

**EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN SUOSITUS,**  
**annettu 27 päivänä kesäkuuta 2019,**  
**keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Luxemburgissa**  
**(EJRK/2019/6)**  
**(2019/C 366/03)**

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN HALLINTONEUVOSTO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon finanssijärjestelmän makrotason vakauden valvonnasta Euroopan unionissa ja Euroopan järjestelmäriskikomitean perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1092/2010 <sup>(1)</sup> ja erityisesti sen 3, 16, 17 ja 18 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Kiinteistösektorilla on tärkeä asema taloudessa, ja sen kehitys voi vaikuttaa huomattavasti rahoitusjärjestelmään. Aiemmat finanssikriisit ovat osoittaneet, että kiinteistömarkkinoiden kestävämmällä kehityksellä voi olla vakavia heijastusvaikutuksia rahoitusjärjestelmän ja koko talouden vakauteen, mikä voi johtaa myös kielteisiin rajatylittäviin seurannaisvaikutuksiin. Kiinteistömarkkinoiden epäsuotuisa kehitys joissain jäsenvaltioissa on aikaisemmin johtanut merkittäviin luottotappioihin ja/tai vaikuttanut kielteisesti reaalityönteeseen. Tämä ilmentää kiinteistösektorin, rahoituksen tarjoajien ja talouden muiden sektorien läheistä vuorovaikutusta. Lisäksi rahoitusjärjestelmän ja reaalityönteiden välinen vahva vuorovaikutussuhde vahvistaa negatiivista kehitystä.
- (2) Nämä kytkökset ovat tärkeitä, koska ne merkitsevät sitä, että kiinteistösektorilta peräisin olevilla riskeillä voi olla systeeminen, suhdanteita vahvistava vaikutus. Rahoitusjärjestelmän haavoittuvuudet tyypillisesti kumuloituvat, kun kiinteistöala on suhdannekierron nousuvaiheessa. Näennäisesti matalammat riskit ja parempi rahoituksen saatavuus yhdessä kiinteistöjen kasvaneen kysynnän kanssa voivat osaltaan vaikuttaa nopeaan luottojen ja investointien lisääntymiseen ja lisätä painetta kiinteistöjen hinnannousuun. Koska tästä seuraavat korkeammat vakuusarvot edelleen myötävaikuttavat luottojen kysyntään ja tarjontaan, tämä itseään vahvistava dynamiikka voi aiheuttaa systeemisiä seurauksia. Sitä vastoin kiinteistöalan suhdannekierron laskuvaiheessa tiukemmat luotonannon ehdot, suurempi pyrkimys karttaa riskejä ja kiinteistöjen hintojen laskupaine voivat vaikuttaa haitallisesti luotonantajien ja -antajien häiriönsietokykyyn ja näin heikentää taloudellista tilannetta.
- (3) Asuinkiinteistöihin liittyvät haavoittuvuudet voivat aiheuttaa järjestelmäriskiä ja heikentää rahoitusvakautta sekä välittömästi että välillisesti. Välittömiä vaikutuksia ovat kiinnelainasalkkuihin liittyvät luottotappiot, jotka johtuvat epäsuotuisista taloudellisista olosuhteista tai rahoitusehdoista ja samanaikaisesta asuinkiinteistömarkkinoiden kielteisestä kehityksestä. Välilliset vaikutukset voivat liittyä kotitalouksien kulutuksen mukautuksiin, millä on omat vaikutuksensa reaalityönteeseen ja rahoitusvakauteen.
- (4) Kuten suosituksen EJRK/2013/1 <sup>(2)</sup> johdanto-osan 4 perustelukappaleessa todetaan, makrovakauseräpolitiikan perimmäisenä tarkoituksena on osallistua koko finanssijärjestelmän vakauden turvaamiseen, mm. lisäämällä finanssijärjestelmän kestävyttä ja vähentämällä järjestelmäriskien kasaantumista, ja tällä tavoin varmistaa, että finanssiala edistää talouskasvua kestäväällä tavalla.

<sup>(1)</sup> EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

<sup>(2)</sup> Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus EJRK/2013/1, annettu 4 päivänä huhtikuuta 2013, makrovakauseräpolitiikan välitavoitteista ja välineistä (EUVL C 170, 15.6.2013, s. 1).

