

ODPORÚČANIE EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ**z 27. júna 2019****o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Luxembursku v strednodobom horizonte****(ESRB/2019/6)**

(2019/C 366/03)

GENERÁLNA RADA EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie,

so zreteľom na nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1092/2010 z 24. novembra 2010 o makroprudenciálnom dohľade Európskej únie nad finančným systémom a o zriadení Európskeho výboru pre systémové riziká ⁽¹⁾, a najmä na jeho články 3, 16, 17 a 18,

keďže:

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

⁽¹⁾ Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ Odporúčanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2013/1 zo 4. apríla 2013 o predbežných cieľoch a nástrojoch makroprudenciálnej politiky (Ú. v. EÚ C 170, 15.6.2013, s. 1).

- (5) Na tento účel môžu makroprudenciálne orgány v závislosti od posúdenia rizík použiť jedno alebo viacero makroprudenciálnych opatrení založených na kapitáli stanovených v smernici Európskeho parlamentu a Rady 2013/36/EÚ⁽³⁾ a v nariadení Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013⁽⁴⁾, a/alebo makroprudenciálne opatrenia zamerané na dlžníkov, ktoré sú založené výlučne na vnútroštátnom práve. Zatiaľ čo opatrenia založené na kapitáli sú v prvom rade zamerané na zvýšenie odolnosti finančného systému, opatrenia zamerané na dlžníkov môžu byť osobitne vhodné na zabránenie ďalšiemu nárastu systémových rizík.
- (6) Okrem toho sa v odporúčaní ESRB/2013/1 členským štátom odporúča, aby vytvorili právny rámec, ktorý umožní, aby mali orgány makroprudenciálneho dohľadu priamu kontrolu alebo odporúčajúce právomoci nad makroprudenciálnymi nástrojmi identifikovanými v uvedenom odporúčaní.
- (7) V roku 2016 Európsky výbor pre systémové riziká (ESRB) uskutočnil v celej Únii hodnotenie zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie⁽⁵⁾. Toto hodnotenie umožnilo ESRB identifikovať viaceré zraniteľné miesta, ktoré vo viacerých krajinách v strednodobom horizonte predstavujú zdroje systémového rizika pre finančnú stabilitu, čo viedlo k vydávaniu varovaní ôsmim krajinám, z ktorých jednou bolo Luxembursko⁽⁶⁾.
- (8) V roku 2016 sa hlavné zraniteľné miesta identifikované na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie v Luxembursku týkali rýchleho rastu cien nehnuteľností a rastu hypotekárnych úverov, ako aj vysokej a stále rastúcej zadlženosti domácností. Okrem toho, významný podiel hypotekárnych dlžníkov mal veľký dlh a vysoké náklady na splácanie dlhu v porovnaní s príjmami, čo ich robí zraniteľnými v prípade potenciálneho nárastu úrokových sadzieb.
- (9) ESRB uskutočnil nedávno v celom Európskom hospodárskom priestore (EHP) systematické a výhľadové hodnotenie zraniteľných miest sektora nehnuteľností na bývanie⁽⁷⁾.
- (10) Pokiaľ ide o Luxembursko, toto nedávne hodnotenie odhalilo, že od roku 2016 veľký nárast hypotekárnych úverov naďalej podnecoval zadlženosť domácností. Napriek tomu, že rast cien nehnuteľností sa spomalil, predchádzajúca dynamika vyvoláva obavy z potenciálneho nadhodnotenia. Okrem toho, najnovšie dôkazy týkajúce sa podmienok poskytovania úverov potvrdzujú, že významný podiel domácností je potenciálne zraniteľný v prípade nepriaznivých hospodárskych alebo finančných podmienok alebo nepriaznivého vývoja na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie.
- (11) Od roku 2016 a na základe odporúčaní, ktoré vydal luxemburský orgán makroprudenciálneho dohľadu (Comité du Risque Systémique), bolo v Luxembursku aktivovaných niekoľko opatrení založených na kapitáli: i) v roku 2016 výbor pre dohľad nad finančným sektorom (Commission de Surveillance du Secteur Financier – CSSF) zaviedol pre retailové expozície zabezpečené nehnuteľnosťami na bývanie nachádzajúce sa v Luxembursku minimálnu úroveň priemernej rizikovej váhy vo výške 15 % podľa článku 92 nariadenia (EÚ) č. 575/2013, a to pre úverové inštitúcie, ktoré používajú prístup na základe interných ratingov a ii) v roku 2018 CSSF zvýšil mieru proticyklického kapitálového vankúša z 0 % na 0,25 % od 1. januára 2020.
- (12) Napriek tomu, že vnútroštátne orgány v Luxembursku navrhli zriadenie právneho rámca pre právne záväzné opatrenia zamerané na dlžníkov, tieto opatrenia ešte nie sú dostupné v Luxembursku. Vzhľadom na zistené zraniteľné miesta súvisiace s rastom cien nehnuteľností a hypotekárnych úverov, ako aj s rastúcou zadlženosťou nehnuteľností, by však bolo potrebné takéto opatrenia aktivovať.
- (13) Hoci cyklické faktory zohrávajú dôležitú úlohu pri posilňovaní zraniteľných miest zistených v Luxembursku, existujú aj štrukturálne faktory, ktoré spôsobujú posilnenie týchto zraniteľných miest, čo má za následok vyššiu úroveň systémového rizika. Tieto faktory zahŕňajú: i) nedostatok ponuky bývania, čo vyvíja tlak na rast cien nehnuteľností a dlhu pre domácnosti, ktoré si kupujú svoju vlastnú nehnuteľnosť; a ii) možnosť odpočítat z daní úroky zaplatené z hypotekárnych úverov, čo môže byť stimulom pre domácnosti, aby sa nadmerne zadlžovali.

