

PRIPOROČILO EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA
z dne 27. junija 2019
o srednjeročnih ranljivostih v sektorju stanovanjskih nepremičnin na Finskem
(ESRB/2019/8)
(2019/C 366/05)

SPLOŠNI ODBOR EVROPSKEGA ODBORA ZA SISTEMSKA TVEGANJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije,

ob upoštevanju Uredbe (EU) št. 1092/2010 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. novembra 2010 o makrobonitetnem nadzoru nad finančnim sistemom Evropske unije in ustanovitvi Evropskega odbora za sistemska tveganja ⁽¹⁾ ter zlasti členov 3, 16, 17 in 18 Uredbe,

ob upoštevanju naslednjega:

- (1) Nepremičninski sektor ima pomembno vlogo v gospodarstvu in gibanja v tem sektorju lahko pomembno vplivajo na finančni sistem. Pretekle finančne krize so pokazale, da imajo lahko netrajnostna gibanja na nepremičninskih trgih resne posledice za stabilnost finančnega sistema in gospodarstva kot celote, kar lahko povzroči tudi negativne čezmejne učinke prelivanja. Neugodna gibanja na nepremičninskem trgu v nekaterih državah članicah so v preteklosti povzročila velike kreditne izgube in/ali negativno vplivala na realno gospodarstvo. V teh učinkih se kaže tesno medsebojno vplivanje nepremičninskega sektorja, ponudnikov financiranja in drugih gospodarskih sektorjev. Poleg tega močni povratni vplivi med finančnim sistemom in realnim gospodarstvom krepijo negativna gibanja.
- (2) Te povezave so pomembne, ker pomenijo, da imajo lahko tveganja, ki izvirajo iz nepremičninskega sektorja, sistemski vpliv, ki je po naravi procikličen. Med vzponom nepremičninskega cikla se kopičijo ranljivosti finančnega sistema. Domnevna manjša tveganja financiranja in lažji dostop do financiranja lahko prispevajo k hitremu naraščanju kreditiranja in naložb, kar skupaj s povečanim povpraševanjem po nepremičninah ustvarja pritisk na rast cen nepremičnin. Ker posledične višje vrednosti zavarovanj dodatno pozitivno vplivajo na povpraševanje po posojilih in ponudbo posojil, ima lahko taka dinamika, ki krepí samo sebe, sistemske posledice. Nasprotno pa lahko med upadom nepremičninskega cikla strožji pogoji kreditiranja, manjša naklonjenost tveganju in pritisk na nižanje cen nepremičnin negativno vplivajo na odpornost posojilojemalcev in posojilodajalcev ter s tem slabijo gospodarske razmere.
- (3) Ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami so lahko vir sistemskega tveganja ter lahko neposredno in posredno vplivajo na finančno stabilnost. Neposredni učinki so kreditne izgube iz portfeljev hipotekarnih posojil zaradi neugodnih gospodarskih ali finančnih razmer ter hkratnih negativnih gibanj na trgu stanovanjskih nepremičnin. Posredni učinki bi se lahko nanašali na spremembe v potrošnji gospodinjestev, kar bi imelo dodatne posledice za realno gospodarstvo in finančno stabilnost.
- (4) Kakor je navedeno v uvodni izjavi 4 Priporočila ESRB/2013/1 ⁽²⁾, je končni cilj makrobonitetne politike prispevati k zaščiti stabilnosti celotnega finančnega sistema, vključno s tem, da se okrepi odpornost finančnega sistema in zmanjša kopičenje sistemskih tveganj ter tako zagotovi vzdržen prispevek finančnega sektorja h gospodarski rasti.

⁽¹⁾ UL L 331, 15.12.2010, str. 1.

⁽²⁾ Priporočilo Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 4. aprila 2013 o vmesnih ciljih in instrumentih makrobonitetne politike (ESRB/2013/1) (UL C 170, 15.6.2013, str. 1).

