

ZALECENIE EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO**z dnia 27 czerwca 2019 r.****w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Danii w średnim okresie****(ERRS/2019/5)****(2019/C 366/02)**

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 ⁽¹⁾, w szczególności art. 3, 16, 17 i 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 ściśle powiązania pomiędzy sektorem nieruchomości, dostawcami finansowania i innymi sektorami gospodarki. Ponadto silna pętla informacji zwrotnej pomiędzy systemem finansowym a realną gospodarką nasila wszelkie negatywne zmiany.
- (2) Powiązania te są ważne, ponieważ oznaczają, że ryzyka mające swoje źródło w sektorze nieruchomości mogą mieć skutki systemowe o charakterze procyklicznym. 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. Jako że skutkiem powyższej sytuacji jest wyższa wartość zabezpieczeń, która dodatkowo sprzyja popytowi na kredyty oraz ich podaży, te samonapędzające się procesy mogą powodować potencjalne skutki o znaczeniu systemowym. Natomiast w fazie spadkowej cyklu rynku nieruchomości bardziej restrykcyjne warunki udzielania kredytów, większa niechęć do podejmowania ryzyka i presja zniżkowa w odniesieniu do cen nieruchomości mogą niekorzystnie wpływać na odporność kredytobiorców i kredytodawców, pogarszając tym samym sytuację gospodarczą.
- (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 z powodu niekorzystnych warunków gospodarczych lub finansowych oraz równoczesnych negatywnych zmian na rynku nieruchomości mieszkalnych. Skutki pośrednie mogą być związane z zmianą poziomu konsumpcji gospodarstw domowych, co może prowadzić do dalszych konsekwencji dla gospodarki realnej i stabilności finansowej.
- (4) Zgodnie z motywem 4 rozporządzenia ERRS/2013/1 ⁽²⁾ ostatecznym celem polityki makroostrożnościowej jest przyczynianie się do ochrony stabilności systemu finansowego jako całości, w tym poprzez wzmocnienie odporności systemu finansowego i ograniczanie powstawania ryzyk systemowych, a tym samym zapewnianie trwałego wkładu sektora finansowego do wzrostu gospodarczego.

⁽¹⁾ Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 1.⁽²⁾ 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).

