

**ODPORÚČANIE EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ****z 2. decembra 2021****o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Rakúsku v strednodobom horizonte****(ESRB/2021/11)**

(2022/C 122/02)

GENERÁLNA RADA EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie,

so zreteľom na nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1092/2010 z 24. novembra 2010 o makroprudenciálnom dohľade Európskej únie nad finančným systémom a o zriadení Európskeho výboru pre systémové riziká <sup>(1)</sup>, a najmä na jeho článok 3 ods. 2 písm. b) a d) a články 16 až 18,so zreteľom na rozhodnutie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2011/1 z 20. januára 2011, ktorým sa prijíma rokovací poriadok Európskeho výboru pre systémové riziká <sup>(2)</sup>, a najmä na jeho článok 18,

keďže:

- (1) Sektor nehnuteľností zohráva v hospodárstve dôležitú úlohu a jeho vývoj môže podstatne ovplyvniť finančný systém. Predchádzajúce finančné krízy ukázali, že neudržateľný vývoj na trhoch s nehnuteľnosťami môže mať vážny vplyv na stabilitu finančného systému a na hospodárstvo ako celok, čo môže tiež viesť k negatívnym cezhraničným účinkom. Nepriaznivý vývoj na trhu s nehnuteľnosťami v niektorých členských štátoch viedol v minulosti k rozsiahlym úverovým stratám alebo mal negatívny vplyv na reálnu ekonomiku. Takéto účinky odrážajú úzke prepojenie medzi sektorom nehnuteľností, poskytovateľmi financovania a inými hospodárskymi sektormi. Okrem toho, silná spätná väzba medzi finančným systémom a reálnou ekonomikou posilňuje negatívny vývoj.
- (2) Tieto prepojenia sú dôležité, pretože znamenajú, že riziká, ktoré vzniknú v sektore nehnuteľností, môžu mať systémový vplyv, ktorý je svojou povahou procyklický. Zraniteľné miesta finančného systému majú tendenciu sa akumulovať počas fázy rastu v rámci cyklu nehnuteľností. Pociťované nižšie riziká a jednoduchší prístup k financovaniu môžu prispieť k rýchlemu rozšíreniu úverov a investícií spolu so zvýšeným dopytom po nehnuteľnostiach, v dôsledku čoho sa zvyšuje tlak na rast cien nehnuteľností. Keďže z toho vyplývajúce vyššie hodnoty zábezpeky naďalej podporujú dopyt po úveroch a ich poskytovaní, môže mať táto dynamika vlastného posilňovania potenciálne systémové dôsledky. Naopak, prísnejšie úverové podmienky, vyššie averzie k riziku a tlak na pokles cien nehnuteľností počas fázy poklesu môžu mať negatívny vplyv na odolnosť dlžníkov a veriteľov, čím dôjde k oslabeniu hospodárskych podmienok.
- (3) Zraniteľné miesta sektora nehnuteľností na bývanie môžu byť zdrojom systémového rizika a môžu mať priame aj nepriame účinky na finančnú stabilitu. Priamymi účinkami sú úverové straty z portfólií hypotekárnych úverov v dôsledku nepriaznivých hospodárskych alebo finančných podmienok a súčasného negatívneho vývoja na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie. Nepriame účinky by mohli súvisieť s úpravami v spotrebe domácností, čo by malo ďalšie dôsledky pre reálnu ekonomiku a finančnú stabilitu.
- (4) Ako sa uvádza v odôvodnení 4 odporúčania Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2013/1 <sup>(3)</sup>, konečným cieľom makroprudenciálnej politiky je prispieť k ochrane stability finančného systému ako celku, okrem iného posilňovaním odolnosti finančného systému a obmedzovaním nárastu systémových rizík, a tým zabezpečiť, že finančný sektor bude v udržateľnej miere prispievať k hospodárskemu rastu.

<sup>(1)</sup> Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 1.

<sup>(2)</sup> Ú. v. EÚ C 58, 24.2.2011, s. 4.

<sup>(3)</sup> Odporúčanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2013/1 zo 4. apríla 2013 o predbežných cieľoch a nástrojoch makroprudenciálnej politiky (Ú. v. EÚ C 170, 15.6.2013, s. 1).

