

**ZALECENIE EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO****z dnia 27 czerwca 2019 r.****w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Niderlandach w średnim okresie****(ERRS/2019/7)**

(2019/C 366/04)

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, art. 16 i 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 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 realnej gospodarki i stabilności finansowej.
- (4) Zgodnie z motywem 4 rozporządzenia ERRS/2013/1<sup>(2)</sup> ostatecznym celem polityki makroostrożnościowej jest przyczynianie się do ochrony stabilności systemu finansowego jako całości, w tym poprzez wzmocnianie odporności systemu finansowego i ograniczanie powstawania ryzyk systemowych, a tym samym zapewnianie trwałego wkładu sektora finansowego do wzrostu gospodarczego.

<sup>(1)</sup> Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 1.<sup>(2)</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).

- (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>(3)</sup> i rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 <sup>(4)</sup> lub środków makroostrożnościowych ukierunkowanych na kredytobiorców, opierających się wyłącznie na prawie krajowym, w zależności od oceny ryzyk. Środki oparte na kapitale mają na celu przede wszystkim zwiększenie odporności systemu finansowego, natomiast 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 <sup>(5)</sup>. 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 państwom, w tym Niderlandom <sup>(6)</sup>.
- (8) W 2016 r. głównym obszarem podatności na zagrożenia zidentyfikowanym na rynku nieruchomości mieszkalnych w Niderlandach było wysokie zadłużenie gospodarstw domowych, przy czym w przypadku znacznej części dłużników hipotecznych ich całkowite zadłużenie przekraczało wartość ich nieruchomości mieszkalnych. Ta podatność na zagrożenia wynika między innymi z faktu, że chociaż wzrasta udział nowych, spłacanych kredytów hipotecznych, znaczna część istniejących kredytów hipotecznych nie jest spłacana, mimo że w 2016 r. nie odnotowano oznak zawyżenia cen, a ceny nieruchomości mieszkalnych w dużych miastach powróciły do poziomów sprzed kryzysu.
- (9) ERRS zakończyła niedawno systematyczną, prognostyczną ocenę podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych na całym Europejskim Obszarze Gospodarczym (EOG) <sup>(7)</sup>.
- (10) Jeśli chodzi o Niderlandy, ta niedawna ocena wykazała, że od 2016 r. zadłużenie gospodarstw domowych nieznacznie się zmniejszyło, a odsetek nowych nieamortyzujących kredytów hipotecznych również uległ dalszemu zmniejszeniu. Z drugiej strony, od 2016 r. ceny nieruchomości mieszkalnych nadal rosną, co prowadzi do miejscowego zawyżenia cen w dużych miastach. W tym kontekście wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) w odniesieniu do nowych kredytów hipotecznych pozostaje wysoki, w szczególności ze względu na fakt, że limit regulacyjny wynoszący 100 %, który ma zastosowanie do wskaźnika LTV, nie wymaga dodatkowego zabezpieczenia w przypadku spadku cen nieruchomości. Podatność na zagrożenia wynikające z tych zmian w odniesieniu do stabilności finansowej nie znalazła odzwierciedlenia w stosowaniu wag ryzyka w odniesieniu do kredytów hipotecznych w Niderlandach, które należą do najniższych w EOG.
- (11) Od 2016 r. kontynuowano stopniowe obniżanie prawnie wiążącego limitu wskaźnika LTV; w 2018 r. został on obniżony do 100 % (ze 106 % w 2012 r.). W 2018 r. rząd Niderlandów ogłosił również, że stopniowo zmniejszy maksymalną stopę odliczenia odsetek od kredytów hipotecznych – z 49,5 % w 2018 r. do około 37 % w 2023 r.

<sup>(3)</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 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).

<sup>(4)</sup> 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).

<sup>(5)</sup> 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](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(6)</sup> Ostrzeżenie Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2016/10 z dnia 22 września 2016 r. w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Niderlandach w średnim okresie (Dz.U. C 31 z 31.1.2017, s. 53).