- (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⁽³⁾ i rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013⁽⁴⁾ lub środków makroostrożnościowych ukierunkowanych na kredytobiorców opierających się wyłącznie na prawie krajowym, w zależności od oceny ryzyk. Podczas gdy środki oparte na kapitale mają na celu przede wszystkim zwiększenie odporności systemu finansowego, środki ukierunkowane na kredytobiorców mogą być odpowiednie zwłaszcza w celu zapobieżenia dalszemu narastaniu ryzyk systemowych.
- (6) Ponadto w zaleceniu ERRS/2013/1 zaleca się, aby państwa członkowskie ustanowiły ramy prawne umożliwiające organom makroostrożnościowym wykonywanie bezpośredniej kontroli lub kompetencji doradczych w odniesieniu do instrumentów makroostrożnościowych wskazanych w tym zaleceniu.
- (7) W 2016 r. Europejska Rada ds. Ryzyka Systemowego (ERRS) przeprowadziła ocenę podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w całej Unii⁽⁵⁾. Ocena ta umożliwiła ERRS zidentyfikowanie w kilku państwach podatności na zagrożenia w średnim okresie jako źródeł ryzyka systemowego dla stabilności finansowej, co doprowadziło do wydania ostrzeżeń dla ośmiu państw, w tym Danii⁽⁶⁾.
- (8) W 2016 r. stwierdzono, że główny obszar podatności na zagrożenia na rynku nieruchomości mieszkalnych w Danii jest związany z wysokim poziomem zadłużenia gospodarstw domowych. Znaczny odsetek dłużników hipotecznych posiadał zadłużenie o zmiennym oprocentowaniu lub zadłużenie przekraczające wartość ich domów, co czyniło ich podatnymi na niekorzystne warunki gospodarcze lub finansowe lub niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości mieszkalnych. Ceny nieruchomości mieszkalnych, pomimo braku ogólnych oznak ich zawyżenia, gwałtownie rosły, w szczególności w dużych miastach, i były zbliżone do poziomów sprzed kryzysu.
- (9) ERRS zakończyła niedawno systematyczną, prognostyczną ocenę podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych na całym Europejskim Obszarze Gospodarczym (EOG)⁽⁷⁾.
- (10) W odniesieniu do Dani z niedawnej oceny wynika, że pomimo tego, iż zadłużenie gospodarstw domowych zmniejszyło się, od 2016 r. pozostaje ono na jednym z najwyższych poziomów w EOG. Ponadto odsetek kredytów hipotecznych z odroczonym terminem spłaty kwoty głównej jest znaczny, co sprawia, że gospodarstwa domowe są strukturalnie bardziej podatne na niekorzystne warunki gospodarcze lub finansowe lub niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości mieszkalnych. Co więcej, pomimo spowolnienia wzrostu cen nieruchomości i ustabilizowania się cen mieszkań w Kopenhadze w ostatnich latach, poprzednia dynamika doprowadziła do zawyżonych cen w dużych miastach, w szczególności w Kopenhadze. W tym kontekście wynikający z obowiązujących przepisów minimalny wymóg w zakresie wkładu własnego ustalony na poziomie 5 % w 2015 r. zapewnił pewne (choć ograniczone) dodatkowe zabezpieczenie na wypadek spadku cen nieruchomości.
- (11) W 2018 r. na mocy przepisów dotyczących ochrony konsumentów wprowadzono ograniczenia dotyczące udzielania kredytów hipotecznych kredytobiorcom, których wskaźnik zadłużenia do dochodu (DTI) (przed opodatkowaniem) wynosi więcej niż 4 oraz których wskaźnik LTV znajduje się na poziomie powyżej 60 %. Ograniczenia te wymagają, aby: a) oprocentowanie było stałe przez okres co najmniej 5 lat; i b) odroczenie terminu spłaty kwoty głównej miało zastosowanie tylko wtedy, gdy oprocentowanie kredytu jest stałe przez co najmniej 30 lat. Ponadto w 2014 r. ogłoszono tzw. „supervisory diamond” dla banków hipotecznych. Termin ten odnosi się do szeregu punktów odniesienia i wartości dopuszczalnych ustalonych dla obszarów szczególnego ryzyka w kontekście działalności bankowej i ma na celu zwiększenie jakości kredytowej portfela kredytów hipotecznych do 2018 r. i 2020 r., oddziałując tym samym na udzielanie nowych kredytów. Ponadto w 2018 r. wskaźnik antycyklicznego bufora kapitałowego został zwiększony dwukrotnie: z poziomu 0 % do 0,5 % od dnia 1 marca 2019 r. oraz z poziomu 0,5 % do 1 % od września 2019 r. Duńska Rada ds. Ryzyka Systemowego zaleciła także dalsze jego podniesienie z 1 % do 1,5 % od czerwca 2020 r. i zapowiedziała podniesienie go w przyszłości do maksymalnego potencjalnego poziomu 2,5 %, o ile narastanie ryzyka w duńskim systemie finansowym nie ulegnie istotnej zmianie. Wreszcie *Finanstilsynet* (duński organ nadzoru finansowego) wydał wytyczne nakładające na instytucje kredytowe obowiązek zachowania ostrożności przy ocenie wiarygodności kredytowej gospodarstw domowych w przypadku udzielania kredytów na nieruchomości położone na obszarach geograficznych, na których ceny nieruchomości mieszkalnych ulegają wzrostowi.

⁽³⁾ 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 i firmami inwestycyjnymi, 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).

⁽⁴⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 1).

⁽⁵⁾ Zob. „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector”, ERRS, listopad 2016 r., dokument dostępny na stronie internetowej ERRS pod adresem www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Ostrzeżenie Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2016/07 z dnia 22 września 2016 r. w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Danii w średnim okresie (Dz.U. C 31 z 31.1.2017, s. 47).