- (5) Tätä tarkoitusta varten makrovakausriskien arvioinnin perusteella käyttää yhtä tai useampaa pääomaperusteista makrovakaustoimenpidettä, joista säädetään Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2013/36/EU<sup>(3)</sup> sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 575/2013<sup>(4)</sup>, ja/tai luotonsaajaperusteisia makrovakaustoimenpiteitä, jotka perustuvat yksinomaan kansalliseen lainsäädäntöön. Kun pääomaperusteisilla toimenpiteillä pyritään ensisijaisesti kohentamaan rahoitusjärjestelmän häiriönsietokykyä, luotonsaajaperusteiset toimenpiteet voivat olla erityisen sopivia estämään järjestelmäriskien kasaantumista.
- (6) Suosituksessa EJRK/2013/1 suositetaan lisäksi, että jäsenvaltiot ottavat käyttöön oikeudellisen sääntelyn, jonka perusteella kyseisessä suosituksessa määritellyt makrovakausvälineet ovat makrovakausriskien välittömässä valvonnassa tai niillä on kyseisiä välineitä koskevat suositusvaltuudet.
- (7) Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) toteutti vuonna 2016 unionin laajuisen arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista<sup>(5)</sup>. EJRK tunnisti tämän arvioinnin perusteella eri maissa useita keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia rahoitusvakauteen kohdistuvien järjestelmäriskien aiheuttajina, mikä johti varoitusten antamiseen kahdeksalle maalle, joista yksi oli Luxemburg<sup>(6)</sup>.
- (8) Vuonna 2016 Luxemburgin asuinkiinteistömarkkinoilla havaitut pääasialliset haavoittuvuustekijät liittyivät asuntojen hintojen ja kiinnelainojen ripeään kasvuun sekä kotitalouksien korkeaan ja kasvavaan velkaantuneisuuteen. Lisäksi kiinnelainojen velallisista merkittävässä osassa velan määrä ja velanhoitokulut olivat korkeat suhteessa tuloihin, mikä teki heidät haavoittuviksi mahdollisille koronnousuille.
- (9) EJRK on tehnyt äskettäin järjestelmällisen tulevaisuuteen suuntautuvan Euroopan talousalueen (ETA) laajuisen arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista<sup>(7)</sup>.
- (10) Luxemburgin osalta tässä hiljattain tehdyssä arvioinnissa kävi ilmi, että vuodesta 2016 jatkunut kiinnelainojen vahva kasvu on edelleen kiihdyttänyt kotitalouksien velkaantuneisuutta. Asuntojen hintojen nousun hidastumisesta huolimatta tämä aiempi kehitys aiheuttaa huolta mahdollisesta hintojen yliarvostuksesta. Lisäksi viimeisimmät luotonannon ehtoja koskevat tiedot vahvistavat, että kotitalouksista merkittävä osa on mahdollisesti haavoittuvia epäsuotuisille taloudellisille olosuhteille tai rahoitusehdoille taikka asuinkiinteistömarkkinoiden kielteiselle kehitykselle.
- (11) Vuodesta 2016 lähtien Luxemburgissa on otettu käyttöön useita pääomaperusteisia toimenpiteitä Comité du Risque Systémiqun (Luxemburgin makrovakausriskien arvioinnin) antamien suositusten mukaisesti: i) vuonna 2016 Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF, Luxemburgin finanssisektoria valvova komitea) saattoi voimaan vähittäisvastuun, joiden vakuutena on Luxemburgissa sijaitseva asuinkiinteistö, sovellettavan 15 prosentin keskimääräisen riskipainon alarajan sisäisten luottoluokitusten menetelmää käyttäville luottolaitoksille asetuksen (EU) No 575/2013 92 artiklan nojalla; ja ii) vuonna 2018 CSSF korotti vastasyklisen pääomapuskurin tasoa 0 prosentista 0,25 prosenttiin 1 päivästä tammikuuta 2020 lukien.
- (12) Vaikka Luxemburgin kansalliset viranomaiset ovat ehdottaneet oikeudellisesti sitovia, luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä koskevan oikeudellisen kehyksen perustamista, nämä toimenpiteet eivät ole vielä käytettävissä Luxemburgissa. Todetut haavoittuvuudet, jotka liittyvät asuntojen hintojen ja kiinnelainojen kasvuun sekä kotitalouksien lisääntyneeseen velkaantuneisuuteen, edellyttäisivät tällaisten toimenpiteiden käyttöönottoa.
- (13) Vaikka suhdannetekijät vahvistavat merkittävästi Luxemburgissa havaittuja haavoittuvuustekijöitä, näitä haavoittuvuuksia kiihdyttäneet rakenteelliset tekijät ovat myös osaltaan lisänneet järjestelmäriskiä. Näitä tekijöitä ovat i) asuntotarjonnan puute, mikä on aiheuttanut nousupaineita asuntojen hintoihin ja velkaannuttanut kotitalouksia, jotka ostavat oman asuntonsa; ja ii) kiinnelainoista maksetun koron verovähennysoikeus, joka saattaa kannustaa kotitalouksia ottamaan liikaa lainaa.