<sup>(7)</sup> 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](http://www.esrb.europa.eu).

- (12) Mimo że niderlandzki organ makroostrożnościowy (*Financieel Stabieliteitscomité*) zalecił dalsze obniżenie prawnie wiążącego limitu wskaźnika LTV do poziomu 90 %, rząd Niderlandów, który jest odpowiedzialny za wdrożenie takich środków, zdecydował się nie stosować się do tego zalecenia. Ponadto, ponieważ obecne ramy prawne nie przewidują mechanizmu „działaj lub wyjaśnij brak działania” w odniesieniu do zaleceń wydanych przez organ makroostrożnościowy, rząd Niderlandów nie był formalnie zobowiązany do wyjaśnienia organowi makroostrożnościowemu swojej bezczynności, i wyjaśnił swoje stanowisko jedynie niderlandzkiemu parlamentowi. Jednakże w celu wyeliminowania zidentyfikowanych w Niderlandach obszarów podatności na zagrożenia w odniesieniu do miejscowego zawyżenia cen nieruchomości mieszkalnych i zabezpieczenia nowych kredytów hipotecznych, zmniejszyć należy limit odnoszący się do wskaźnika LTV. Ponadto nie istnieją obecnie środki makroostrożnościowe oparte na kapitale – na przykład wyższe wagi ryzyka dla kredytów hipotecznych – ograniczające zagrożenia związane z poziomem zabezpieczenia istniejących kredytów hipotecznych oraz potencjalnymi efektami wtórnymi zadłużenia gospodarstw domowych.
- (13) Chociaż wskaźnik obsługi zadłużenia do dochodu (DSTI) w odniesieniu do kredytów hipotecznych ma istotne cechy ograniczające ryzyko, takie jak założenia dotyczące potencjalnego wzrostu stóp procentowych, niektóre elementy obecnej metodologii kalibracji limitów wskaźnika DSTI w Niderlandach zmniejszają skuteczność tego środka i mogą zwiększać jego skutki procykliczne dla cyklu finansowego i gospodarczego. Jakkolwiek wprowadzono korekty (takie jak np. zastosowanie czteroletnich średnich wskaźników jako danych wejściowych do kalibracji) mające na celu ograniczenie procyklicznych elementów tej metodologii, to jednak niektóre z tych elementów pozostają niezmiennione.
- (14) Chociaż przyczyny podatności na zagrożenia zidentyfikowane w Luksemburgu mają w dużej mierze charakter cykliczny, stoją za nimi także czynniki strukturalne, co skutkuje wyższym poziomem ryzyka systemowego. Tymi czynnikami są: (i) brak podaży mieszkań, co wywiera presję na ceny nieruchomości mieszkalnych i zadłużenie gospodarstw domowych, które decydują się na zakup własnych nieruchomości mieszkalnych, oraz (ii) możliwość odliczenia od podatku odsetek od kredytów hipotecznych, co może stanowić zachętę dla gospodarstw domowych do nadmiernego zadłużania się.
- (15) W związku z tym ERRS stwierdza, że środki makroostrożnościowe stosowane w Niderlandach są częściowo odpowiednie i częściowo 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, mogących być źródłem ryzyka systemowego. Środki zaproponowane w niniejszym zaleceniu mają na celu uzupełnienie istniejących środków makroostrożnościowych w Niderlandach.
- (16) 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 Niderlandach, nie powodując nadmiernych kosztów dla niderlandzkiego systemu gospodarki realnej i systemu finansowego.
- (17) Celem niniejszego zalecenia jest zarekomendowanie: a) ustanowienia w prawie niderlandzkim mechanizmu „działaj lub wyjaśnij brak działania” w odniesieniu do zaleceń wydawanych przez organ makroostrożnościowy, dotyczących uruchomienia prawnie wiążących środków ukierunkowanych na kredytobiorców; b) zaostrzenia istniejącego prawnie wiążącego limitu wskaźnika LTV; c) zmiany metodologii określania maksymalnego limitu wskaźnika DSTI; oraz d) uruchomienia środków opartych na kapitale w celu zapewnienia odporności sektora bankowego na zidentyfikowane w Niderlandach obszary podatności na zagrożenia w średnim terminie. 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.
- (18) Niniejsze zalecenie nie narusza kompetencji banków centralnych Unii w zakresie polityki pieniężnej.
- (19) 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,