⁽³⁾ Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2013/36/EÚ z 26. júna 2013 o prístupe k činnosti úverových inštitúcií a prudenciálnom dohľade nad úverovými inštitúciami a investičnými spoločnosťami, o zmene smernice 2002/87/ES a o zrušení smerníc 2006/48/ES a 2006/49/ES (Ú. v. EÚ L 176, 27.6.2013, s. 338).

⁽⁴⁾ Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013 z 26. júna 2013 o prudenciálnych požiadavkách na úverové inštitúcie a investičné spoločnosti a o zmene nariadenia (EÚ) č. 648/2012 (Ú. v. EÚ L 176, 27.6.2013, s. 1).

⁽⁵⁾ Pozri „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRB, november 2016, dostupné na webovom sídle ESRB www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Varovanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/09 z 22. septembra 2016 o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností na bývanie v Luxembursku v strednodobom horizonte (Ú. v. EÚ C 31, 31.1.2017, s. 51).

⁽⁷⁾ Pozri „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRB, 2019, dostupné na webovom sídle ESRB www.esrb.europa.eu.

- (14) ESRB preto dospel k záveru, že makroprudenciálne opatrenia, ktoré sú zavedené alebo dostupné v Luxembursku, sú čiastočne vhodné a čiastočne postačujú na riešenie zraniteľných miest zistených v Luxembursku v strednodobom horizonte. V dôsledku toho sú potrebné ďalšie politické opatrenia na riešenie týchto zraniteľných miest, ktoré môžu byť zdrojom systémového rizika. Účelom opatrení navrhovaných v tomto odporúčaní je doplniť existujúce makroprudenciálne opatrenia v Luxembursku s cieľom posilniť odolnosť. Nemali by sa považovať ako náhrada za existujúce opatrenia založené na kapitáli, ktoré sú naďalej dôležité na účely riešenia existujúcich zraniteľných miest v portfóliu nesplatených úverov. Vzhľadom na to, že zraniteľné miesta sú do istej miery spôsobené štrukturálnymi faktormi, ktoré presahujú makroprudenciálnu politiku, je potrebné na doplnenie a podporu súčasných makroprudenciálnych opatrení prijať ďalšie opatrenia s cieľom zaoberať sa účinnejšie a efektívnejšie faktormi, ktoré prispievajú k nárastu systémových rizík na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie v Luxembursku bez toho, aby vznikali nadmerné náklady pre reálnu ekonomiku a finančný systém Luxemburska.
- (15) Účelom tohto odporúčania je odporučiť, aby bol v luxemburskom právnom poriadku vytvorený rámec pre právne záväzné opatrenia zamerané na dlžníkov, ako aj aktiváciu takýchto opatrení hneď, ako budú dostupné podľa vnútroštátnych právnych prepisov. Cieľom tohto odporúčania je tiež zdôrazniť potrebu širších politických opatrení zameraných na obmedzenie faktorov, ktoré uľahčujú alebo podporujú zvyšovanie zadlženosti domácností.
- (16) Týmto odporúčaním nie sú dotknuté právomoci centrálnych bánk v Únii v oblasti menovej politiky.
- (17) Odporúčania ESRB sa uverejňujú po tom, čo generálna rada oboznámila Radu Európskej únie so svojím zámerom uverejniť ich a umožnilo sa jej reagovať a po tom, ako boli adresáti informovaní o zámere uverejniť ich,