⁽⁷⁾ Zob. „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries”, ERRS, 2019 r., dokument dostępny na stronie internetowej ERRS pod adresem: www.esrb.europa.eu.

- (12) Pomimo szeregu zastosowanych środków makroostrożnościowych oraz z uwagi na wysoki poziom zadłużenia gospodarstw domowych i znaczny odsetek dłużników hipotecznych narażonych na niekorzystne warunki gospodarcze lub niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości mieszkalnych aktualnie stosowane środki oparte na kapitale mogą okazać się niewystarczające do wyeliminowania skumulowanych podatności na zagrożenia. Ponadto w średnim okresie konieczne może być zaostrzenie środków ukierunkowanych na kredytobiorców lub uruchomienie dodatkowych takich środków, jeżeli podatności na zagrożenia związane z zadłużeniem gospodarstw domowych, zawyżoną wyceną nieruchomości i standardami kredytowymi ulegną zwiększeniu.
- (13) Chociaż przyczyny podatności na zagrożenia zidentyfikowane w Danii mają w dużej mierze charakter cykliczny, stoją za nimi także czynniki strukturalne, co skutkuje wyższym poziomem ryzyka systemowego. Tymi czynnikami są: (i) skomplikowane regulacje rynku najmu obejmujące ograniczenia wysokości czynszu w znacznej części budynków mieszkalnych w głównych miastach, co skutkuje brakiem podaży mieszkań, presją na wzrost cen domów oraz zadłużeniem gospodarstw domowych nabywających własne nieruchomości; (ii) możliwość odliczania od podatku spłat kredytów hipotecznych mogąca stanowić zachętę dla gospodarstw domowych do popadania w nadmierne zadłużenie. Ponadto od 2001 r. system opodatkowania nieruchomości mieszkalnych pozostaje oderwany od cen rynkowych, co skutkuje obniżeniem efektywności stawki podatkowej, zwłaszcza w dużych miastach. W 2017 r. duński parlament uchwalił ustawę w sprawie nowego systemu opodatkowania nieruchomości mieszkalnych mającą wejść w życie w 2021 r., na mocy której ponownie dokonano powiązania pomiędzy wysokością należnych podatków a bieżącymi cenami rynkowymi nieruchomości mieszkalnych.
- (14) W związku z tym ERRS stwierdziła, że chociaż środki makroostrożnościowe stosowane lub dostępne w Danii są odpowiednie, nie są one w pełni wystarczające do wyeliminowania podatności na zagrożenia związane z zadłużeniem gospodarstw domowych w średnim okresie. Konieczne są zatem dalsze działania w zakresie polityki ukierunkowane na ograniczenie tych podatności na zagrożenia, które mogą być źródłem ryzyka systemowego. Środki zaproponowane w niniejszym zaleceniu mają na celu uzupełnienie istniejących środków makroostrożnościowych w Danii. Biorąc pod uwagę fakt, że podatności na zagrożenia wynikają w pewnym stopniu z czynników strukturalnych, które wykraczają poza politykę makroostrożnościową, konieczne są inne strategie ukierunkowane na uzupełnienie i wsparcie aktualnych środków makroostrożnościowych, tak aby w bardziej skuteczny i efektywny sposób odpowiedzieć na czynniki przyczyniające się do narastania ryzyka systemowego na rynku nieruchomości mieszkalnych w Danii, nie powodując nadmiernych kosztów dla duńskiego systemu gospodarki realnej i systemu finansowego.
- (15) Celem niniejszego zalecenia jest zarekomendowanie: a) uruchomienia dalszych środków opartych na kapitale lub zaostrzenia takich środków w celu zapewnienia odporności sektora bankowego na zagrożenia w średnim okresie zidentyfikowane w Danii; b) monitorowania podatności na zagrożenia i uruchomienia dalszych środków ukierunkowanych na kredytobiorców lub zaostrzenia takich środków w przypadku przyspieszenia wzrostu cen nieruchomości oraz akcji kredytowej w średnim okresie. Niniejsze zalecenie ma również na celu podkreślenie potrzeby szerszych działań w zakresie polityki mających na celu ograniczenie czynników sprzyjających rosnącemu zadłużeniu gospodarstw domowych lub je wspierających.
- (16) Niniejsze zalecenie nie narusza kompetencji banków centralnych Unii w zakresie polityki pieniężnej.
- (17) Zalecenia ERRS są publikowane po poinformowaniu Rady Unii Europejskiej o takim zamiarze przez Radę Generalną i umożliwieniu Radzie Unii Europejskiej zajęcia stanowiska w tym zakresie, oraz po poinformowaniu adresatów zaleceń o zamiarze ich opublikowania,

