

**ZALECENIE EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO****z dnia 27 czerwca 2019 r.****w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Finlandii w średnim okresie****(ERRS/2019/8)**

(2019/C 366/05)

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 wzmocnienie 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 Finlandii<sup>(6)</sup>.
- (8) W 2016 r. głównym obszarem podatności na zagrożenia stwierdzonym na rynku nieruchomości mieszkalnych w Finlandii było wysokie i rosnące zadłużenie gospodarstw domowych, przy czym znaczna część gospodarstw domowych jest narażona na niekorzystne warunki gospodarcze lub finansowe lub niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości mieszkalnych.
- (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 Finlandię, ta ostatnia ocena wykazała, że zadłużenie gospodarstw domowych jest wyższe, niż w 2016 r. Ostatnio za ten wzrost częściowo odpowiadały kredyty zaciągnięte przez przedsiębiorstwa mieszkaniowe<sup>(8)</sup>, a następnie spłacone z dochodów gospodarstw domowych i innych inwestorów posiadających udziały w tych przedsiębiorstwach. Ponadto najnowsze badania dotyczące standardów kredytowych dla nowych kredytów hipotecznych potwierdzają wcześniejsze ustalenia, że znaczna część gospodarstw domowych zaciągających nowe kredyty hipoteczne może być narażona na niekorzystne warunki gospodarcze lub finansowe lub na niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości mieszkalnych.
- (11) Od 2016 r. fińskie organy krajowe zaostrzyły lub wprowadziły szereg środków ukierunkowanych na kredytobiorców i środków opartych na kapitale: (i) w 2017 r. rada fińskiego organu nadzoru finansowego (*Finanssivalvonta*) wprowadziła, zgodnie z art. 458 rozporządzenia (UE) nr 575/2013, średnią minimalną wagę ryzyka dotyczącą kredytów hipotecznych w wysokości 15 % w odniesieniu do instytucji kredytowych stosujących metodę ratingów wewnętrznych; (ii) w 2018 r. na wszystkie instytucje kredytowe nałożono bufor ryzyka systemowego na poziomie od 1 % do 3 %; (iii) w 2018 r. limit wskaźnika wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) został zmniejszony z 90 % do 85 %; oraz (iv) również w 2018 r. *Finanssivalvonta* wydała zalecenia dotyczące standardów kredytowych dla nowych kredytów, które miały również zastosowanie do kredytów udzielanych przedsiębiorstwom mieszkaniowym. Ponadto ograniczono możliwość odliczenia od podatku kosztów odsetek od kredytów hipotecznych ze 100 % w 2011 r. do 25 % w 2019 r.
- (12) Pomimo tych niedawno wprowadzonych środków oraz z wyjątkiem limitu wskaźnika LTV w Finlandii nadal nie są dostępne inne prawnie wiążące środki ukierunkowane na kredytobiorców, mianowicie limity wskaźników DTI i DSTI oraz limity zapadalności – chociaż środki takie mogą być konieczne w perspektywie średnioterminowej, jeżeli nadal wzrastać będzie podatność na zagrożenia związane z zadłużeniem gospodarstw domowych. Uruchomienie limitów wskaźnika DTI lub wskaźnika DSTI w połączeniu z limitami zapadalności zwiększyłoby skuteczność istniejących już środków makroostrożnościowych. Ponadto wskaźnik LTV jest obecnie zdefiniowany w sposób, który pozwala na uznanie za zabezpieczenie aktywów innych niż nieruchomości.

(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](http://www.esrb.europa.eu).

(6) Ostrzeżenie Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2016/08 z dnia 22 września 2016 r. w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Finlandii w średnim okresie (Dz.U. C 31 z 31.1.2017, s. 49).

(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](http://www.esrb.europa.eu).

(8) W języku fińskim: *asunto-osakeyhtiö*.

- (13) W związku z tym ERRS stwierdza, że środki makroostrożnościowe stosowane lub dostępne w Finlandii 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 ukierunkowanej na ograniczenie tych podatności na zagrożenia, mogących być źródłem ryzyka systemowego. Środki zaproponowane w niniejszym zaleceniu mają na celu uzupełnienie istniejących środków makroostrożnościowych w Finlandii.
- (14) Celem niniejszego zalecenia jest zarekomendowanie włączenia do prawa fińskiego dodatkowych prawnie wiążących środków ukierunkowanych na kredytobiorców, a także przyjęcie takich środków, tak aby zapobiec zwiększeniu podatności na zagrożenia związane z zadłużeniem gospodarstw domowych.
- (15) Niniejsze zalecenie nie narusza kompetencji banków centralnych Unii w zakresie polityki pieniężnej.
- (16) 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 – Ramy prawne dotyczące środków ukierunkowanych na kredytobiorców**

1. Zaleca się, aby Finlandia włączyła do palety środków ukierunkowanych na kredytobiorców co najmniej następujące prawnie wiążące środki ukierunkowane na kredytobiorców:
  - a) limity wskaźnika DTI albo limity wskaźnika DSTI;
  - b) limity wskaźnika LTV; oraz
  - c) limity terminów zapadalności.
2. Zaleca się, aby Finlandia zmieniła definicję wskaźnika LTV zawartą w obowiązujących ramach prawnych dotyczących środków ukierunkowanych na kredytobiorców.