PRIJALA TOTO ODPORÚČANIE:

ODDIEL 1

ODPORÚČANIA

Odporúčanie A – Právny rámec pre opatrenia zamerané na dlžníkov

Odporúča sa, aby Luxembursko vytvorilo právny rámec pre opatrenia zamerané na dlžníkov, ktoré zahŕňajú aspoň tieto právne záväzné opatrenia zamerané na dlžníkov:

- a. limity, ktoré sa uplatňujú na pomer DTI;
- b. limity, ktoré sa uplatňujú na pomer DSTI;
- c. limity, ktoré sa uplatňujú na pomer LTV; a
- d. limity splatnosti.

Odporúčanie B – Aktivácia opatrení zameraných na dlžníkov

1. Odporúča sa, aby až do vytvorenia právneho rámca uvedeného v odporúčaní A, luxemburské vnútroštátne orgány poverené uplatňovaním opatrení zameraných na dlžníkov, uplatňovali právne nezáväzné opatrenia zamerané na dlžníkov s cieľom zabrániť:
 - a) významnému alebo rastúcemu podielu dlžníkov, ktorým sa poskytujú nové hypotekárne úvery, a ktorí nemusia byť schopní splácať svoj dlh alebo udržať spotrebu za nepriaznivých hospodárskych alebo finančných podmienok v dôsledku nepriaznivého vývoja na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie alebo
 - b) významnému alebo rastúcemu podielu nových hypotekárnych úverov zabezpečených nehnuteľnosťami na bývanie, čo by mohlo viesť k úverovým stratám z týchto úverov v prípade ich nesplácania a následného poklesu cien nehnuteľností.

2. Po vytvorení právneho rámca uvedeného v odporúčaní A sa odporúča, aby luxemburské vnútroštátne orgány poverené uplatňovaním opatrení zameraných na dlžníkov aktivovali právne záväzné opatrenia zamerané na dlžníkov na účely ďalšieho plnenia cieľov stanovených v odporúčaní B bode 1.

Odporúčanie C – Štrukturálne zmeny týkajúce sa hypotekárnych úverov a sektora nehnuteľností na bývanie

Odporúča sa, aby Luxembursko prehodnotilo svoju politiku s cieľom obmedziť štrukturálne faktory, ktoré spôsobujú posilnenie zraniteľných miest identifikovaných v Luxembursku ako zdroj systémového rizika, keďže motivujú domácnosti k nadmernému hypotekárnemu zadlženiu, alebo spôsobujú nadmerný rast cien nehnuteľností a hypotekárneho dlhu.

ODDIEL 2

IMPLEMENTÁCIA

1. Vymedzenie pojmov

Na účely tohto odporúčania sa uplatňuje toto vymedzenie pojmov:

- a) „opatreniami zameranými na dlžníkov“ sa rozumejú makroprudenciálne opatrenia, ktoré sú zamerané na dlžníkov;
- b) „priamou kontrolou“ sa rozumie skutočná a účinná schopnosť použiť makroprudenciálne opatrenia voči finančným inštitúciám, ktoré patria do rozsahu pôsobnosti zodpovedajúceho makroprudenciálneho orgánu, alebo ich zmeniť v prípade, ak je to potrebné na dosiahnutie konečného alebo predbežného cieľa;
- c) „odporúčacími právomocami“ sa rozumie schopnosť usmerňovať uplatňovanie makroprudenciálnych nástrojov prostredníctvom odporúčaní, ak je to potrebné na dosiahnutie konečného alebo predbežného cieľa;
- d) „strednodobým horizontom“ sa rozumie časový horizont do troch rokov;
- e) „makroprudenciálnym orgánom“ sa rozumie vnútroštátny makroprudenciálny orgán s cieľmi, opatreniami, právomocami, požiadavkami na zodpovednosť a inými charakteristickými znakmi stanovenými v odporúčaní ESRB/2011/3⁽⁸⁾;
- f) „právne záväznými opatreniami zameranými na dlžníkov“ sa rozumejú opatrenia zamerané na dlžníkov, ktoré sú zavedené prostredníctvom právne záväzných aktov;
- g) „pomerom výšky dlhu k výške príjmu“ (pomerom DTI) sa rozumie celkový dlh dlžníka v čase vzniku úveru v pomere k celkovému ročnému disponibilnému príjmu dlžníka v čase vzniku úveru;
- h) „pomerom dlhovej služby k výške príjmu“ (pomerom DSTI) sa rozumie celková ročná dlhová služba v pomere k celkovému ročnému disponibilnému príjmu dlžníka v čase vzniku úveru;
- i) „pomerom výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti“ (pomerom LTV) sa rozumie objem všetkých úverov alebo úverových tranží v čase vzniku úveru, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, v pomere k hodnote nehnuteľnosti v čase vzniku úveru;
- j) „splatnosťou“ sa rozumie dĺžka trvania zmluvy o úvere na nehnuteľnosť na bývanie vyjadrená v rokoch v čase vzniku úveru;
- k) „dlhovou službou“ sa rozumie spoločná splátka úrokov a istiny v rámci celkového dlhu dlžníka počas daného obdobia (vo všeobecnosti jeden rok).

2. Kritériá implementácie

1. Na implementáciu tohto odporúčania sa uplatňujú nasledujúce kritériá:

- a) mala by sa venovať náležitá pozornosť princípu proporcionality, pričom sa zohľadňuje cieľ a obsah odporúčaní A a B;
- b) odporúčanie A sa musí implementovať skôr, než odporúčanie B bod 2, aby sa zabezpečil súlad s odporúčaním B bodom 2;

⁽⁸⁾ Odporúčanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2011/3 z 22. decembra 2011 o makroprudenciálnom mandáte vnútroštátnych orgánov (Ú. v. EÚ C 41, 14.2.2012, s. 1).

- c) pri aktivácii opatrení zameraných na dlžníkov podľa odporúčania B by ich kalibrácia a zavádzanie mali zohľadňovať postavenie Luxemburska v hospodárskom a finančnom cykle a potenciálne dôsledky, pokiaľ ide o súvisiace náklady a prínosy;
 - d) pokiaľ ide o odporúčanie C, malo by sa pri zavádzaní opatrení na uskutočnenie zmien politiky zohľadniť postavenie Luxemburska v hospodárskom a finančnom cykle, aby tieto opatrenia nevedli k zosilneniu alebo vzniku akumulovaných zraniteľných miest v sektore nehnuteľností na bývanie v Luxembursku;
 - e) v prílohe I sú vymedzené osobitné kritériá pre dodržiavanie odporúčaní A, B a C.
2. Adresáti tohto odporúčania sa vyzývajú, aby ESRB a Rade predkladali správy o krokoch prijatých v nadväznosti na toto odporúčanie, alebo aby primerane odôvodnili svoju nečinnosť. Tieto správy by mali prinajmenšom obsahovať:
- a) informácie o podstate podniknutých krokov a ich časovom rámci;
 - b) hodnotenie zraniteľných miest týkajúcich sa zadlženosti domácností, nadhodnotenia cien nehnuteľností a podmienok poskytovania úverov pre nové hypotekárne úvery, vrátane rozdelenia nových hypotekárnych úverov podľa pomerov LTV, DTI a DSTI a splatností, pričom príslušné pomery sa vypočítajú v súlade s prílohou IV k odporúčaniam Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/14 (*), ako aj hodnotenie fungovania prijatých opatrení so zreteľom na ciele tohto odporúčania;
 - c) podrobné odôvodnenie každej nečinnosti alebo odklonu od tohto odporúčania, vrátane každého omeškania.