<sup>(3)</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2013/36/EU, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, oikeudesta harjoittaa luottolaitostoimintaa ja luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvalvonnasta, direktiivin 2002/87/EY muuttamisesta sekä direktiivien 2006/48/EY ja 2006/49/EY kumoamisesta (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 338).

<sup>(4)</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 575/2013, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 1).

<sup>(5)</sup> Ks. "Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector", EJRK, marraskuu 2016, saatavilla EJRK:n verkkosivuilla [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(6)</sup> Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus, annettu 22 päivänä syyskuuta 2016, keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Luxemburgissa (EUVL C 31, 31.1.2017, s. 51).

<sup>(7)</sup> Ks. "Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries", EJRK, 2019, saatavilla EJRK:n verkkosivuilla [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

- (14) Tästä syystä EJRK on todennut, että Luxemburgissa käytössä tai käytettävissä olevat makrovakaustoimenpiteet ovat osittain asianmukaisia ja osittain riittäviä korjaamaan Luxemburgissa havaittuja keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia. Näin ollen tarvitaan lisää poliittisia toimenpiteitä, jotta voidaan korjata nämä mahdollisia järjestelmäriskkejä aiheuttavat haavoittuvuudet. Tässä suosituksessa ehdotettujen toimenpiteiden on tarkoitus olla Luxemburgin nykyisiin makrovakaustoimenpiteisiin nähden täydentäviä, ja niillä pyritään häiriönsietokyvyn vahvistamiseen. Niitä ei tulisi pitää korvaavina suhteessa nykyisiin pääomaperusteisiin toimenpiteisiin, jotka ovat edelleen tärkeitä jäljellä olevaan lainasalkkuun kohdistuvien haavoittuvuuksien korjaamiseksi. Koska haavoittuvuuksia kiihdyttävät jossain määrin rakenteelliset tekijät, jotka ulottuvat makrovakaust politiikkaa laajemmalle, tarvitaan muita poliittisia toimia täydentämään ja tukemaan nykyisiä makrovakaustoimenpiteitä, jotta niitä voidaan kohdistaa toimivammin ja tehokkaammin tekijöihin, jotka edistävät järjestelmäriskien kasaantumista Luxemburgin asuinkiinteistömarkkinoilla, ilman että tästä aiheutuu liiallisia kustannuksia Luxemburgin reaali taloudelle ja rahoitusjärjestelmälle.
- (15) Tämän suosituksen tarkoituksena on suositaa, että Luxemburgin lainsäädäntöön sisällytettäisiin säännökset oikeudellisesti sitovista luotonsaajaperusteisista toimenpiteistä ja että tällaiset toimenpiteet otettaisiin käyttöön niin pian kuin ne ovat kansallisen lain nojalla käytettävissä. Tässä suosituksessa korostetaan myös laajempien poliittisten toimenpiteiden tarvetta, jotta torjutaan kotitalouksien velkaantumisen kasvua helpottavia tai edistäviä tekijöitä.
- (16) Tämä suositus ei vaikuta keskuspankkien rahapoliittiseen toimivaltaan unionissa.
- (17) EJRK:n suositukset julkaistaan sen jälkeen kun EJRK:n hallintoneuvosto on ilmoittanut Euroopan unionin neuvostolle aikeestaan julkaista ne ja antanut neuvostolle mahdollisuuden ottaa tähän kantaa ja sen jälkeen kun niille, joille suositus on osoitettu, on ilmoitettu julkaisemisaikeista,