PRZYMUJE NINIEJSZE ZALECENIE:

SEKCJA 1

ZALECENIA

Zalecenie A – Uruchomienie lub zaostrzenie środków opartych na kapitale

Zaleca się, aby organ makroostrożnościowy, wyznaczony organ lub właściwy organ w Danii, w zależności od przypadku, uruchamiając dodatkowe środki oparte na kapitale lub zaostrzając istniejące, zapewniły odporność instytucji kredytowych, które uzyskały zezwolenie na prowadzenie działalności w Danii, na potencjalną materializację ryzyka systemowego związanego z nieruchomościami mieszkalnymi, która 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.

Zalecenie B – Monitorowanie podatności na zagrożenia oraz uruchomienie lub zaostrzenie środków ukierunkowanych na kredytobiorców

1. Zaleca się, aby duńskie organy krajowe, którym powierzono monitorowanie ryzyka systemowego, uważnie monitorowały podatności na zagrożenia związane z zadłużeniem gospodarstw domowych, zawyżoną wyceną nieruchomości mieszkalnych oraz standardami kredytowymi mającymi zastosowanie do nowych kredytów hipotecznych w średnim okresie, w tym między innymi poprzez:
 - a) ocenę – na podstawie danych o poszczególnych kredytach w odniesieniu do nowych kredytów hipotecznych – zdolności kredytobiorców, którzy zaciągają nowe kredyty hipoteczne, do sprostania niekorzystnym warunków gospodarczym lub finansowym lub niekorzystnym zmianom sytuacji na rynku nieruchomości mieszkalnych; oraz
 - b) ocenę stabilności cen nieruchomości oraz możliwości ich spadku w przypadku niekorzystnych warunków gospodarczych lub finansowych.
2. Zaleca się, aby w celu uniknięcia nadmiernego narastania ryzyka kredytowego duńskie organy, którym powierzono uruchomienie środków ukierunkowanych na kredytobiorców, uruchomiły dodatkowe środki ukierunkowane na kredytobiorców lub zaostryły istniejące, jeżeli wyniki monitorowania prowadzonego zgodnie z lit. a) zalecenia B(1) dostarczą dowodów wskazujących, że istotny lub rosnący odsetek kredytobiorców, którzy zaciągają nowe kredyty hipoteczne, może nie być w stanie spłacać swojego zadłużenia lub utrzymać konsumpcji w przypadku niekorzystnych warunków gospodarczych lub finansowych lub w wyniku niekorzystnych zmian sytuacji na rynku nieruchomości mieszkalnych.
3. Zaleca się, aby Dania zwiększyła wynikający z obowiązujących przepisów minimalny wymóg w zakresie wkładu własnego, jeżeli wyniki monitorowania prowadzonego zgodnie z ust. 1 lit. b) dostarczą dowodów wskazujących na wzrost zawyżenia wyceny nieruchomości mieszkalnych, w celu zapewnienia, aby wartość zabezpieczenia nowych kredytów hipotecznych była wystarczająca do pokrycia strat kredytowych wynikających z potencjalnego spadku cen nieruchomości mieszkalnych w przypadku niekorzystnych warunków gospodarczych lub finansowych oraz z przewidywanego spadku cen nieruchomości mieszkalnych w przypadku ziszczenia się scenariusza pesymistycznego.