3. Lehoty na uskutočnenie nadväzujúcich krokov

Adresáti tohto odporúčania sa vyzývajú, aby ESRB a Rade predložili správu o krokoch podniknutých v nadväznosti na toto odporúčanie, alebo aby primerane odôvodnili svoju nečinnosť, a to v súlade s týmto časovým rámcom:

a) *Odporúčanie A*

- i) Adresát odporúčania A sa vyzýva, aby do 31. októbra 2020 predložil ESRB a Rade priebežnú správu o implementácii odporúčania A vrátane prinajmenšom vyhlásenia, v ktorom objasní, či sa plánuje implementácia odporúčania A, a uvedie, ktorý orgán alebo ktoré orgány budú zodpovedné za rozhodnutie o aktivácii a implementácii opatrení zameraných na dlžníkov, ktoré sú ustanovené v uvedenom odporúčaní. ESRB môže adresáta odporúčania A oboznámiť so svojim názormi na priebežnú správu.
- ii) Adresát odporúčania A sa vyzýva, aby do 31. marca 2021 predložil ESRB a Rade záverečnú správu o implementácii odporúčania A.

b) *Odporúčanie B*

Adresáti odporúčania B sa vyzývajú, aby do 31. októbra 2020 a potom každý rok do 31. októbra 2022 predložili ESRB a Rade správu o opatreniach prijatých so zreteľom na implementáciu opatrení zameraných na dlžníkov alebo iných dostupných opatreniach na riešenie zraniteľných miest súvisiacich so zadlženosťou domácností, s nadhodnotením cien nehnuteľností a podmienkami poskytovania úverov pre nové hypotekárne úvery v Luxembursku. Ak existuje viac ako jeden orgán zodpovedný za prijatie opatrení na riešenie zistených zraniteľných miest, mala by sa predložiť jedna spoločná správa.

c) *Odporúčanie C*

Adresát odporúčania C sa vyzýva, aby do 31. októbra 2022 predložil ESRB a Rade správu o o implementácii odporúčania C. Ak existuje viac ako jeden orgán zodpovedný za prijatie opatrení na riešenie zistených zraniteľných miest, mala by sa predložiť jedna spoločná správa.

(*) Odporúčanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/14 z 31. októbra 2016 o doplnení chýbajúcich údajov o nehnuteľnostiach (Ú. v. EÚ C 31, 21.1.2014, s. 1).

4. Monitorovanie a hodnotenie

1. Sekretariát ESRB bude:

- a) pomáhať adresátom tohto odporúčania tým, že zabezpečí koordináciu predkladania správ, poskytne príslušné formuláre a v prípade potreby uvedie podrobnosti o postupe a časovom rámci pre kroky, ktoré je potrebné uskutočniť v nadväznosti na odporúčania;
- b) overovať, či adresáti podnikli kroky v nadväznosti na odporúčania, poskytovať pomoc na ich žiadosť, a podávať generálnej rade správy o podniknutých krokoch. Tri hodnotenia sa uskutočnia takto:
 - i) do 31. decembra 2020, pokiaľ ide o implementáciu odporúčania B;
 - ii) do 31. decembra 2021, pokiaľ ide o implementáciu odporúčaní A a B a
 - iii) do 31. decembra 2022, pokiaľ ide o implementáciu odporúčaní B a C.

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

Vo Frankfurt nad Mohanom 27. júna 2019

*Vedúci sekretariátu ESRB
v mene generálnej rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO*

PRÍLOHA I

ŠPECIFIKÁCIA UPLATNITEĽNÝCH KRITÉRIÍ SÚLADU S ODPORÚČANIAMÍ

Odporúčanie A – Právny rámec pre opatrenia zamerané na dlžníkov

Pre súlad s odporúčaním A sa uplatňujú tieto kritériá.