ON ANTANUT TÄMÄN SUOSITUKSEN:

#### 1 JAKSO

#### SUOSITUKSET

##### **Suositus A – Luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä koskeva oikeudellinen kehys**

Suositaan, että Luxemburg saattaa voimaan luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä koskevan oikeudellisen kehyksen, joka sisältää vähintään seuraavat oikeudellisesti sitovat toimenpiteet:

- a. velan ja tulojen suhteeseen (DTI) sovellettavat rajoitukset;
- b. velanhoidokulujen ja tulojen suhteeseen (DSTI) sovellettavat rajoitukset;
- c. luototusasteeseen (LTV); sovellettavat rajoitukset; ja
- d. maturiteettirajoitukset.

##### **Suositus B – Luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto**

1. Suositetaan, että ennen suosituksessa A tarkoitettua oikeudellisen kehyksen perustamista Luxemburgin kansalliset viranomaiset, joiden tehtävänä on luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden soveltaminen, soveltavat oikeudellisesti sitomattomia luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä, jotta voitaisiin estää
  - a) se, ettei merkittäväällä tai kasvavalla uusilla kiinnelainoilla otavalla luotonsaajien joukolla olisi kykyä hoitaa lainojaan tai ylläpitää kulutustaan epäsuotuisten taloudellisten olosuhteiden tai rahoitusehtojen taikka asuinkiinteistömarkkinoiden kielteisen kehityksen vallitessa; tai
  - b) se, että merkittävästä tai kasvavasta osuudesta uusilla asuinkiinteistövakuudellisia kiinnelainoja aiheutuisi luottotappioita lainojen maksun laiminlyöntitapauksissa ja asuntojen hintojen myöhemmin laskiessa.

2. Suositetaan, että kun suosituksessa A tarkoitettu oikeudellinen kehys on perustettu, Luxemburgin kansalliset viranomaiset, joiden tehtävänä on luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden soveltaminen, ottavat käyttöön oikeudellisesti sitovat luotonsaajaperusteiset toimenpiteet suosituksen B 1 kohdassa esitettyjen tavoitteiden toteuttamiseksi jatkossa.

### **Suositus C – Kiinnelainoihin ja asuinkiinteistösektoriin liittyvät rakenteelliset muutokset**

Suositaan, että Luxemburg tarkastelee uudelleen poliittisia toimenpiteitään tavoitteenaan torjua rakenteelliset tekijät, jotka ovat kiihdyttäneet Luxemburgissa järjestelmäriskin lähteeksi todettuja haavoittuvuuksia, koska ne kannustavat kotitalouksia ottamaan liikaa kiinnelainaa tai nostavat asuntojen hintoja ja kasvattavat kiinnelainojen määrää liiallisesti.

## 2 JAKSO

### SOVELTAMINEN

#### 1. Määritelmät

Tässä suosituksessa sovelletaan seuraavia määritelmiä:

- a) 'luotonsaajaperusteisilla toimenpiteillä' tarkoitetaan makrovakaustoimenpiteitä, jotka kohdistetaan luotonsaajiin;
- b) 'välittömällä valvonnalla' tarkoitetaan tosiasiallisia ja tehokkaita valtuuksia määrätä makrovakaustoimenpiteistä, joita sovelletaan kyseisen makrovakausviranomaisen toimialaan kuuluviin rahoituslaitoksiin, ja muuttaa niitä, jos se on tarpeen lopullisen tavoitteen tai välitavoitteen saavuttamiseksi;
- c) 'suositusvaltuuksilla' tarkoitetaan valtuuksia ohjata makrovakausvälineiden soveltamista tarvittaessa suosituksilla lopullisen tavoitteen tai välitavoitteen saavuttamiseksi;
- d) 'keskipitkällä aikavälillä' tarkoitetaan kolmea vuotta;
- e) 'makrovakausviranomaisella' tarkoitetaan kansallista makrovakausviranomaista, jota koskevat tavoitteet, järjestelyt, toimivalta, tilintekovelvollisuus ja muut ominaisuudet vahvistetaan suosituksella EJRK/2011/3<sup>(8)</sup>;
- f) 'oikeudellisesti sitovilla luotonsaajaperusteisilla toimenpiteillä' tarkoitetaan luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä, jotka on saatettu voimaan oikeudellisesti velvoittavilla säädöksillä;
- g) 'velan ja tulojen suhteella' (DTI) tarkoitetaan luotonsaajan kokonaisvelkaa lainan alullepanohetkellä suhteessa luotonsaajan käytettävissä oleviin kokonaisvuosituloihin lainan alullepanohetkellä;
- h) 'velanhoitokulujen ja tulojen suhteella' (DSTI) tarkoitetaan luotonsaajan vuosittaisia kokonaisvelanhoitokuluja suhteessa luotonsaajan käytettävissä oleviin kokonaisvuosituloihin lainan alullepanohetkellä;
- i) 'luototusasteella' (LTV) tarkoitetaan kaikkien lainojen tai lainaerien summaa, joiden vakuudeksi luotonsaaja on antanut kiinteistön lainan alullepanohetkellä, suhteessa kiinteistön arvoon lainan alullepanohetkellä;
- j) 'maturiteetilla' tarkoitetaan asuinkiinteistölainasopimuksen kestoa vuosina lainan alullepanohetkellä;
- k) 'velanhoitokuluilla' tarkoitetaan luotonsaajan kokonaisvelasta suoritettavan koron ja pääoman takaisinmaksun yhteissummaa tietyn ajanjakson (yleensä yksi vuosi) aikana.