- (5) Na tento účel môžu makroprudenciálne orgány v závislosti od posúdenia rizík použiť jedno alebo viacero makroprudenciálnych opatrení založených na kapitáli stanovených v smernici Európskeho parlamentu a Rady 2013/36/EÚ<sup>(4)</sup> a v nariadení Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013<sup>(5)</sup>, alebo makroprudenciálne opatrenia zamerané na dlžníkov, ktoré sú založené výlučne na vnútroštátnom práve. Zatiaľ čo opatrenia založené na kapitáli sú v prvom rade zamerané na zvýšenie odolnosti finančného systému, opatrenia zamerané na dlžníkov môžu byť osobitne vhodné na zabránenie ďalšiemu nárastu systémových rizík.
- (6) V roku 2016 Európsky výbor pre systémové riziká (ESRB) uskutočnil v celej Únii hodnotenie zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie<sup>(6)</sup>. Toto hodnotenie umožnilo ESRB identifikovať viaceré zraniteľné miesta vo viacerých krajinách v strednodobom horizonte ako zdroje systémového rizika pre finančnú stabilitu, čo viedlo k vydaniu varovaní ôsmim krajinám vrátane Rakúska<sup>(7)</sup>.
- (7) V roku 2016 sa hlavné zraniteľné miesta identifikované na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie v Rakúsku týkali výrazného rastu cien nehnuteľností na bývanie a hypotekárnych úverov, ako aj rizika ďalšieho uvoľnenia podmienok poskytovania úverov.
- (8) Rakúske vnútroštátne orgány používajú od roku 2018 komunikačné nástroje na zabezpečenie obozretných podmienok poskytovania úverov, ktoré sú podporované posilnenými činnosťami makroprudenciálneho dohľadu. ESRB vo svojej správe o podniknutých krokoch v krajinách, ktoré v roku 2016 prijali varovania o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v strednodobom horizonte<sup>(8)</sup>, uznal, že opatreniami, ktoré zaviedli rakúske vnútroštátne orgány, sa môžu účinne riešiť najčastejšie vznikajúce zraniteľné miesta. ESRB však takisto uviedol, že rakúskym vnútroštátnym orgánom bola zverená v roku 2017 právomoc zaviesť právne záväzné opatrenia zamerané na dlžníkov, ktoré by sa mohli uplatňovať, ak by sa zrýchlil vznik zraniteľných miest.
- (9) ESRB uskutočnil nedávno v celom Európskom hospodárskom priestore systematické a výhľadové hodnotenie zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie. V tejto súvislosti ESRB identifikoval určité zraniteľné miesta v strednodobom horizonte ako zdroje systémového rizika pre finančnú stabilitu, ktoré neboli dostatočne vyriešené.
- (10) Prepuknutie pandémie ochorenia COVID-19 v roku 2020 a súvisiaca kríza nevedli k cyklickému poklesu na trhoch s nehnuteľnosťami. Práve naopak, rast reálnych cien nehnuteľností a rast úverov sa po období postupného rastu a v prostredí nízkych úrokových sadzieb vo viacerých krajinách ďalej zrýchlili, pričom do veľkej miery predbehli rast príjmov domácností. S cieľom zmierniť dosah pandémie a z nej vyplývajúcej hospodárskej neistoty sa vykonávajú rôzne opatrenia a politiky, ako sú moratória a verejné záruky. V tomto širokom politickom kontexte sa v minulosti naplánované makroprudenciálne opatrenia dočasne uvoľnili alebo sa v niektorých krajinách odložila ich aktivácia. V súčasnosti spozorované zlepšenie hospodárskej situácie umožňuje upraviť makroprudenciálnu politiku v krajinách, v ktorých narastali zraniteľné miesta súvisiace s nehnuteľnosťami na bývanie.
- (11) Pokiaľ ide o Rakúsko, z tohto nedávneho hodnotenia vyplynulo, že po období mierneho rastu sa rast reálnych cien nehnuteľností zrýchlil, pričom predbehol rast reálneho disponibilného príjmu. Okrem toho sa objem úverov poskytnutých domácnostiam neustále zvyšuje. Z hodnotenia ESRB takisto vyplýva, že od septembra 2019 sa rast reálnych cien nehnuteľností v prvom štvrtroku 2021 zrýchlil, pričom v rovnakom období predbehol rast reálneho disponibilného príjmu. V súlade s týmto vývojom sa podľa odhadov Oesterreichische Nationalbank v prvom štvrtroku 2021 naďalej zvyšovalo nadhodnotenie cien nehnuteľností. Reálny rast úverov poskytnutých

<sup>(4)</sup> Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2013/36/EÚ z 26. júna 2013 o prístupe k činnosti úverových inštitúcií a prudenciálnom dohľade nad úverovými inštitúciami, o zmene smernice 2002/87/ES a o zrušení smerníc 2006/48/ES a 2006/49/ES (Ú. v. EÚ L 176, 27.6.2013, s. 338).

