

ZALECENIE EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO**z dnia 27 czerwca 2019 r.****w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Luksemburgu w średnim okresie****(ERRS/2019/6)**

(2019/C 366/03)

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 ⁽¹⁾, 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 ⁽²⁾ 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.

⁽¹⁾ Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 1.⁽²⁾ 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 ⁽³⁾ i rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 ⁽⁴⁾ 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 ⁽⁵⁾. 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 Luksemburgowi ⁽⁶⁾.
- (8) W 2016 r. główne obszary podatności na zagrożenia zidentyfikowane na rynku nieruchomości mieszkalnych w Luksemburgu były związane z szybkim wzrostem zarówno cen nieruchomości mieszkalnych, jak i kredytów hipotecznych, a także z wysokim i rosnącym zadłużeniem gospodarstw domowych. Ponadto znaczna część dłużników hipotecznych miała wysokie zadłużenie i koszty obsługi długu w stosunku do dochodu, co sprawia, że są oni narażeni na ryzyko potencjalnego wzrostu stóp procentowych.
- (9) ERRS zakończyła niedawno systematyczną, prognostyczną ocenę podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych na całym Europejskim Obszarze Gospodarczym (EOG) ⁽⁷⁾.
- (10) Jeśli chodzi o Luksemburg, ocena ta wykazała, że od 2016 r. silny wzrost mieszkaniowych kredytów hipotecznych nadal utrzymuje wysoki poziom zadłużenia gospodarstw domowych. Pomimo tego, że tempo wzrostu cen nieruchomości mieszkalnych uległo spowolnieniu, poprzednia dynamika budzi obawy co do potencjalnego zawyżenia cen. Ponadto najnowsze ustalenia dotyczące standardów kredytowych potwierdzają, że znaczna część gospodarstw domowych jest potencjalnie narażona na niekorzystne warunki gospodarcze lub finansowe lub niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości mieszkalnych.
- (11) Od 2016 r., zgodnie z zaleceniami wydanymi przez *Comité du Risque Systématique* (luksemburski organ makroostrożnościowy), w Luksemburgu uruchomiono szereg środków opartych na kapitale: (i) w 2016 r. *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF, luksemburska komisja nadzoru sektora finansowego) wprowadziła na podstawie art. 92 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 dla ekspozycji detalicznych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych znajdujących się w Luksemburgu średnią minimalną wagę ryzyka w wysokości 15 % w odniesieniu do instytucji kredytowych stosujących metodę wewnętrznych; oraz (ii) w 2018 r. CSSF podwyższyła antycykliczny bufor kapitałowy z 0 % do 0,25 % od dnia 1 stycznia 2020 r.
- (12) Mimo że władze krajowe w Luksemburgu zaproponowały ustanowienie ram prawnych dotyczących prawnie wiążących środków ukierunkowanych na kredytobiorców, środki te nie są jeszcze dostępne w Luksemburgu. Jednakże zidentyfikowane obszary podatności na zagrożenia, które wiążą się ze wzrostem zarówno cen nieruchomości mieszkalnych, jak i kredytów hipotecznych, a także rosnącym zadłużeniem gospodarstw domowych, wymagają uruchomienia takich środków.
- (13) 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.

⁽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.

⁽⁶⁾ Ostrzeżenie Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2016/09 z dnia 22 września 2016 r. w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Luksemburgu w średnim okresie (Dz.U. C 31 z 31.1.2017, s. 51).

⁽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.

- (14) W związku z tym ERRS uznała, że środki makroostrożnościowe wdrożone lub dostępne w Luksemburgu są częściowo odpowiednie i częściowo wystarczające do przeciwdziałania zidentyfikowanym w Luksemburgu obszarom podatności na zagrożenia w perspektywie średniookresowej. 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 Luksemburgu w celu wzmocnienia odporności systemu. Nie należy ich uznawać za substytuty istniejących środków opartych na kapitale, które nadal mają duże znaczenie w kontekście wyeliminowania istniejących obszarów podatności na zagrożenia w portfelu kredytów pozostających do spłaty. 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 Luksemburgu, nie powodując nadmiernych kosztów dla systemu gospodarki realnej i systemu finansowego Luksemburga.
- (15) Celem niniejszego zalecenia jest zarekomendowanie wprowadzenia do prawa Luksemburga wiążących prawnie środków ukierunkowanych na kredytobiorców, a także ich uruchomienia, gdy tylko będą dostępne na mocy prawa krajowego. 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.
- (16) Niniejsze zalecenie nie narusza kompetencji banków centralnych Unii w zakresie polityki pieniężnej.
- (17) 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 Luksemburg ustanowił ramy prawne dotyczące środków ukierunkowanych na kredytobiorców, obejmujące co najmniej następujące środki:

- a) limity wskaźnika DTI;
- b) limity wskaźnika DSTI;
- c) limity wskaźnika LTV; oraz
- d) limity terminów zapadalności.

Zalecenie B – Uruchomienie środków ukierunkowanych na kredytobiorców

1. Zaleca się, aby w oczekiwaniu na ustanowienie ram prawnych, o których mowa w zaleceniu A, krajowe organy Luksemburga, którym powierzono stosowanie środków ukierunkowanych na kredytobiorców, stosowały niewiążące prawnie środki ukierunkowane na kredytobiorców, aby zapobiec:
 - a) znaczącemu lub rosnącemu odsetkowi 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; lub
 - b) znaczącemu lub rosnącemu udziałowi nowych kredytów hipotecznych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych, które mogłyby prowadzić do strat kredytowych w przypadku braku spłaty oraz późniejszego spadku cen nieruchomości mieszkalnych.