- (5) Za ta namen lahko makrobonitetni organi uporabijo enega ali več kapitalskih makrobonitetnih ukrepov iz Direktive 2013/36/EU Evropskega parlamenta in Sveta ⁽³⁾ in Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta ⁽⁴⁾ in/ali makrobonitetne ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, ki temeljijo izključno na nacionalnem pravu, odvisno od ocene tveganj. Kapitalski ukrepi so namenjeni predvsem povečanju odpornosti finančnega sistema, ukrepi, usmerjeni na posojilojemalce, pa so lahko še posebej primerni za preprečevanje nadaljnega kopičenja sistemskih tveganj.
- (6) Poleg tega Priporočilo ESRB/2013/1 državam članicam priporoča, naj vzpostavijo pravni okvir, ki bo makrobonitetnim organom omogočal, da bodo imeli neposredni nadzor ali pooblastila za dajanje priporočil v zvezi z makrobonitetnimi instrumenti iz navedenega priporočila.
- (7) Evropski odbor za sistemska tveganja (ESRB) je leta 2016 izvedel oceno ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami v vsej Uniji ⁽⁵⁾. Na podlagi te ocene je ESRB v več državah ugotovil številne srednjeročne ranljivosti, ki so vir sistemskega tveganja za finančno stabilnost, kar je privedlo do izdaje opozoril osmim državam, med katerimi je bila tudi Finska ⁽⁶⁾.
- (8) Leta 2016 je bila glavna ranljivost, ugotovljena na trgu stanovanjskih nepremičnin na Finskem, visoka in naraščajoča zadolženost gospodinjstev z velikim deležem gospodinjstev, ki so lahko ranljiva za neugodne gospodarske ali finančne razmere ali neugodna gibanja na tem trgu.
- (9) ESRB je nedavno zaključil sistematično in v prihodnost usmerjeno oceno ranljivosti v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami v vsem Evropskem gospodarskem prostoru (EGP) ⁽⁷⁾.
- (10) V zvezi s Finsko je ta nedavna ocena pokazala, da je zadolženost gospodinjstev večja kot leta 2016. Nedavno so k temu povečanju delno prispevala posojila, ki jih najamejo nepremičninske družbe ⁽⁸⁾ in se nato odplačujejo iz dohodkov gospodinjstev in drugih vlagateljev, ki imajo deleže v teh družbah. Poleg tega nove ugotovitve glede posojilnih standardov za nova hipotekarna posojila podpirajo prejšnje ugotovitve o možni ranljivosti velikega deleža gospodinjstev, ki najemajo nova hipotekarna posojila, za neugodne gospodarske ali finančne razmere ali neugodna gibanja na trgu stanovanjskih nepremičnin.
- (11) Od leta 2016 so finski nacionalni organi poostri ali uvedli več ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, in kapitalskih ukrepov: (i) leta 2017 je upravni odbor organa *Finanssivalvonta* (finskega organa za finančni nadzor) v skladu s členom 458 Uredbe (EU) št. 575/2013 uvedel za stanovanjska posojila spodnjo mejo povprečne uteži tveganja v višini 15 % za kreditne institucije, ki uporabljajo pristop na podlagi notranjih bonitetnih ocen; (ii) leta 2018 je bil za vse kreditne institucije določen blažilnik sistemskih tveganj med 1 % in 3 %; (iii) leta 2018 je bila znižana omejitev, ki velja za razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine (razmerje LTV), z 90 % na 85 %; in (iv) prav tako leta 2018 je organ *Finanssivalvonta* izdal priporočila glede posojilnih standardov za nova posojila, ki so se uporabljala tudi za posojila, odobrena nepremičninskim družbam. Poleg tega je bila znižana davčna olajšava na odhodke za obresti hipotekarnega posojila s 100 % leta 2011 na 25 % leta 2019.
- (12) Kljub tem nedavno uvedenim ukrepom in razen omejitve, ki velja za razmerje LTV, na Finskem še niso na voljo drugi pravno zavezujoči ukrepi, usmerjeni na posojilojemalce, tj. omejitve, ki veljajo za razmerje med dolgom in dohodkom (razmerje DTI) in za razmerje med odplačilom dolga in dohodkom (razmerje DSTI), ter omejitve zapadlosti, čeprav bodo morda ti ukrepi v srednjeročnem obdobju potrebni, če bodo ranljivosti, povezane z zadolženostjo gospodinjstev, še naprej naraščale. Aktiviranje omejitve, ki veljajo za razmerje DTI ali za razmerje DSTI, v kombinaciji z omejitvami zapadlosti bi povečalo učinkovitost obstoječih makrobonitetnih ukrepov, ki že veljajo. Poleg tega je razmerje LTV trenutno opredeljeno na način, da se lahko kot zavarovanje šteje tudi drugo premoženje in ne samo nepremičnine.