<sup>(5)</sup> Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013 z 26. júna 2013 o prudenciálnych požiadavkách na úverové inštitúcie a o zmene nariadenia (EÚ) č. 648/2012 (Ú. v. EÚ L 176, 27.6.2013, s. 1).

<sup>(6)</sup> Pozri „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRB, november 2016, dostupné na webovom sídle ESRB [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(7)</sup> Varovanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/05 z 22. septembra 2016 o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Rakúsku v strednodobom horizonte (Ú. v. EÚ C 31, 31.1.2017, s. 43).

<sup>(8)</sup> Pozri dokument „Follow-up report on countries that received ESRB warnings in 2016 on medium-term vulnerabilities in the residential real estate sector“, ESRB, september 2019, dostupný na webovom sídle ESRB [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

domácnostiam na kúpu nehnuteľností na bývanie od roku 2019 neustále rastie. V oznámení rakúskeho orgánu pre stabilitu finančného trhu z júna 2021 <sup>(\*)</sup> sa uvádza, že podmienky poskytovania hypotekárnych úverov z hľadiska pomeru výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (LTV) a pomeru dlhovej služby k výške príjmu (DSTI) v poslednom čase oproti päťročnému priemeru naďalej rástli a že podiel úverov so zvýšenými hodnotami týchto pomerov bol značný.

- (12) Súčasný súbor opatrení sa považuje len za čiastočne vhodný a čiastočne dostatočný na riešenie rastu zraniteľných miest. Rakúsko okrem toho nevyužíva opatrenia založené na kapitáli na riešenie existujúcich zraniteľných miest a na posilnenie finančnej stability. Zraniteľné miesta identifikované v sektore nehnuteľností na bývanie v Rakúsku sa navyše v plnom rozsahu neodrazili v rizikových váhach pre hypotekárne úvery, ktoré používajú úverové inštitúcie, ktoré na výpočet kapitálových požiadaviek uplatňujú prístup založený na internom ratingu (IRB).
- (13) Vzhľadom na tento nedávny vývoj dospel ESRB k záveru, že aktiváciou právne záväzných opatrení zameraných na dlžníkov by sa zvýšila účinnosť opatrení, ktoré sú už zavedené, na riadne riešenie zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie v Rakúsku v strednodobom horizonte. Vždy, keď sa takéto záväzné opatrenia zamerané na dlžníkov posúdia ako nedostatočne účinné na riešenie zraniteľných miest v strednodobom horizonte, mala by sa zvážiť implementácia opatrení založených na kapitáli, ako sú nástroje zamerané na zvýšenie rizikových váh IRB pre expozície súvisiace s nehnuteľnosťami na bývanie, vankúš na krytie sektorového systémového rizika alebo proticyklický kapitálový vankúš. Tieto opatrenia by zvýšili odolnosť bankového sektora v Rakúsku voči rizikám, ktoré by sa mohli nahromadiť, ako je pretrvávajúce nadhodnotenie cien nehnuteľností a do určitej miery uvoľnené podmienky poskytovania hypotekárnych úverov v posledných rokoch,

PRIJALA TOTO ODPORÚČANIE:

## ODDIEL 1

### ODPORÚČANIA

#### **Odporúčanie A – Aktivácia právne záväzných opatrení zameraných na dlžníkov**

Odporúča sa, aby príslušné orgány aktivovali právne záväzné opatrenia zamerané na dlžníkov s cieľom zmierniť zraniteľné miesta sektora nehnuteľností na bývanie v Rakúsku, ktoré predstavujú zdroj rizika pre finančnú stabilitu.