##### **Zalecenie B – Uruchomienie uzależnionych od dochodu środków ukierunkowanych na kredytobiorców**

1. Zaleca się, aby w oczekiwaniu na zmianę istniejących ram prawnych, o której mowa w zaleceniu A, fińskie organy krajowe odpowiedzialne za uruchamianie uzależnionych od dochodu środków ukierunkowanych na kredytobiorców stosowały niewiążące prawnie środki ukierunkowane na kredytobiorców, tak aby zapobiec znaczącemu lub wzrastającemu udziałowi kredytobiorców zaciągających nowe kredyty hipoteczne, którzy mogliby nie być w stanie obsługiwać swojego zadłużenia lub utrzymać konsumpcji w wyniku niekorzystnych warunków gospodarczych lub finansowych lub niekorzystnego rozwoju sytuacji na rynku nieruchomości mieszkalnych.
2. Zaleca się, aby po wprowadzeniu zmian do obowiązujących ram prawnych, o których mowa w zaleceniu A, fińskie organy krajowe, które są odpowiedzialne za uruchamianie lub kalibrację uzależnionych od dochodu środków ukierunkowanych na kredytobiorców, dokonały, odpowiednio, uruchomienia lub kalibracji prawnie wiążących uzależnionych od dochodu środków ukierunkowanych na kredytobiorców w celu dalszej realizacji celów określonych w zaleceniu B(1).

#### 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) „prawnie wiążące środki ukierunkowane na kredytobiorców” – środki ukierunkowane na kredytobiorców, które są wprowadzane w drodze aktów prawnie wiążących;
- 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) „koszty obsługi zadłużenia” – łączne spłaty kwoty głównej oraz odsetek od całkowitego zadłużenia kredytobiorcy w danym okresie (z reguły jednego roku);
- h) „wskaźnik obsługi zadłużenia do dochodu” (DSTI) – stosunek całkowitych rocznych kosztów obsługi zadłużenia do całkowitego rocznego dochodu do dyspozycji kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu;
- i) „termin zapadalności” – okres obowiązywania umowy o mieszkaniowy kredyt hipoteczny, wyrażony w latach w momencie udzielenia kredytu;
- j) „średni okres” – perspektywę trzyletnią;
- k) „uzależnione od dochodu środki ukierunkowane na kredytobiorców” – limity mające zastosowanie do wskaźnika DTI oraz limity mające zastosowanie do wskaźnika DSTI;
- l) „organ makroostrożnościowy” – krajowy organ makroostrożnościowy, którego cele, organizację, kompetencje, zasady ponoszenia odpowiedzialności i inne cechy zostały określone w zaleceniu ERRS/2011/3 <sup>(9)</sup>;

## 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 i zalecenia B;
  - b) Zalecenie A należy wdrożyć przed zaleceniem B(2) w celu zapewnienia zgodności z zaleceniem B(2);
  - c) kalibracja i stopniowe wprowadzanie uzależnionych od dochodów środków ukierunkowanych na kredytobiorców na podstawie zalecenia B powinny uwzględniać sytuację Finlandii w kontekście cykli gospodarczych i finansowych oraz wszelkie ich potencjalne skutki odnoszące się do powiązanych kosztów i korzyści;
  - d) szczegółowe kryteria zgodności z zaleceniem A i zaleceniem B 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 zadłużeniem gospodarstw domowych oraz standardami kredytowymi mającymi zastosowanie do nowych kredytów hipotecznych, w tym podział nowych kredytów hipotecznych według wskaźnika LTV, DTI i DSTI i terminów zapadalności, przy obliczeniu odpowiednich wskaźników zgodnie z załącznikiem IV do zalecenia Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2016/14 <sup>(10)</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.

<sup>(9)</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).

<sup>(10)</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. 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

(i) Do dnia 31 października 2020 r. adresat zalecenia A przedkłada ERRS i Radzie sprawozdanie okresowe z wdrożenia zalecenia A, zawierające co najmniej oświadczenie wyjaśniające, czy planowane jest wdrożenie zalecenia A i który organ lub organy będą odpowiedzialne za podjęcie decyzji o uruchomieniu i wdrożeniu środków ukierunkowanych na kredytobiorców określonych w tym zaleceniu. ERRS może poinformować adresata zalecenia A o swojej opinii co do raportu cząstkowego.