PRZYJMUJE NINIEJSZE ZALECENIE:

#### SEKCJA 1

#### ZALECENIA

##### **Zalecenie A – Ramy prawne dotyczące środków ukierunkowanych na kredytobiorców**

Zaleca się, aby Niderlandy zapewniły uzupełnienie uprawnień organu makroostrożnościowego względem wszystkich mających zastosowanie prawnie wiążących środków ukierunkowanych na kredytobiorców o mechanizm „działaj lub wyjaśnij brak działania” lub, w przypadku gdy nie jest to możliwe na mocy prawa niderlandzkiego, aby ustanowiono mechanizm pociągania do odpowiedzialności polegający na podaniu do wiadomości publicznej stanowiska organu odpowiedzialnego za stosowanie środków ukierunkowanych na kredytobiorców w odpowiedzi na wydanie zalecenia przez niderlandzki organ makroostrożnościowy.

##### **Zalecenie B – Zaostrzenie środków ukierunkowanych na kredytobiorców i metoda kalibracji**

1. Zaleca się, aby Niderlandy obniżyły obowiązujący prawnie wiążący limit wskaźnika LTV, zapewniając w ten sposób, aby zabezpieczenie nowych kredytów hipotecznych było wystarczające do pokrycia strat kredytowych odpowiadających potencjalnemu spadkowi cen nieruchomości mieszkalnych w niekorzystnych warunkach gospodarczych lub finansowych.
2. Zaleca się, aby Niderlandy zmieniły metodę określania maksymalnego limitu wskaźnika DSTI, tak aby środek ten nie prowadził do zwiększenia procykliczności cykli gospodarczych i finansowych.

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

Zaleca się, aby – w zależności od przypadku – organ makroostrożnościowy, wyznaczony organ lub właściwy organ w Niderlandach, uruchamiając środki oparte na kapitale, zapewnił odporność instytucji kredytowych, które uzyskały zezwolenie na prowadzenie działalności w Niderlandach, 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.

##### **Zalecenie D – Zmiany strukturalne związane z kredytami hipotecznymi oraz sektorem nieruchomości mieszkalnych**

Zaleca się, aby Niderlandy dokonały przeglądu swojej polityki w celu ograniczenia czynników strukturalnych zidentyfikowanych w Niderlandach 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 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;
- e) „organ makroostrożnościowy” – krajowy organ makroostrożnościowy, którego cele, organizację, kompetencje, zasady ponoszenia odpowiedzialności i inne cechy zostały określone w zaleceniu ERRS/2011/3<sup>(8)</sup>;

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

- f) „koszty obsługi zadłużenia” – łączne spłaty kwoty głównej oraz odsetek od całkowitego zadłużenia kredytobiorcy w danym okresie (z reguły jednego roku);
- 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) „średni okres” – perspektywę trzyletnią;
- i) „prawnie wiążące środki nakierowane na kredytobiorców” - środki nakierowane na kredytobiorców, które są wprowadzane w drodze aktów prawnie wiążących.