#### **Odporúčanie B – Aktivácia alebo sprísnenie opatrení založených na kapitáli**

Odporúča sa, aby príslušné orgány aktivovali alebo sprísnilo opatrenia založené na kapitáli s cieľom zabezpečiť odolnosť úverových inštitúcií, ktorým bolo udelené povolenie v Rakúsku, a doplniť opatrenia zamerané na dlžníkov pri zmiernovaní zraniteľných miest sektora obytných nehnuteľností v Rakúsku, ktoré predstavujú zdroj rizika pre finančnú stabilitu, a to vždy, keď by sa takéto záväzné opatrenia zamerané na dlžníkov posúdili ako nedostatočne účinné na riešenie zraniteľných miest v strednodobom horizonte.

## ODDIEL 2

### IMPLEMENTÁCIA

#### **1. Vymedzenie pojmov**

1. Na účely tohto odporúčania sa uplatňuje toto vymedzenie pojmov:

- a) „príslušnými orgánmi“ sa rozumejú orgány poverené aktiváciou právne záväzných opatrení zameraných na dlžníkov alebo opatrení založených na kapitáli v Rakúsku;

<sup>(\*)</sup> Tlačová správa z 28. zasadnutia rakúskeho orgánu pre stabilitu finančného trhu dostupná na jeho webovom sídle na <https://www.fmsg.at/en/publications/press-releases/2021/28th-meeting.html>.

- b) „opatreniami založenými na dlžníkoch“ sa rozumejú makroprudenciálne opatrenia, ktoré sú zamerané na dlžníkov, vrátane limitov pre pomer LTV, pomer výšky dlhu k výške príjmu (DTI), pomer DSTI, splatnosť a požiadaviek na amortizáciu;
- c) „pomerom výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti“ (pomerom LTV) sa rozumie objem všetkých úverov alebo úverových tranží v čase vzniku úveru, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, v pomere k hodnote nehnuteľnosti v čase vzniku úveru;
- d) „pomerom výšky dlhu k výške príjmu“ (pomerom DTI) sa rozumie celkový dlh dlžníka v čase vzniku úveru v pomere k celkovému ročnému disponibilnému príjmu dlžníka v čase vzniku úveru;
- e) „pomerom dlhovej služby k výške príjmu“ (pomerom DSTI) sa rozumie celková ročná dlhová služba v pomere k celkovému ročnému disponibilnému príjmu dlžníka v čase vzniku úveru;
- f) „dlhovou službou“ sa rozumie spoločná splátka úrokov a istiny v rámci celkového dlhu dlžníka počas daného obdobia;
- g) „splatnosťou“ sa rozumie dĺžka trvania zmluvy o úvere na nehnuteľnosť na bývanie vyjadrená v rokoch v čase vzniku úveru;
- h) „požiadavkami na amortizáciu“ sa rozumejú opatrenia súvisiace s harmonogramom splácania úveru;
- i) „opatreniami založenými na kapitáli“ sa rozumejú požiadavky na vlastné zdroje uložené úverovej inštitúcii s cieľom predchádzať systémovému riziku v zmysle článku 2 písm. c) nariadenia (EÚ) č. 1092/2010 alebo ho zmierniť, a to aj podľa článkov 124, 164 alebo 458 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 alebo hlavy VII kapitoly 4 smernice (EÚ) 2013/36, ako je napríklad proticyklický kapitálový vankúš alebo vankúš na krytie sektorového systémového rizika;
- j) „úverovou inštitúciou“ sa rozumie úverová inštitúcia vymedzená v článku 4 ods. 1 bode 1 nariadenia (EÚ) č. 575/2013.