1. Luxemburský právny rámec pre opatrenia zamerané na dlžníkov by mal zabezpečiť, aby:
 - a) limity, ktoré sa uplatňujú na pomer výšky dlhu k výške príjmu (DTI) a na pomer dlhovej služby k výške príjmu (DSTI), ako aj na lehoty splatnosti, sa uplatňovali na úvery poskytnuté všetkým typom dlžníkov a zo strany všetkých druhov veriteľov, s cieľom zabrániť obchádzaniu limitov;
 - b) pri výpočte pomeru úveru k hodnote nehnuteľnosti (LTV) sa za zábezpeku brala do úvahy len nehnuteľnosť;
 - c) luxemburské vnútroštátne orgány poverené aktiváciou opatrení zameraných na dlžníkov boli schopné aktivovať právne záväzné opatrenia zamerané na dlžníkov účinným a preventívnym spôsobom, a aby im bola poskytnutá nevyhnutná flexibilita na navrhovanie týchto opatrení založených na identifikovaných zraniteľných miestach.
2. Luxemburský právny rámec pre opatrenia zamerané na dlžníkov by mal nadobudnúť účinnosť najneskôr 1. júla 2021.

Odporúčanie B – Aktivácia opatrení zameraných na dlžníkov

Pre súlad s odporúčaním B sa uplatňujú tieto kritériá.

1. S cieľom zabrániť:
 - a) významnému alebo rastúcemu podielu dlžníkov, ktorí si berú nové hypotekárne úvery, ktorí nemusia byť schopní splácať svoj dlh alebo udržať spotrebu za nepriaznivých hospodárskych alebo finančných podmienok alebo v dôsledku nepriaznivého vývoja na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie; alebo
 - b) významnému alebo rastúcemu podielu nových hypotekárnych úverov zabezpečených nehnuteľnosťami na bývanie, čo by mohlo viesť k úverovým stratám z týchto úverov v prípade ich nesplácania a následného poklesu cien nehnuteľností;

by luxemburské vnútroštátne orgány mali uplatňovať jedno alebo v kombinácii viaceré opatrenia zamerané na dlžníkov (napr. limity pre pomer LTV v kombinácii s limitmi pre pomer DTI alebo pomer DSTI a limity splatnosti) s cieľom zabezpečiť účinnosť zavedených opatrení a minimalizovať možnosť ich obchádzania alebo vzniku nežiaducich dôsledkov, ktoré by mohli znížiť ich účinnosť a prípadne vytvárať riziká v iných oblastiach.
2. Pred aktiváciou opatrení zameraných na dlžníkov by sa malo uskutočniť hodnotenie postavenia Luxemburska v hospodárskom a finančnom cykle s cieľom určiť vhodnú kalibráciu a zavedenie takýchto opatrení.
3. Po aktivácii opatrení zameraných na dlžníkov môže byť na účely riešenia zraniteľných miest identifikovaných v Luxembursku potrebné ich ďalšie sprísnenie alebo aktivácia dodatočných makroprudenciálnych opatrení; to bude závisieť od výberu aktivovaných opatrení zameraných na dlžníkov, od pôvodnej kalibrácie uvedených aktivovaných opatrení a od výsledkov posúdenia zraniteľných miest.
4. Po nadobudnutí účinnosti právneho rámca uvedeného v odporúčaní A, luxemburské vnútroštátne orgány poverené uplatňovaním opatrení zameraných na dlžníkov môžu rozhodnúť o ponechaní právne nezáväzných opatrení zameraných na dlžníkov, ktoré sú už zavedené, za predpokladu, že existuje dôkaz o tom, že identifikované zraniteľné miesta boli týmito opatreniami primerane zmiernené.

Odporúčanie C – Štrukturálne zmeny týkajúce sa hypotekárnych úverov a sektora nehnuteľností na bývanie

Pre súlad s odporúčaním C sa uplatňuje toto kritérium.

Pri formulovaní politických riešení a pred vykonaním zmien politiky by sa malo vykonať posúdenie vplyvu navrhovaných opatrení vzhľadom na postavenie Luxemburska v hospodárskom a finančnom cykle, aby sa zabezpečilo, že takéto opatrenia nezosilnia akumulované zraniteľné miesta ani nespôsobia ich vznik v sektore nehnuteľností na bývanie v Luxembursku.