Zalecenie C – Zmiany strukturalne związane z kredytami hipotecznymi oraz sektorem nieruchomości mieszkalnych

Zaleca się, aby Dania dokonała przeglądu swojej polityki w celu ograniczenia czynników strukturalnych zidentyfikowanych w Danii jako źródło ryzyka systemowego, ponieważ stanowią one zachętę dla gospodarstw domowych do popadania w nadmierne zadłużenie hipoteczne lub powodują nadmierny wzrost cen nieruchomości mieszkalnych i zadłużenia hipotecznego.

SEKCJA 2

IMPLEMENTACJA

1. Definicje

Użyte w niniejszym zaleceniu wyrażenia oznaczają:

- a) „środki ukierunkowane na kredytobiorców” – środki makroostrożnościowe dotyczące kredytobiorców;
- b) „bezpośrednia kontrola” – rzeczywistą i skuteczną możliwość narzucania instytucjom finansowym objętym zakresem działania odpowiedniego organu makroostrożnościowego środków makroostrożnościowych oraz możliwość modyfikowania tych środków, o ile jest to niezbędne do osiągnięcia ostatecznego lub pośredniego celu polityki makroostrożnościowej;
- c) „kompetencje doradcze” – możliwość wskazywania w drodze zaleceń sposobu stosowania instrumentów makroostrożnościowych, o ile jest to niezbędne do osiągnięcia ostatecznego lub pośredniego celu polityki makroostrożnościowej;
- d) „wskaźnik zadłużenia do dochodu” (DTI) – stosunek całkowitego zadłużenia kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu do całkowitego rocznego dochodu do dyspozycji kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu;
- e) „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;
- f) „średni okres” – perspektywę trzyletnią;
- g) „organ makroostrożnościowy” – krajowy organ makroostrożnościowy, którego cele, organizację, kompetencje, zasady ponoszenia odpowiedzialności i inne cechy zostały określone w zaleceniu ERRS/2011/3⁽⁸⁾;

⁽⁸⁾ Zalecenie ERRS/2011/3 Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie mandatu makroostrożnościowego organów krajowych (Dz.U. C 41 z 14.2.2012, s. 1).

- h) „koszty obsługi zadłużenia” – łączne spłaty kwoty głównej oraz odsetek od całkowitego zadłużenia kredytobiorcy w danym okresie (z reguły jednego roku);
- i) „wskaźnik obsługi zadłużenia do dochodu” (DSTI) – stosunek całkowitych rocznych kosztów obsługi zadłużenia do całkowitego rocznego dochodu do dyspozycji kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu;
- j) „termin zapadalności” – okres obowiązywania umowy kredytu o mieszkaniowy kredyt hipoteczny, wyrażony w latach w momencie udzielenia 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 oraz zalecenia C;
- b) przy uruchamianiu dodatkowych środków opartych na kapitale lub zaostrzaniu istniejących na podstawie zalecenia A kalibracja i wdrożenie takich środków powinny uwzględniać sytuację Danii w kontekście cykli gospodarczych i finansowych oraz wszelkie ich potencjalne skutki odnoszące się do kosztów i korzyści;
- c) przy uruchamianiu dodatkowych środków ukierunkowanych na kredytobiorców lub zaostrzaniu istniejących na podstawie zalecenia B kalibracja i wdrożenie takich środków powinny uwzględniać sytuację Danii w kontekście cykli gospodarczych i finansowych oraz wszelkie ich potencjalne skutki odnoszące się do kosztów i korzyści;
- d) przy zwiększaniu minimalnego wymogu w zakresie wkładu własnego na podstawie zalecenia B kalibracja i wdrożenie takiego środka powinny uwzględniać sytuację Danii w kontekście cykli gospodarczych i finansowych oraz wszelkie potencjalne jego skutki odnoszące się do kosztów i korzyści;
- e) w odniesieniu do zalecenia C przy wdrażaniu zmian w zakresie polityki powinno się uwzględniać sytuację Danii w kontekście cykli gospodarczych i finansowych, tak aby środki te nie spowodowały zwiększenia podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Danii ani ich materializacji;
- f) szczegółowe kryteria zgodności z zaleceniem A, zaleceniem B oraz zaleceniem C są określone w załączniku I.