## 2. Kritériá implementácie

1. Na implementáciu tohto odporúčania sa uplatňujú nasledujúce kritériá:
  - a) mala by sa venovať náležitá pozornosť princípu proporcionality, pričom sa zohľadňuje cieľ a obsah odporúčaní A a B;
  - b) pri aktivácii právne záväzných opatrení zameraných na dlžníkov alebo opatrení založených na kapitáli by ich kalibrácia a zavádzanie mali zohľadňovať postavenie Rakúska v hospodárskom a finančnom cykle a potenciálne dôsledky, pokiaľ ide o súvisiace náklady a prínosy;
  - c) v prílohe sú vymedzené osobitné kritériá pre dodržiavanie tohto odporúčania.
2. Adresáti tohto odporúčania sa vyzývajú, aby Európskemu parlamentu, Rade, Komisii a ESRB predkladali správy o krokoch prijatých v nadväznosti na toto odporúčanie, alebo aby primerane odôvodnili svoju nečinnosť. Tieto správy by mali prinajmenšom obsahovať:
  - a) informácie o podstate podniknutých krokov a ich časovom rámci;
  - b) hodnotenie zraniteľných miest týkajúcich sa zadlženosti domácností a podmienok poskytovania nových hypotekárnych úverov, vrátane rozdelenia nových hypotekárnych úverov podľa pomerov LTV, DTI a DSTI, splatností a profilu amortizácie, pričom príslušné pomery sa vypočítajú v súlade s prílohou IV k odporúčaniam Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/14<sup>(10)</sup>, ako aj hodnotenie fungovania prijatých opatrení so zreteľom na ciele tohto odporúčania;
  - c) podrobné odôvodnenie každej nečinnosti alebo odklonu od tohto odporúčania, vrátane každého omeškania.

<sup>(10)</sup> Odporúčanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/14 z 31. októbra 2016 o doplnení chýbajúcich údajov o nehnuteľnostiach (Ú. v. EÚ C 31, 31.1.2017, s. 1).

### 3. Lehoty na uskutočnenie nadväzujúcich krokov

V súlade s článkom 17 ods. 1 nariadenia (EÚ) č. 1092/2010 sú adresáti povinní oznámiť Európskemu parlamentu, Rade, Komisii a ESRB činnosti vykonané v reakcii na toto odporúčanie alebo náležite odôvodniť prípadné nekonanie. Od adresátov sa vyžaduje, aby takéto oznámenie uskutočnili v súlade s týmito lehotami:

#### 1. Odporúčanie A

- a) Adresáti odporúčania A sa vyzývajú, aby do 30. júna 2023 a do 30. júna 2025 predložili Európskemu parlamentu, Rade, Komisii a ESRB správu o opatreniach prijatých v súvislosti s aktiváciou právne záväzných opatrení zameraných na dlžníkov. Ak existuje viac ako jeden orgán zodpovedný za prijatie opatrení na riešenie identifikovaných zraniteľných miest, mala by sa predložiť jedna spoločná správa.

#### 2. Odporúčanie B

Adresáti odporúčania B sa vyzývajú, aby do 30. júna 2023 a do 30. júna 2025 predložili Európskemu parlamentu, Rade, Komisii a ESRB správu o opatreniach prijatých v súvislosti s vykonávaním opatrení založených na kapitáli. Ak existuje viac ako jeden orgán zodpovedný za prijatie opatrení na riešenie identifikovaných zraniteľných miest, mala by sa predložiť jedna spoločná správa.

### 4. Monitorovanie a hodnotenie

#### 1. Sekretariát ESRB bude:

- a) pomáhať adresátom tohto odporúčania tým, že zabezpečí koordináciu predkladania správ, poskytne príslušné formuláre a v prípade potreby uvedie podrobnosti o postupe a časovom rámci pre kroky, ktoré je potrebné uskutočniť v nadväznosti na odporúčania;
- b) overovať, či adresáti podnikli kroky v nadväznosti na odporúčania, poskytovať pomoc na ich žiadosť, a podávať generálnej rade správy o podniknutých krokoch.

#### 2. Generálna rada hodnotí podniknuté kroky a odôvodnenia oznámené adresátmi tohto odporúčania a v relevantných prípadoch môže rozhodnúť o tom, že toto odporúčanie nebolo zohľadnené a jeho adresát neodôvodnil dostatočne svoju nečinnosť.

Vo Frankfurt nad Mohanom 2. decembra 2021

Vedúci sekretariátu ESRB  
v mene Generálnej rady ESRB  
Francesco MAZZAFERRO

## PRÍLOHA

**ŠPECIFIKÁCIA UPLATNITEĽNÝCH KRITÉRIÍ SÚLADU S ODPORÚČANÍM****Odporúčanie A – Aktivácia právne záväzných opatrení zameraných na dlžníkov**

Pre súlad s odporúčaním A sa uplatňujú nasledujúce kritériá.

