieruchomości (Dz.U. C 31 z 31.1.2017, s. 1).

### 3. Zalecenie C

Do dnia 30 czerwca 2025 r. adresaci zalecenia C przedkładają Parlamentowi Europejskiemu, Radzie, Komisji i ERRS sprawozdanie końcowe z wdrożenia zalecenia C, zawierające oświadczenie wyjaśniające, który organ odpowiada lub które organy odpowiadają za podjęcie decyzji o uruchomieniu i wdrożeniu środków ukierunkowanych na kredytobiorców określonych w tym zaleceniu. W przypadku gdy za podejmowanie działań w celu wyeliminowania zidentyfikowanych podatności na zagrożenia odpowiedzialny jest więcej niż jeden organ, przedłożeniu podlega jedno wspólne sprawozdanie.

### 4. Zalecenie D

Do dnia 30 czerwca 2023 r. i do dnia 30 czerwca 2025 r. adresaci zalecenia D przedkładają Parlamentowi Europejskiemu, Radzie, Komisji i ERRS sprawozdanie z monitorowania podatności na zagrożenia związanych z zadłużeniem gospodarstw domowych, zawyżeniem cen nieruchomości mieszkaniowych i standardami kredytowania mającymi zastosowania do nowych kredytów hipotecznych w średnim okresie oraz z działań podjętych w celu wyeliminowania takich podatności na zagrożenia. W przypadku gdy za podejmowanie działań w celu wyeliminowania zidentyfikowanych podatności na zagrożenia odpowiedzialny jest więcej niż jeden organ, przedłożeniu podlega jedno wspólne sprawozdanie.

## 4. Monitorowanie i ocena

### 1. Sekretariat ERRS:

- a) udziela pomocy adresatom poprzez zapewnianie koordynacji składania sprawozdań i dostarczanie odpowiednich wzorów i formularzy oraz, w razie potrzeby, szczegółowe określenie procedury i terminów informowania o realizacji zaleceń;
- b) weryfikuje realizację zaleceń przez adresatów, udziela im pomocy na ich wnioski oraz przedkłada Radzie Generalnej sprawozdania dotyczące realizacji zaleceń.

### 2. Rada Generalna ocenia działania adresatów i przedstawiane przez nich uzasadnienia oraz, w razie potrzeby, może stwierdzić nieodpowiednie zastosowanie się do niniejszego zalecenia lub brak odpowiedniego uzasadnienia niepodjęcia działań.

Sporządzono we Frankfurcie nad Menem dnia 2 grudnia 2021 r.

W imieniu Rady Generalnej ERRS  
Francesco MAZZAFERRO  
Szef Sekretariatu ERRS

## ZAŁĄCZNIK

**OKREŚLENIE KRYTERIÓW ZGODNOŚCI W ODNIESIENIU DO ZALECENIA****Zalecenie A – Limit wskaźnika LTV**

Do zalecenia A zastosowanie mają następujące kryteria zgodności.

1. Uruchamiając limit mający zastosowanie do wskaźnika wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV), adresaci powinni starać się zapobiec znacznemu lub rosnącemu udziałowi nowych kredytów hipotecznych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych, które mogłyby prowadzić do strat kredytowych w przypadku braku spłaty w połączeniu ze spadkiem cen nieruchomości mieszkalnych w wyniku niekorzystnych warunków gospodarczych lub finansowych, wzrostu kosztów obsługi zadłużenia lub niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości mieszkalnych.
2. Adresaci powinni zastosować jeden lub większą liczbę środków ukierunkowanych na kredytobiorców, aby zapewnić skuteczność stosowanych środków i zminimalizować możliwość ich obchodzenia lub zaistnienia niezamierzonych skutków, które mogłyby zmniejszyć ich skuteczność i potencjalnie powodować ryzyko w innych obszarach, w szczególności poprzez zapewnienie, aby środki te miały zastosowanie do kredytów udzielanych przez wszelkiego rodzaju kredytodawców, osobom fizycznym jako kredytobiorcom oraz – w stopniu uznanym za konieczny – wszystkim innym rodzajom kredytobiorców.
3. Przed uruchomieniem limitu LTV należy dokonać oceny sytuacji Niemiec w kontekście cykli gospodarczych i finansowych w celu określenia odpowiedniej kalibracji i sposobu wdrożenia tego środka.
4. W celu ograniczenia podatności na zagrożenia zidentyfikowane w Niemczech po uruchomieniu limitu wskaźnika LTV konieczne może być jego zaostrzenie lub uruchomienie dodatkowych środków ukierunkowanych na kredytobiorców. Będzie to zależało od wyboru uruchomionych środków, wstępnej kalibracji uruchomionych środków oraz wyników oceny podatności na zagrożenia.
5. Przy uruchamianiu lub kalibracji limitu wskaźnika LTV adresaci powinni uwzględniać wszystkie kredyty, które mają być ostatecznie obsługiwane przez gospodarstwa domowe z ich dochodów, niezależnie od formy tych kredytów.

**Zalecenie B – Uruchomienie środków opartych na kapitale**

Do zalecenia B zastosowanie mają następujące kryteria zgodności.