2. Zaleca się, aby po wprowadzeniu ram prawnych, o których mowa w zaleceniu A, organy krajowe Luksemburga, którym powierzono stosowanie środków ukierunkowanych na kredytobiorców, uruchomiły prawnie wiążące środki ukierunkowane na kredytobiorców w celu dalszej realizacji celów określonych w zaleceniu B(1).

Zalecenie C – Zmiany strukturalne związane z kredytami hipotecznymi oraz sektorem nieruchomości mieszkalnych

Zaleca się, aby Luksemburg dokonał przeglądu swojej polityki w celu ograniczenia czynników strukturalnych zidentyfikowanych w Luksemburgu 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) „średni okres” – perspektywę trzyletnią;
- e) „organ makroostrożnościowy” – krajowy organ makroostrożnościowy, którego cele, organizację, kompetencje, zasady ponoszenia odpowiedzialności i inne cechy zostały określone w zaleceniu ERRS/2011/3⁽⁸⁾;
- f) „prawnie wiążące środki ukierunkowane na kredytobiorców” - środki ukierunkowane na kredytobiorców, które są wprowadzane w drodze aktów prawnie wiążących;
- g) „wskaźnik zadłużenia do dochodu” (DTI) – stosunek całkowitego zadłużenia kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu do całkowitego rocznego dochodu do dyspozycji kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu;
- 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) „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;
- j) „termin zapadalności” – okres obowiązywania umowy o mieszkaniowy kredyt hipoteczny, wyrażony w latach w momencie udzielenia kredytu;
- k) „koszty obsługi zadłużenia” – łączne spłaty kwoty głównej oraz odsetek od całkowitego zadłużenia kredytobiorcy w danym okresie (z reguły jednego roku).

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);

⁽⁸⁾ 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).

- c) kalibracja i stopniowe wprowadzanie uruchamianych środków ukierunkowanych na kredytobiorców na podstawie zalecenia B powinny uwzględniać sytuację Luksemburga w kontekście cykli gospodarczych i finansowych oraz wszelkie ich potencjalne skutki odnoszące się do powiązanych kosztów i korzyści;
 - d) w odniesieniu do zalecenia C przy wdrażaniu zmian w zakresie polityki powinno się uwzględnić sytuację Luksemburga w kontekście cykli gospodarczych i finansowych, tak aby środki te nie spowodowały zwiększenia podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Luksemburgu ani ich materializacji;
 - e) szczegółowe kryteria zgodności z zaleceniem A, zaleceniem B i zaleceniem C 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, zawyżoną wyceną nieruchomości mieszkalnych 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 ^(*), 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

- (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 środków ukierunkowanych na kredytobiorców lub innych dostępnych środków dotyczących podatności na zagrożenia związane z zadłużeniem gospodarstw domowych, zawyżonymi cenami nieruchomości mieszkalnych oraz standardami udzielania nowych kredytów hipotecznych w Luksemburgu. 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 2022 r. adresat zalecenia C przedkłada ERRS i Radzie sprawozdanie z implementacji zalecenia C. W przypadku gdy za podejmowanie działań w celu wyeliminowania zidentyfikowanych podatności na zagrożenia odpowiedzialny jest więcej niż jeden organ, przedłożeniu podlega jedno wspólne sprawozdanie.

^(*) 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).

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 zaleceń B i C.

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

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. Luksemburški 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;
 - (b) se pri izračunavanju razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine (razmerja LTV) kot zavarovanje štejejo samo nepremičnine;
 - (c) so luksemburški 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. Luksemburški pravni okvir za ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, bi moral biti uveljavljen najpozneje 1. julija 2021.

Priporočilo B – aktiviranje ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce

Za priporočilo B se uporabljajo naslednja merila za skladnost.

1. Da se prepreči:
 - (a) 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; ali
 - (b) velik ali vedno večji delež novih hipotekarnih posojil, zavarovanih s stanovanjskimi nepremičninami, pri katerem bi lahko prišlo do kreditnih izgub v primeru neplačila in do posledičnega znižanja cen stanovanj;bi morali luksemburški nacionalni organi uporabiti enega ali skupaj več 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 neželene posledice, ki bi lahko zmanjšale njihovo učinkovitost in ustvarile tveganja na drugih področjih.
2. Preden se aktivirajo ukrepi, usmerjeni na posojilojemalce, je treba oceniti položaj Luksemburga v gospodarskem in finančnem ciklu, da se določita primerna umeritev in postopna uvedba teh ukrepov.
3. Po aktiviranju ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, bo morda za obravnavo ranljivosti, ugotovljenih v Luksemburgu, potrebna dodatna poostreitev teh ukrepov ali aktiviranje dodatnih makrobonitetnih ukrepov; to bo odvisno od izbire aktiviranih ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, začetne umeritve teh aktiviranih ukrepov in rezultatov ocene ranljivosti.
4. Po uveljavitvi pravnega okvira, navedenega v priporočilu A, se lahko luksemburški nacionalni organi, ki so pooblaščen za uporabo ukrepov, usmerjenih na posojilojemalce, odločijo, da ohranijo že uvedene pravno nezavezujoče ukrepe, usmerjene na posojilojemalce, pod pogojem, da so ti ukrepi dokazano ustrezno zmanjševali ugotovljene ranljivosti.

Priporočilo C – strukturne spremembe v zvezi s hipotekarnimi posojili in sektorjem stanovanjskih nepremičnin

Za priporočilo C se uporablja naslednje merilo za skladnost.

Ko se oblikujejo možnosti politike in preden se izvedejo spremembe politike, je treba oceniti vpliv predlaganih ukrepov glede na položaj Luksemburga v gospodarskem in finančnem ciklu, da se zagotovi, da ti ukrepi ne bodo okrepili ali sprožili uresničenja nakopičenih ranljivosti v sektorju stanovanjskih nepremičnin v Luksemburgu.