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

#### b) Zalecenie B

Do dnia 31 października 2020 r., a następnie co roku do dnia 31 października 2022 r., adresaci zalecenia B są zobowiązani do przedkładania ERRS i Radzie sprawozdań na temat wszelkich działań podjętych w odniesieniu do wdrażania uzależnionych od dochodu środków ukierunkowanych na kredytobiorców lub innych dostępnych środków dotyczących podatności na zagrożenia związane z zadłużeniem gospodarstw domowych oraz standardami udzielania nowych kredytów hipotecznych w Finlandii. 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;

(ii) do dnia 31 grudnia 2021 r. – w odniesieniu do implementacji zaleceń A i B; oraz

(iii) do dnia 31 grudnia 2022 r. – w odniesieniu do implementacji zalecenia B.

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 A – Ramy prawne dotyczące środków ukierunkowanych na kredytobiorców**

Do zalecenia A zastosowanie mają następujące kryteria zgodności.

1. Obowiązujące w Finlandii 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 ograniczenia dotyczące terminów zapadalności, miały zastosowanie do kredytów udzielanych wszystkim rodzajom kredytobiorców i przez wszelkiego rodzaju kredytodawców, tak aby uniknąć przypadków obchodzenia limitów poprzez wykorzystanie kredytów udzielanych przedsiębiorstwom mieszkaniowym lub innych metod;
  - b) aby przy obliczaniu wskaźnika wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) za zabezpieczenie uznawać jedynie nieruchomości;
  - c) aby fińskie krajowe organy, którym powierzono uruchomienie środków ukierunkowanych na kredytobiorców, mogły uruchomić prawnie wiążące środki ukierunkowane na kredytobiorców w skuteczny i prewencyjny sposób oraz aby organy te otrzymały niezbędną elastyczność w celu opracowania tych środków w oparciu o zidentyfikowane obszary podatności na zagrożenia.
2. Zmiany obowiązujących w Finlandii ram prawnych dotyczących środków ukierunkowanych na kredytobiorców powinny obowiązywać nie później niż od dnia 1 lipca 2021 r.

**Zalecenie B – Uruchomienie uzależnionych od dochodu środków ukierunkowanych na kredytobiorców**

Do zalecenia B zastosowanie ma następujące kryterium zgodności.

1. Aby zapobiec znaczącemu lub wzrastającemu udziałowi kredytobiorców zaciągających nowe kredyty hipoteczne, którzy mogą nie być w stanie obsługiwać swojego zadłużenia lub utrzymać poziomu konsumpcji w wyniku niekorzystnych warunków gospodarczych lub finansowych albo niekorzystnego rozwoju sytuacji na rynku nieruchomości mieszkalnych, fińskie władze krajowe powinny zastosować jeden lub kilka powiązanych ze sobą uzależnionych od dochodu środków ukierunkowanych na kredytobiorców (np. limity wskaźnika LTV w połączeniu z limitem wskaźnika DTI lub wskaźnika DSTI, a także limity terminów zapadalności) – tak aby zapewnić skuteczność obowiązujących środków i zminimalizować ewentualne ich obchodzenie lub zaistnienie niezamierzonych skutków mogących zmniejszyć ich skuteczność i potencjalnie powodować ryzyko w innych obszarach.
2. Przed uruchomieniem uzależnionych od dochodów środków ukierunkowanych na kredytobiorców należy dokonać oceny sytuacji Finlandii w kontekście cykli gospodarczych i finansowych w celu określenia odpowiedniej kalibracji i sposobu stopniowego wdrożenia tych środków.
3. W celu ograniczenia podatności na zagrożenia zidentyfikowane w Finlandii, po uruchomieniu uzależnionych od dochodów środków ukierunkowanych na kredytobiorców konieczne może być ich zaostrzenie lub uruchomienie dodatkowych środków makroostrożnościowych; będzie to zależało od wyboru uzależnionych od dochodów środków ukierunkowanych na kredytobiorców, wstępnej kalibracji uruchomionych środków oraz wyników oceny podatności na zagrożenia.
4. Przy uruchamianiu lub kalibracji uzależnionych od dochodów środków ukierunkowanych na kredytobiorców fińskie organy krajowe, którym powierzono stosowanie lub kalibrację takich środków, powinny uwzględniać wszystkie kredyty, które mają być obsługiwane przez gospodarstwa domowe z ich dochodów, niezależnie od formy tych kredytów (tj. traktowanie kredytów udzielanych przedsiębiorstwom mieszkaniowym jako zadłużenie gospodarstw domowych).