#### 2. Soveltamiskriteerit

1. Tätä suositusta sovellettaessa noudatetaan seuraavia kriteerejä:

- a) suhteellisuusperiaatteen olisi kiinnitettävä asianmukaista huomiota, ottaen huomioon suosituksen A ja suosituksen B tavoite ja sisältö;
- b) suositus A on pantava täytäntöön ennen suosituksen B 2 kohtaa, jotta voidaan varmistaa suosituksen B 2 kohdan noudattaminen;

<sup>(8)</sup> Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus, annettu 22 päivänä joulukuuta 2011, kansallisten viranomaisten makrovakauspoliittisista valtuuksista (EUVL C 41, 14.2.2012, s. 1).

- c) kun otetaan käyttöön luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä suosituksen B mukaisesti, niiden mitoituksessa ja vaiheittaisessa käyttöönotossa pitäisi ottaa huomioon Luxemburgin asema talous- ja rahoitussykleissä sekä kaikki mahdolliset vaikutukset liitännäiskustannuksineen ja -hyötyineen;
  - d) tehtäessä suosituksen C liittyviä poliittisia muutoksia, tällaisten toimenpiteiden vaiheittaisessa käyttöönotossa pitäisi ottaa huomioon Luxemburgin asema talous- ja rahoitussykleissä, jotta näillä toimenpiteillä ei laajenneta kasaantuneita haavoittuvuuksia tai aiheuteta niiden realisoitumista Luxemburgin asuinkiinteistösektorilla;
  - e) suosituksen A, suosituksen B ja suosituksen C noudattamista koskevat erityiskriteerit vahvistetaan liitteessä I.
2. Tämän suosituksen kohteita pyydetään ilmoittamaan EJRK:lle ja neuvostolle toimenpiteistä, joihin ne ovat ryhtyneet tämän suosituksen johdosta, taikka perustelemaan asianmukaisesti miksi toimiin ei ole ryhdytty. Ilmoitusten tulee sisältää vähintään
- a) tiedot toteutettujen toimenpiteiden sisällöstä ja aikataulusta;
  - b) arviointi haavoittuvuuksista, jotka liittyvät kotitalouksien velkaantuneisuuteen, asuntojen hintojen yliarvostukseen ja uusien kiinnelainojen luotonannon ehtoihin, mukaan lukien uusien kiinnelainojen jaottelu niiden LTV-, DTI- ja DSTI -suhteiden ja maturiteettien mukaan siten, että asianomaiset suhdeluvut lasketaan Euroopan järjestelmäriskikomitean suosituksen EJRK/2016/4 (\*) liitteen IV mukaisesti, samalla kun arvioidaan toteutettujen toimenpiteiden toimivuutta tämän suosituksen tavoitteisiin nähden;
  - c) yksityiskohtaiset perustelut toimimatta jättämiselle tai tästä suosituksesta poikkeamiselle, viivästymiset mukaan luettuina.