⁽³⁾ Direktiva 2013/36/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o dostopu do dejavnosti kreditnih institucij in bonitetnem nadzoru kreditnih institucij in investicijskih podjetij, spremembi Direktive 2002/87/ES in razveljavitvi direktiv 2006/48/ES in 2006/49/ES (UL L 176, 27.6.2013, str. 338).

⁽⁴⁾ Uredba (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in investicijska podjetja ter o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 (UL L 176, 27.6.2013, str. 1).

⁽⁵⁾ Glej dokument *Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector*, ESRB, november 2016, dostopno na spletni strani ESRB na naslovu www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Opozorilo ESRB/2016/08 Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 22. septembra 2016 o srednjeročnih ranljivostih v sektorju stanovanjskih nepremičnin na Finskem (UL C 31, 31.1.2017, str. 49).

⁽⁷⁾ Glej dokument *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries*, ESRB, 2019, dostopno na spletni strani ESRB na naslovu www.esrb.europa.eu.

⁽⁸⁾ V finski *asunto-osakeyhtiö*.

- (13) Zato je ESRB zaključil, da so makrobonitetni ukrepi, ki so bili uvedeni ali so na voljo na Finskem, delno primerni in samo delno zadostujejo za obravnavo ranljivosti, povezanih z zadolženostjo gospodinjstev, v srednjeročnem obdobju. Zato so za obravnavo teh ranljivosti, ki so lahko vir sistemskega tveganja, potrebni dodatni ukrepi politike. Ukrepi, predlagani v tem priporočilu, so namenjeni dopolnitvi obstoječih makrobonitetnih ukrepov na Finskem.
- (14) Namen tega priporočila je priporočiti, da se v finsko pravo vključijo dodatni pravno zavezujoči ukrepi, usmerjeni na posojilojemalce, in da se ti ukrepi sprejmejo, da se prepreči naraščanje ranljivosti, ki so povezane z zadolženostjo gospodinjstev.
- (15) To priporočilo ne posega v pooblastila centralnih bank v Uniji v zvezi z denarno politiko.
- (16) Priporočila ESRB se objavijo potem, ko je splošni odbor obvestil Svet Evropske unije o nameri, da jih objavi, in mu dal možnost, da se odzove, ter potem, ko so bili o nameravani objavi obveščeni naslovniki –

SPREJEL NASLEDNJE PRIPOROČILO:

ODDELEK 1

PRIPOROČILA

Priporočilo A – pravni okvir za ukrepe, usmerjene na posojilojemalce

1. Priporoča se, da Finska zagotovi, da bo obstoječi pravni okvir za ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, vseboval vsaj naslednje pravno zavezujoče ukrepe, usmerjene na posojilojemalce:
 - (a) omejitve, ki veljajo za razmerje DTI, ali omejitve, ki veljajo za razmerje DSTI,
 - (b) omejitve, ki veljajo za razmerje LTV, in
 - (c) omejitve zapadlosti.
2. Priporoča se, da Finska spremeni opredelitev razmerja LTV v obstoječem pravnem okviru za ukrepe, usmerjene na posojilojemalce.