2. Adresaci niniejszego zalecenia przekazują ERRS oraz Radzie sprawozdania dotyczące działań podjętych w celu realizacji niniejszego zalecenia lub we właściwy sposób uzasadniają 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, zawyżoną wyceną nieruchomości mieszkalnych oraz standardami kredytowymi 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 (*) 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

W terminach określonych poniżej adresaci niniejszego zalecenia informują ERRS oraz Radę o działaniach podjętych w celu realizacji niniejszego zalecenia lub we właściwy sposób uzasadniają niepodjęcie takich działań.

a) *Zalecenie A*

Do dnia 31 października 2020 r., a następnie co roku do dnia 31 października 2022 r., adresat zalecenia A przedkłada ERRS i Radzie 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.

(*) 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).

b) *Zalecenie B*

Do dnia 31 października 2020 r., a następnie co roku do dnia 31 października 2022 r., adresaci zalecenia B przedkładają ERRS i Radzie sprawozdania z monitorowania podatności na zagrożenia związane z zadłużeniem gospodarstw domowych oraz 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.

c) *Zalecenie C*

Do dnia 31 października 2022 r. adresat zalecenia C przedkłada ERRS i Radzie sprawozdanie z implementacji zalecenia C. 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, dostarczanie odpowiednich wzorów i formularzy oraz, w razie potrzeby, szczegółowe określanie 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. Przeprowadzone zostaną trzy oceny, które rozpoczną się w następujących terminach:
 - (i) do dnia 31 grudnia 2020 r. – w odniesieniu do implementacji zaleceń A i B;
 - (ii) do dnia 31 grudnia 2021 r. – w odniesieniu do implementacji zaleceń A i B; i
 - (iii) do dnia 31 grudnia 2022 r. – w odniesieniu do implementacji zaleceń A, B i C.

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 27 czerwca 2019 r.

W imieniu Rady Generalnej ERRS

Francesco MAZZAFERRO

Szef Sekretariatu ERRS

ZAŁĄCZNIK I

OKREŚLENIE KRYTERIÓW ZGODNOŚCI W ODNIESIENIU DO ZALECEŃ

Zalecenie A – Uruchomienie lub zaostrenie środków opartych na kapitale

Do zalecenia A zastosowanie mają następujące kryteria zgodności:

1. Przed uruchomieniem dodatkowych środków opartych na kapitale lub zaostreniem istniejących należy dokonać oceny sytuacji Danii w kontekście cykli gospodarczych i finansowych w celu ustalenia, czy uruchomienie takich środków byłoby właściwe.
2. W celu ograniczenia podatności na zagrożenia zidentyfikowane w Danii po uruchomieniu środków opartych na kapitale konieczne może być ich zaostrenie 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 B – Monitorowanie podatności na zagrożenia oraz uruchomienie lub zaostrenie środków ukierunkowanych na kredytobiorców

Do zalecenia B zastosowanie mają następujące kryteria zgodności:

1. Przed uruchomieniem dodatkowych środków ukierunkowanych na kredytobiorców lub zaostreniem istniejących należy dokonać oceny sytuacji Danii w kontekście cykli gospodarczych i finansowych w celu ustalenia, czy takie uruchomienie środków lub ich zaostrenie byłoby właściwe.
2. Przed zwiększeniem obowiązującego minimalnego wymogu w zakresie wkładu własnego należy dokonać oceny sytuacji Danii w kontekście cykli gospodarczych i finansowych w celu określenia odpowiedniej kalibracji i sposobu wdrożenia tego środka.

Zalecenie C – Zmiany strukturalne związane z kredytami hipotecznymi oraz sektorem nieruchomości mieszkalnych

Do zalecenia C zastosowanie ma następujące kryterium zgodności:

Przy formułowaniu opcji dotyczących polityki oraz przed wprowadzeniem zmian w zakresie polityki należy dokonać oceny wpływu proponowanych środków, uwzględniając sytuację Danii w kontekście cykli gospodarczych i finansowych, w celu zapewnienia, aby środki takie nie spowodowały zwiększenia podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Danii ani ich materializacji.