### 3. Seurannan aikarajat

Tämän suosituksen kohteita pyydetään raportoimaan EJRK:lle ja neuvostolle toimenpiteistä, joihin ne ovat ryhtyneet tämän suosituksen johdosta, taikka perustelemaan asianmukaisesti, miksi toimiin ei ole ryhdytty, seuraavien aikarajojen mukaisesti.

#### a) Suositus A

- i) Suosituksen A kohdetta pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään lokakuuta 2020 mennessä suosituksen A soveltamista koskeva väliraportti, joka sisältää vähintään selvityksen siitä, suunnitellaanko suosituksen A soveltamista ja mikä elin tai mitkä elimet ovat vastuussa kyseisessä suosituksessa esitettyjen luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönottoa ja soveltamista koskevasta päätöksestä. EJRK voi EJRK voi ilmoittaa suosituksen A kohteelle näkemyksensä väliraportista.
- ii) Suosituksen A kohdetta pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään maaliskuuta 2021 mennessä loppuraportti suosituksen A soveltamisesta.

#### b) Suositus B

Suosituksen B kohteita pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään lokakuuta 2020 mennessä ja sen jälkeen vuosittain 31 päivään lokakuuta 2022 saakka raportti toimista, joihin on ryhdytty luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden tai muiden sellaisten käytettävissä olevien toimenpiteiden soveltamiseksi, joilla puututaan kotitalouksien velkaantuneisuuteen, asuntojen hintojen yliarvostukseen ja uusien kiinnelainojen ehtoihin liittyviin haavoittuvuuksiin Luxemburgissa. Jos todettuja haavoittuvuuksia koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta vastaa useampi kuin yksi elin, on toimitettava yksi yhteinen raportti.

#### c) Suositus C

Suosituksen C kohdetta pyydetään toimittamaan 31 päivään lokakuuta 2022 mennessä EJRK:lle ja neuvostolle raportti suosituksen C soveltamisesta. Jos todettuja haavoittuvuuksia koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta vastaa useampi kuin yksi elin, on toimitettava yksi yhteinen raportti.

(\*) Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus EJRK/2016/14, annettu 31 päivänä lokakuuta 2016, kiinteistötiedoissa olevien aukkojen täydentämisestä (EUVL C 31, 31.1.2017, s. 1).

#### 4. Seuranta ja arviointi

##### 1. EJRK:n sihteeristö

- a) avustaa suosituksen kohteita huolehtimalla raportoinnin yhteensovittamisesta, tarjoamalla asiaankuuluvia raportointipohjia ja antamalla tarvittaessa yksityiskohtaisia tietoja menettelystä ja aikataulusta seurantaan varten;
- b) tarkastaa suosituksen kohteiden harjoittaman seurannan, tarjoaa apua niiden pyynnöstä ja toimittaa seurantaraportit EJRK:n hallintoneuvostolle. Kolme arviointia aloitetaan seuraavasti:
  - i) 31 päivään joulukuuta 2020 mennessä suosituksen B soveltamisen osalta;
  - ii) 31 päivään joulukuuta 2021 mennessä suositusten A ja B soveltamisen osalta; ja
  - iii) 31 päivään joulukuuta 2022 mennessä suositusten B ja C soveltamisen osalta.

##### 2. EJRK:n hallintoneuvosto arvioi suosituksen kohteiden raportoimia toimia ja perusteluja sekä tarvittaessa päättää, onko suosituksen kohde jättänyt noudattamatta tätä suositusta perustelematta asianmukaisesti, miksi se ei ole ryhtynyt toimiin.

Tehty Frankfurt am Mainissa 27 päivänä kesäkuuta 2019.

*EJRK:n sihteeristön päällikkö,  
EJRK:n hallintoneuvoston puolesta*  
Francesco MAZZAFERRO

\_\_\_\_\_

## LIITE I

**SUOSITUSTEN NOUDATTAMISTA KOSKEVIEN KRITTEERIEN ERITELMÄ****Suositus A – Luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä koskeva oikeudellinen kehys**