Priporočilo B – aktiviranje dohodkovnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce

1. Priporoča se, da finski nacionalni organi, ki so pooblaščen za aktiviranje dohodkovnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, do spremembe obstoječega pravnega okvira, kakor je navedeno v priporočilu A, uporabljajo pravno nezavezujoče dohodkovne ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, da se prepreči velik ali vedno večji delež posojilojemalcev, ki najemajo nova hipotekarna posojila, ki morda ne bo mogel odplačevati svojega dolga ali ohraniti potrošnje v neugodnih gospodarskih ali finančnih razmerah ali po neugodnem gibanju na trgu stanovanjskih nepremičnin.
2. Priporoča se, da po spremembi obstoječega pravnega okvira, kakor je navedeno v priporočilu A, finski nacionalni organi, ki so pooblaščen za aktivacijo ali umeritev dohodkovnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, aktivirajo oziroma umerijo pravno zavezujoče dohodkovne ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, da se nadaljuje doseganje ciljev, določenih v podpriporočilu B(1).

ODDELEK 2

IZVAJANJE

1. Opredelitev pojmov

V tem priporočilu se uporabljajo naslednje opredelitve pojmov:

- (a) „ukrepi, usmerjeni na posojilojemalce“ pomeni makrobonitetne ukrepe, ki so usmerjeni na posojilojemalce;
- (b) „neposredni nadzor“ pomeni dejansko in učinkovito zmožnost, da se, kadar je to potrebno za doseganje končnega ali vmesnega cilja, finančnim institucijam, za katere se uporabljajo ukrepi zadevnega makrobonitetnega organa, naložijo makrobonitetni ukrepi ali se ti spremenijo;
- (c) „pooblastila za dajanje priporočil“ pomeni zmožnost, da se v obliki priporočil dajo usmeritve glede uporabe makrobonitetnih instrumentov, kadar je to potrebno za doseganje končnega ali vmesnega cilja;

- (d) „razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine“ (razmerje LTV) pomeni razmerje med vsoto vseh posojil ali obrokov posojila, ki jih posojiljemalec zavaruje z nepremičnino, v trenutku nastanka posojila in vrednostjo nepremičnine v trenutku nastanka posojila;
- (e) „pravno zavezujoči ukrepi, usmerjeni na posojilojemalce“ pomeni ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, ki se uvedejo s pravno zavezujočimi akti;
- (f) „razmerje med dolgom in dohodkom“ (razmerje DTI) pomeni razmerje med celotnim dolgom posojilojemalca v trenutku nastanka posojila in celotnim letnim razpoložljivim dohodkom posojilojemalca v trenutku nastanka posojila;
- (g) „odplačilo dolga“ pomeni skupni znesek obresti in odplačila glavnice celotnega dolga posojilojemalca v določenem obdobju (na splošno eno leto);
- (h) „razmerje med odplačilom dolga in dohodkom“ (razmerje DSTI) pomeni razmerje med celotnim letnim odplačilom dolga in celotnim letnim razpoložljivim dohodkom posojilojemalca v trenutku nastanka posojila;
- (i) „zapadlost“ pomeni trajanje pogodbe o posojilu za stanovanjsko nepremičnino v trenutku nastanka posojila, izraženo v letih;
- (j) „srednjeročen“ pomeni v obdobju treh let;
- (k) „dohodkovni ukrepi, usmerjeni na posojilojemalce“ pomeni omejitve, ki veljajo za razmerje DTI, in omejitve, ki veljajo za razmerje DSTI;
- (l) „makrobonitetni organ“ pomeni nacionalni makrobonitetni organ s cilji, ureditvami, pooblastili, zahtevami glede odgovornosti in drugimi značilnostmi, določenimi v Priporočilu ESRB/2011/3 ⁽⁹⁾.

2. Merila za izvajanje

1. Za izvajanje tega priporočila se uporabljajo naslednja merila:

- (a) treba je upoštevati načelo sorazmernosti, ob upoštevanju cilja in vsebine priporočila A in priporočila B;
- (b) priporočilo A je treba izvesti pred podpriporočilom B(2), da se zagotovi skladnost s podpriporočilom B(2);
- (c) kadar se aktivirajo dohodkovni ukrepi, usmerjeni na posojilojemalce, v skladu s priporočilom B, je treba pri njihovem umerjanju in postopnem uvajanju upoštevati položaj Finske v gospodarskem in finančnem ciklu ter možne posledice z vidika povezanih stroškov in koristi;
- (d) posebna merila za skladnost s priporočilom A in priporočilom B so določena v Prilogi I.