## 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) przy zmniejszaniu istniejącego limitu wskaźnika LTV na podstawie zalecenia B, kalibracja i stopniowe wdrożenie takiego środka powinny uwzględniać sytuację Niderlandów w kontekście cykli gospodarczych i finansowych oraz wszelkie potencjalne jego skutki odnoszące się do kosztów i korzyści;
- c) kalibracja i stopniowe wprowadzanie uruchamianych środków opartych na kapitale na podstawie zalecenia C powinny uwzględniać sytuację Niderlandów w kontekście cykli gospodarczych i finansowych oraz wszelkie ich potencjalne skutki odnoszące się do powiązanych kosztów i korzyści;
- d) w odniesieniu do zalecenia D, przy wdrażaniu zmian w zakresie polityki powinno się uwzględniać sytuację Niderlandów w kontekście cykli gospodarczych i finansowych, tak aby środki te nie spowodowały zwiększenia podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Niderlandach ani ich materializacji;
- e) szczegółowe kryteria zgodności z zaleceniem B, zaleceniem C oraz zaleceniem D 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 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 miejscowym zawyżeniem cen nieruchomości mieszkalnych oraz poziomem zabezpieczenia nowoudzielanych i istniejących kredytów hipotecznych, w tym podział nowych kredytów hipotecznych według wskaźnika LTV, DTI i DSTI i terminów zapadalności, przy czym odpowiednie wskaźniki oblicza się 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

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*

W terminie do 31 marca 2021 r. adresat zalecenia A przekazuje ERRS i Radzie sprawozdanie końcowe dotyczące implementacji zalecenia A.

<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).

b) *Zalecenie B*

Do dnia 31 października 2020 r., a następnie co roku, do dnia 31 października 2022 r., adresat zalecenia B(1) przedkłada ERRS i Radzie sprawozdanie z działań podjętych w celu zastrzeżenia środków ukierunkowanych na kredytobiorców. W przypadku gdy za podejmowanie działań w celu wyeliminowania zidentyfikowanych podatności na zagrożenia odpowiedzialny jest więcej niż jeden organ, przedłożeniu podlega jedno wspólne sprawozdanie.

W terminie do 31 marca 2021 r. adresat zalecenia B(2) przekazuje ERRS i Radzie sprawozdanie dotyczące implementacji zalecenia B(2). 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 2020 r., a następnie co roku do dnia 31 października 2022 r., adresaci zalecenia C przedkładają 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.

d) *Zalecenie D*

Do dnia 31 października 2022 r. adresat zalecenia D przedkłada ERRS i Radzie sprawozdanie z implementacji zalecenia D. 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 zalecenia B(1) i zalecenia C;
  - (ii) do dnia 31 grudnia 2021 r. – w odniesieniu do implementacji zalecenia A, zaleceń B(1) i B(2) oraz zalecenia C;
  - (iii) do dnia 31 grudnia 2022 r. – w odniesieniu do implementacji zalecenia B(1) oraz zaleceń C i D.

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 MAJĄCYCH ZASTOSOWANIE DO ZALECEŃ****Zalecenie B – Zaostrzenie środków ukierunkowanych na kredytobiorców i metoda ich kalibracji**

Do zalecenia B(1) zastosowanie ma następujące kryterium zgodności.

Przed dalszym obniżeniem obowiązującego limitu wskaźnika wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) należy dokonać oceny sytuacji Niderlandów w kontekście cykli gospodarczych i finansowych w celu określenia odpowiedniej kalibracji i sposobu wdrożenia tego środka.

Do zalecenia B(2) zastosowanie ma następujące kryterium zgodności.

Dokonując kalibracji limitu wskaźnika DSTI, Niderlandy powinny ocenić potencjalne skutki procykliczne różnych elementów metody zastosowanej do kalibracji.

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

Do zalecenia C zastosowanie mają następujące kryteria zgodności.

1. Przed uruchomieniem środków opartych na kapitale należy dokonać oceny sytuacji Niderlandów w kontekście cykli gospodarczych i finansowych w celu ustalenia, czy uruchomienie takich środków byłoby właściwe.
2. W celu ograniczenia podatności na zagrożenia zidentyfikowane w Niderlandach, 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 D – Zmiany strukturalne związane z kredytami hipotecznymi oraz sektorem nieruchomości mieszkalnych**

Do zalecenia D 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 Niderlandów w kontekście cykli gospodarczych i finansowych, w celu zapewnienia, aby środki takie nie spowodowały zwiększenia podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Niderlandach ani ich materializacji.

---