Suosituksen A sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

1. Luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä koskevassa Luxemburgin oikeudellisessa kehyksessä olisi varmistettava, että
  - a) rajoituksia, joita sovelletaan velan ja tulojen suhteeseen (DTI) sekä velanhoitokulujen ja tulojen suhteeseen (DSTI), samoin kuin maturiteettirajoituksia, sovelletaan kaikentyyppisille luotonsaajille myönnettyihin lainoihin ja kaikentyyppisten luotonantajien toimesta, jotta vältettäisiin rajoitusten kiertäminen;
  - b) luototusastetta (LTV) laskettaessa vain kiinteä omaisuus voidaan ottaa huomioon vakuutena;
  - c) Luxemburgin kansalliset viranomaiset, joiden tehtävänä on luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto, pystyvät ottamaan käyttöön oikeudellisesti sitovat luotonsaajaperusteiset toimenpiteet tehokkaalla ja ennalta ehkäisevällä tavalla sekä pystyvät toimimaan tarpeen mukaan joustavasti kyseisten tunnistettuihin haavoittuvuuksiin perustuvien toimenpiteiden suunnittelemiseksi.
2. Luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä koskevan Luxemburgin oikeudellisen kehyksen tulisi olla voimassa viimeistään 1 päivänä heinäkuuta 2021.

**Suositus B – Luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto**

Suosituksen B sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

1. Jotta voitaisiin estää se, että
  - a) merkittävällä tai kasvavalla uusien kiinnelainojen ottavalla luotonsaajien joukolla ei olisi kykyä hoitaa lainojaan tai ylläpitää kulutustaan epäsuotuisten taloudellisten olosuhteiden tai rahoitusehtojen taikka asuinkiinteistömarkkinoiden kielteisen kehityksen vallitessa; tai
  - b) merkittävästä tai kasvavasta osuudesta uusien asuinkiinteistövuokaudellisia kiinnelainoja aiheutuisi luottotappioita lainojen maksun laiminlyöntitapauksissa ja asuntojen hintojen myöhemmin laskiessa;

Luxemburgin kansallisten viranomaisten tulisi käyttää yhtä luotonsaajaperusteista toimenpidettä tai useampaa niistä yhdessä (esim. luototusasteen rajoituksia yhdessä velan ja tulojen suhdetta tai velanhoitokulujen ja tulojen suhdetta koskevien rajoitusten ja maturiteettirajoitusten kanssa), jotta varmistettaisiin käytössä olevien keinojen tehokkuus ja vähennettäisiin niiden kiertämisen tai sellaisten ei-toivottujen seurausten syntymisen mahdollisuutta, jotka voisivat heikentää niiden tehokkuutta ja mahdollisesti luoda riskejä muilla alueilla.

2. Ennen luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönottoa pitäisi arvioida Luxemburgin asemaa talous- ja rahoitusyhteisössä toimenpiteiden asianmukaisen mitoituksen ja asteittaisen käyttöönoton määrittämiseksi.
3. Luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönoton jälkeen saatetaan tarvita niiden tiukentamista tai uusien makrovakaustoimenpiteiden käyttöönottoa Luxemburgissa havaittujen haavoittuvuuksien korjaamiseksi; tämä riippuu käyttöön otettujen luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden valinnasta, käyttöön otettujen toimenpiteiden alkuperäisestä mitoituksesta ja haavoittuvuuksia koskevan arvioinnin tuloksista.
4. Kun suosituksessa A tarkoitettu oikeudellinen kehys on tullut voimaan, Luxemburgin kansalliset viranomaiset, joiden tehtävänä on luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden soveltaminen, voivat päättää säilyttää jo käytössä olevat, oikeudellisesti sitomattomat luotonsaajaperusteiset toimenpiteet edellyttäen, että on saatu näyttöä siitä, että kyseisillä toimenpiteillä on asianmukaisesti vähennetty tunnistettuja haavoittuvuuksia.

**Suositus C – Kiinnelainoihin ja asuinkiinteistösektoriin liittyvät rakenteelliset muutokset**

Suosituksen C sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

Kun laaditaan poliittisia vaihtoehtoja ja ennen kuin pannaan täytäntöön poliittisia muutoksia, pitäisi arvioida ehdotettujen toimenpiteiden vaikutusta ottamalla huomioon Luxemburgin asema talous- ja rahoitusyhteisössä, jotta varmistetaan, ettei näillä toimenpiteillä laajenneta kasaantuneita haavoittuvuuksia tai aiheuteta niiden realisoitumista Luxemburgin asuinkiinteistömarkkinoilla.

---