2. Naslovniki tega priporočila poročajo ESRB in Svetu o ukrepih, ki so jih sprejeli na podlagi tega priporočila, ali ustrezno utemeljijo vsako neukrepanje. Poročila morajo vsebovati najmanj:

- (a) informacije o vsebini in časovnem okviru sprejetih ukrepov;
- (b) oceno ranljivosti, povezanih z zadolženostjo gospodinjstev in posojilnimi standardi za nova hipotekarna posojila, vključno z razporeditvijo novih hipotekarnih posojil glede na njihova razmerja LTV, DTI in DSTI ter zapadlost, pri čemer se zadevna razmerja izračunajo v skladu s Prilogo IV k Priporočilu ESRB/2016/14 Evropskega odbora za sistemska tveganja ⁽¹⁰⁾, ter delovanja sprejetih ukrepov ob upoštevanju ciljev tega priporočila;
- (c) podrobno utemeljitev za vsako neukrepanje ali odmik od tega priporočila, vključno z zamudami.

⁽⁹⁾ Priporočilo ESRB/2011/3 Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 22. decembra 2011 o makrobonitetnem mandatu nacionalnih organov (UL C 41, 14.2.2012, str. 1).

⁽¹⁰⁾ Priporočilo ESRB/2016/14 Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 31. oktobra 2016 o odpravljanju vrzeli v podatkih o nepremičninah (UL C 31, 31.1.2017, str. 1).

3. Časovni okvir za nadaljnje ukrepanje

Naslovniki tega priporočila poročajo ESRB in Svetu o ukrepih, ki so jih sprejeli na podlagi tega priporočila, ali ustrezno utemeljijo vsako neukrepanje v skladu z naslednjim časovnim okvirom:

(a) *Priporočilo A*

- (i) Do 31. oktobra 2020 naslovnik priporočila A predloži ESRB in Svetu vmesno poročilo o izvajanju priporočila A, ki vključuje vsaj izjavo o tem, ali se izvajanje priporočila A načrtuje in kateri organ ali organi bodo pristojni za sprejetje odločitve o aktiviranju in izvajanju ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, ki so določeni v navedenem priporočilu. ESRB lahko obvesti naslovnika priporočila A o svojih stališčih glede vmesnega poročila.
- (ii) Do 31. marca 2021 naslovnik priporočila A predloži ESRB in Svetu končno poročilo o izvajanju priporočila A.

(b) *Priporočilo B*

Do 31. oktobra 2020 in nato vsako leto do 31. oktobra 2022 naslovniki priporočila B predložijo ESRB in Svetu poročilo o vseh ukrepih, ki so jih sprejeli v zvezi z izvajanjem dohodkovnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, ali katerih koli drugih ukrepov, ki so na voljo za obravnavo ranljivosti, povezanih z zadolženostjo gospodinjstev in posojilnimi standardi za nova hipotekarna posojila na Finskem. Če je za sprejemanje ukrepov za obravnavo ugotovljenih ranljivosti pristojen več kot en organ, je treba predložiti eno skupno poročilo.

4. Spremljanje in ocenjevanje

1. Sekretariat ESRB:

- (a) nudi pomoč naslovnikom z zagotavljanjem koordiniranega poročanja in ustreznih predlog ter, kjer je potrebno, podrobnejšim določanjem postopka in časovnega okvira za nadaljnje ukrepanje;
- (b) preverja nadaljnje ukrepanje naslovnikov in jim nudi pomoč, če zanjo zaprosijo, ter splošnemu odboru predloži poročila o nadaljnjem ukrepanju. Uvedli se bodo trije postopki ocenjevanja, in sicer:
 - (i) do 31. decembra 2020 v zvezi z izvajanjem priporočila B,
 - (ii) do 31. decembra 2021 v zvezi z izvajanjem priporočil A in B ter
 - (iii) do 31. decembra 2022 v zvezi z izvajanjem priporočila B.