1. Uruchamiając środki oparte na kapitale, adresaci powinni starać się zapewnić odporność instytucji kredytowych działających na podstawie zezwolenia wydanego w Niemczech na potencjalną materializację ryzyka systemowego związanego z nieruchomościami mieszkalnymi, które może prowadzić do bezpośrednich i pośrednich strat kredytowych związanych z kredytami hipotecznymi lub wynikających ze spadku konsumpcji w przypadku gospodarstw domowych z zaciągniętymi kredytami na cele mieszkaniowe.
2. Przed uruchomieniem środków opartych na kapitale należy dokonać oceny sytuacji Niemiec w kontekście cykli gospodarczych i finansowych w celu ustalenia, czy uruchomienie takich środków byłoby właściwe.
3. W celu ograniczenia podatności na zagrożenia zidentyfikowane w Niemczech po uruchomieniu środków opartych na kapitale konieczne może być ich zaostrzenie lub uruchomienie dodatkowych środków makroostrożnościowych. Będzie to zależało od wyboru uruchomionych środków opartych na kapitale, wstępnej kalibracji uruchomionych środków oraz wyników oceny podatności na zagrożenia.

**Zalecenie C – Ramy prawne dotyczące środków ukierunkowanych na kredytobiorców w odniesieniu do sektora nieruchomości mieszkalnych**

Do zalecenia C zastosowanie mają następujące kryteria zgodności.

1. Obowiązujące w Niemczech ramy prawne dotyczące środków ukierunkowanych na kredytobiorców powinny zapewniać:
  - a) aby limity dotyczące wskaźnika zadłużenia do dochodu (DTI) oraz wskaźnika obsługi zadłużenia do dochodu (DSTI), jak również limity dotyczące terminów zapadalności, miały zastosowanie do kredytów udzielanych wszystkim rodzajom kredytobiorców i przez wszelkiego rodzaju kredytodawców, tak aby uniknąć przypadków obchodzenia limitów, przy czym limity te powinny być stosowane przede wszystkim do osób fizycznych jako kredytobiorców, ale również do wszystkich innych rodzajów kredytobiorców, jeżeli struktury finansowania zakładają takie rozszerzenie, aby uniknąć obchodzenia limitów;

- b) aby organy niemieckie, którym powierzono uruchomienie środków ukierunkowanych na kredytobiorców, mogły uruchomić wszystkie prawnie wiążące środki ukierunkowane na kredytobiorców skutecznie i w sposób prewencyjny oraz aby organy te miały zapewnioną niezbędną elastyczność w celu opracowania tych środków w oparciu o zidentyfikowane obszary podatności na zagrożenia.
2. Zmiany obowiązujących w Niemczech ram prawnych dotyczących środków ukierunkowanych na kredytobiorców powinny obowiązywać nie później niż od dnia 1 czerwca 2024 r.

**Zalecenie D – Monitorowanie podatności na zagrożenia oraz uruchomienie uzależnionych od dochodów środków ukierunkowanych na kredytobiorców**

Do zalecenia D(1) zastosowanie mają następujące kryteria zgodności.

Przy monitorowaniu podatności na zagrożenia związane z zadłużeniem gospodarstw domowych, zawyżoną wyceną nieruchomości mieszkalnych i standardami kredytowania mającymi zastosowanie do nowych kredytów hipotecznych w średnim okresie adresaci powinni monitorować odsetek kredytobiorców zaciągających nowe kredyty hipoteczne, w przypadku których istnieje ryzyko, że w wyniku niekorzystnych warunków gospodarczych lub finansowych, wzrostu kosztów obsługi zadłużenia lub niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości mieszkalnych nie będą w stanie regularnie spłacać lub obsługiwać swojego zadłużenia bez znacznego zmniejszenia konsumpcji.

Do zalecenia D(2) zastosowanie mają następujące kryteria zgodności.

1. Uruchamiając uzależnione od dochodów środki ukierunkowane na kredytobiorców, adresaci powinni starać się zapobiec znacznemu lub rosnącemu udziałowi kredytobiorców zaciągających nowe kredyty hipoteczne, w przypadku których istnieje ryzyko, że w wyniku niekorzystnych warunków gospodarczych lub finansowych, wzrostu kosztów obsługi zadłużenia lub niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości mieszkalnych nie będą w stanie regularnie spłacać lub obsługiwać swojego zadłużenia bez znacznego zmniejszenia konsumpcji.
2. Adresaci powinni zastosować jeden lub większą liczbę środków ukierunkowanych na kredytobiorców, aby zapewnić skuteczność stosowanych środków i zminimalizować możliwość ich obchodzenia lub zaistnienia niezamierzonych skutków, które mogłyby zmniejszyć ich skuteczność i potencjalnie powodować ryzyko w innych obszarach, w szczególności poprzez zapewnienie, aby środki te miały zastosowanie do kredytów udzielanych przez wszelkiego rodzaju kredytodawców, osobom fizycznym jako kredytobiorcom oraz – w stopniu uznanym za konieczny – wszystkim innym rodzajom kredytobiorców.
3. Przed uruchomieniem uzależnionych od dochodów środków ukierunkowanych na kredytobiorców należy dokonać oceny sytuacji Niemiec w kontekście cykli gospodarczych i finansowych w celu określenia odpowiedniej kalibracji i sposobu wdrożenia tych środków.
4. W celu ograniczenia podatności na zagrożenia zidentyfikowane w Niemczech po uruchomieniu uzależnionych od dochodów środków ukierunkowanych na kredytobiorców konieczne może być ich zaostrożenie lub uruchomienie dodatkowych środków ukierunkowanych na kredytobiorców. Będzie to zależało od wyboru uruchomionych środków, wstępnej kalibracji uruchomionych środków oraz wyników oceny podatności na zagrożenia.
5. Przy uruchamianiu lub kalibracji uzależnionych od dochodów środków ukierunkowanych na kredytobiorców adresaci powinni uwzględniać wszystkie kredyty, które mają być ostatecznie obsługiwane przez gospodarstwa domowe z ich dochodów, niezależnie od formy tych kredytów.