1. Pri aktivácii opatrení zameraných na dlžníkov by sa adresáti mali snažiť zabrániť významnému alebo rastúcemu podielu:
  - a) nových hypotekárnych úverov zabezpečených nehnuteľnosťami na bývanie, ktorý by mohol spôsobiť úverové straty v prípade ich nesplácania v kombinácii so znížením cien nehnuteľností;
  - b) dlžníkov, ktorí si berú nové hypotekárne úvery, v prípade ktorých existuje významné riziko, že nebudú schopní pravidelne splácať svoj dlh bez výrazného zníženia svojej spotreby v dôsledku nepriaznivých hospodárskych alebo finančných podmienok, zvýšenia nákladov na splácanie ich dlhu alebo nepriaznivého vývoja na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie.
2. Adresáti by mali použiť jedno alebo viacero právne záväzných opatrení zameraných na dlžníkov s cieľom zabezpečiť účinnosť zavedených opatrení a minimalizovať potenciál pre ich obchádzanie alebo neželané dôsledky, ktoré by mohli znížiť ich účinnosť a prípadne vytvoriť riziká v iných oblastiach, a to najmä zabezpečením toho, aby sa právne záväzné opatrenia zamerané na dlžníkov uplatňovali na úvery všetkým typom dlžníkov poskytované všetkými typmi veriteľov.
3. Pred aktiváciou právne záväzných opatrení zameraných na dlžníkov by sa malo uskutočniť hodnotenie postavenia Rakúska v hospodárskom a finančnom cykle s cieľom stanoviť primeranú kalibráciu a zavádzanie týchto opatrení.
4. Pred aktiváciou právne záväzných opatrení zameraných na dlžníkov a s cieľom určiť vhodnú kalibráciu a postupné zavádzanie takýchto opatrení by adresáti mali zohľadniť výber a kalibráciu v súčasnosti platných opatrení zameraných na dlžníkov, čím sa zabezpečí vyššia účinnosť pri zmiernení zraniteľných miest identifikovaných v Rakúsku.
5. Po aktivácii právne záväzných opatrení zameraných na dlžníkov môže byť na účely riešenia zraniteľných miest identifikovaných v Rakúsku potrebné ich ďalšie sprísnenie alebo aktivácia dodatočných makroprudenciálnych opatrení. To bude závisieť od výberu aktivovaných opatrení zameraných na dlžníkov, od počiatočnej kalibrácie týchto aktivovaných opatrení a od výsledkov posúdenia zraniteľných miest.
6. Pri aktivácii alebo kalibrácii právne záväzných opatrení zameraných na dlžníkov by mali adresáti zohľadňovať všetky úvery, ktoré majú domácnosti splácať z ich príjmov, bez ohľadu na formu úverov, t. j. úvery pre bytové podniky by sa mali považovať za dlh domácností.

**Odporúčanie B – Aktivácia alebo sprísnenie opatrení založených na kapitáli**

Pre súlad s odporúčaním B sa uplatňujú nasledujúce kritériá.

1. Pri aktivácii dodatočných alebo sprísnení existujúcich opatrení založených na kapitáli by sa mali adresáti snažiť o zabezpečenie odolnosti úverových inštitúcií, ktorým bolo udelené povolenie v Rakúsku, vzhľadom na potenciálne naplnenie systémového rizika súvisiaceho s nehnuteľnosťami na bývanie, čo by mohlo viesť k priamym a nepriamym úverovým stratám vyplývajúcim z hypotekárnych úverov alebo vyplývajúcim z poklesu spotreby domácností s úvermi na bývanie.
2. Pred aktiváciou dodatočných alebo sprísnením existujúcich opatrení založených na kapitáli by sa malo uskutočniť hodnotenie postavenia Rakúska v hospodárskom a finančnom cykle a posúdiť, či sú právne záväzné opatrenia zamerané na dlžníkov, ktoré boli aktivované v súlade s odporúčaním A, dostatočné na riešenie zraniteľných miest v strednodobom horizonte s cieľom určiť, či by bolo vhodné aktivovať alebo sprísniť opatrenia založené na kapitáli.
3. Po aktivácii dodatočných opatrení založených na kapitáli alebo sprísnení existujúcich opatrení môže byť potrebné ešte viac sprísniť opatrenia alebo aktivovať dodatočné makroprudenciálne opatrenia na riešenie zraniteľných miest identifikovaných v Rakúsku. To bude závisieť od výberu aktivovaných opatrení založených na kapitáli, od pôvodnej kalibrácie týchto aktivovaných opatrení a od výsledkov posúdenia zraniteľných miest.