2. Splošni odbor oceni ukrepe in utemeljitve, ki jih sporočijo naslovniki, ter lahko, kjer je primerno, presodi, da to priporočilo ni bilo upoštevano in naslovnik ni ustrezno utemeljil, zakaj ni ukrepal.

V Frankfurtu na Majni, 27. junija 2019

Vodja sekretariata ESRB
v imenu splošnega odbora ESRB
Francesco MAZZAFERRO

PRILOGA I

DOLOČITEV MERIL ZA SKLADNOST, KI SE UPORABLJAJO ZA PRIPOROČILA**Priporočilo A – pravni okvir za ukrepe, usmerjene na posojilojemalce**

Za priporočilo A se uporabljata naslednji merili za skladnost.

1. Finski pravni okvir za ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, bi moral zagotoviti, da:
 - (a) se omejitve, ki veljajo za razmerje med dolgom in dohodkom (razmerje DTI) in razmerje med odplačilom dolga in dohodkom (razmerje DSTI), ter omejitve zapadlosti uporabijo za posojila vsem vrstam posojilojemalcev in posojila vseh vrst posojilodajalcev, da se prepreči izogibanje omejitvam z uporabo posojil, odobrenih nepremičninskim družbam, ali na drug način;
 - (b) se pri izračunavanju razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine (razmerja LTV) kot zavarovanje štejejo samo nepremičnine;
 - (c) so finski nacionalni organi, ki so pooblaščen za aktiviranje ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, zmožni učinkovito in preventivno aktivirati pravno zavezujoče ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, ter da imajo na voljo potrebno fleksibilnost pri oblikovanju teh ukrepov glede na ugotovljene ranljivosti.
2. Spremembe finskega pravnega okvira za ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, bi morale biti uveljavljene najpozneje 1. julija 2021.

Priporočilo B – aktiviranje dohodkovnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce

Za priporočilo B se uporablja naslednje merilo za skladnost.

1. Da se prepreči velik ali vedno večji delež posojilojemalcev, ki najemajo nova hipotekarna posojila, ki morda ne bo mogel odplačevati svojega dolga ali ohraniti potrošnje v neugodnih gospodarskih ali finančnih razmerah ali po neugodnem gibanju na trgu stanovanjskih nepremičnin, bi morali finski nacionalni organi uporabiti enega ali skupaj več dohodkovnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce (npr. omejitve razmerja LTV skupaj z omejitvami razmerja DTI ali razmerja DSTI in omejitvami zapadlosti), da se zagotovi učinkovitost uvedenih ukrepov in čim bolj zmanjša vsaka možnost za izogibanje tem omejitvam ali za nepredvidene posledice, ki bi lahko zmanjšale njihovo učinkovitost in ustvarile tveganja na drugih področjih.
2. Preden se aktivirajo dohodkovni ukrepi, usmerjeni na posojilojemalce, je treba oceniti položaj Finske v gospodarskem in finančnem ciklu, da se določita primerna umeritev in postopna uvedba teh ukrepov.
3. Po aktiviranju dohodkovnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, bo morda za obravnavo ranljivosti, ugotovljenih na Finskem, potrebna dodatna poostreitev teh ukrepov ali aktiviranje dodatnih makrobonitetnih ukrepov; to bo odvisno od izbire aktiviranih dohodkovnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, začetne umeritve teh aktiviranih ukrepov in rezultatov ocene ranljivosti.
4. Pri aktiviranju ali umeritvi dohodkovnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, bi morali finski nacionalni organi, ki so pooblaščen za aktiviranje ali umeritev dohodkovnih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, upoštevati vsa posojila, ki jih morajo servisirati gospodinjstva iz svojega dohodka, ne glede na obliko posojila (tj. posojila, odobrena nepremičninskim družbam, se štejejo kot dolg gospodinjstev).