

**EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN SUOSITUS,**  
**annettu 2 päivänä joulukuuta 2021,**  
**keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Itävallassa**  
**(EJRK/2021/11)**  
**(2022/C 122/02)**

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 artiklan 2 kohdan b ja d alakohdan sekä 16 ja 18 artiklan,

ottaa huomioon Euroopan järjestelmäriskikomitean työjärjestyksestä 20 päivänä tammikuuta 2011 annetun Euroopan järjestelmäriskikomitean päätöksen EJRK/2011/1 <sup>(2)</sup> ja erityisesti sen 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 vakauteen ja koko talouteen ja tämän lisäksi myös kielteisiä rajatylittäviä seurannaisvaikutuksia. Kiinteistömarkkinoiden epäsuotuisa kehitys joissain jäsenvaltioissa on aikaisemmin johtanut merkittäviin luottotappioihin ja/tai vaikuttanut kielteisesti reaalityömarkkinoihin. Tämä ilmentää kiinteistösektorin, rahoituksen tarjoajien ja talouden muiden sektorien läheistä vuorovaikutusta. Rahoitusjärjestelmän ja reaalityömarkkinoiden välinen vahva vuorovaikutussuhde vahvistaa myös negatiivisia kehityskulkuja.
- (2) Nämä kytkökset ovat tärkeitä, koska ne merkitsevät sitä, että kiinteistösektorilta johtuvilta 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 järjestelmäriskejä ja heikentää rahoitusvakautta sekä välittömästi että välillisesti. Välittömiä vaikutuksia ovat kiinnitysluottosalkkuihin 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 reaalityömarkkinoihin ja rahoitusvakauteen.
- (4) Kuten Euroopan järjestelmäriskikomitean suosituksen EJRK/2013/1 <sup>(3)</sup> johdanto-osan 4 perustelukappaleessa todetaan, makrovakauseräpolitiikan perimmäisenä tarkoituksena on osallistua koko finanssijärjestelmän vakauden turvaamiseen, mm. lisäämällä finanssijärjestelmän kestävyyttä 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> EUVL C 58, 24.2.2011, s. 4.

<sup>(3)</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 makrovakaustoitteiset voivat riskien arvioinnin perusteella käyttää yhtä tai useampaa pääomaperusteista makrovakaustoitteista, joista säädetään Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2013/36/EU<sup>(4)</sup> sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 575/2013<sup>(5)</sup>, ja/tai luotonsaajaperusteisia makrovakaustoitteita, jotka perustuvat yksinomaan kansalliseen lainsäädäntöön. Kun pääomaperusteisilla toimenpiteillä pyritään ensisijaisesti kohentamaan rahoitusjärjestelmän häiriönsietokykyä, luotonsaajaperusteiset toimenpiteet voivat olla erityisen sopivia estämään järjestelmäriskien kasaantumista.
- (6) Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) toteutti vuonna 2016 unionin laajuisen arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista<sup>(6)</sup>. EJRK tunnisti tämän arvioinnin perusteella eri maissa useita keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia, joista aiheutuu rahoitusvakauteen kohdistuvia järjestelmäriskkejä, mikä johti varoitusten antamiseen kahdeksalle maalle, mukaan lukien Itävalle<sup>(7)</sup>.
- (7) Itävallan asuinkiinteistömarkkinoilla havaittiin vuonna 2016 pääasiallisina haavoittuvuustekijöinä asuinkiinteistöjen hintojen ja kiinnitysluottojen vahva kasvu ja luotonannon ehtojen jatkuvan löyhentymisen riski.
- (8) Itävallan kansalliset viranomaiset ovat vuodesta 2018 käyttäneet viestintävälineitä varovaisten luotonannon ehtojen varmistamiseksi, ja niiden tueksi on toteutettu vahvistettuja makrovakaustoitteiden toimia. EJRK:n seurantaraportissa, joka koskee vuonna 2016 asuinkiinteistösektorin haavoittuvuuksista keskipitkällä aikavälillä varoituksia saaneita maita<sup>(8)</sup>, todettiin, että Itävallan kansallisten viranomaisten käyttöön ottamalla toimenpiteillä voidaan tehokkaasti puuttua lähinnä syntyneisiin haavoittuvuuksiin. EJRK kuitenkin totesi myös, että Itävallan kansallisille viranomaisille annettiin vuonna 2017 toimivalta ottaa käyttöön oikeudellisesti sitovia luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä, ja kyseistä toimivaltaa voitaisiin käyttää, jos haavoittuvuuksien kehittyminen nopeutuu.
- (9) EJRK on tehnyt äskettäin järjestelmällisen tulevaisuuden suuntautuvan Euroopan talousalueen laajuisen arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista. Tässä yhteydessä EJRK on havainnut tiettyjä keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia, joista aiheutuu rahoitusvakauteen kohdistuvia järjestelmäriskkejä, joihin ei ole puututtu riittävällä tavalla.
- (10) Koronaviruspandemian puhkeaminen vuonna 2020 ja siihen liittyvä kriisi eivät ole johtaneet suhdannelaskuun asuntomarkkinoilla. Asuntojen hintojen ja lainanannon reaalisuuskasvu on sen sijaan kiihtynyt useissa maissa suurelta osin kotitalouksien tulojen kasvua nopeammin asteittaisen kasvukauden jälkeen ja korkojen ollessa matalalla. Pandemian vaikutusten ja siitä johtuvan taloudellisen epävarmuuden lieventämiseksi on otettu käyttöön erilaisia toimenpiteitä ja menettelytapoja, kuten maksulykkäyksiä ja julkisia takauksia. Aiemmin suunniteltuja makrovakaustoitteita on väliaikaisesti hönnetty tai niiden aloittamista on lykätty joissakin maissa tässä laajassa poliittisessä yhteydessä. Tällä hetkellä havaittu taloudellisen tilanteen kohentuminen mahdollistaa makrovakaustoitteiden mukauttamisen niissä maissa, joissa asuinkiinteistöihin liittyvien haavoittuvuuksien kasaantuminen on jatkunut.
- (11) Itävallan osalta tässä tuoreessa arvioinnissa ilmeni, että maltillisen kasvun kauden jälkeen asuntojen hintojen reaalisuuskasvu on kiihtynyt käytettävissä olevien reaalitylojen kasvua nopeammin. Myös luotonanto kotitalouksille on kasvanut tasaisesti. EJRK:n arviointi osoittaa myös, että syyskuusta 2019 jatkunut asuntojen hintojen reaalisuuskasvu on nopeutunut vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä nopeammin kuin käytettävissä olevat reaalitylot samalla ajanjaksolla. Oesterreichische Nationalbankin arvioiden mukaan asuntojen hintojen yliarvostus nousee tämän

<sup>(4)</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2013/36/EU, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, oikeudesta harjoittaa luottolaitostoimintaa ja luottolaitosten 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>(5)</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 575/2013, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, luottolaitosten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 1).

<sup>(6)</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>(7)</sup> Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus, annettu 22 päivänä syyskuuta 2016, keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Itävalle (EUVL C 31, 31.1.2017, s. 43).

<sup>(8)</sup> Ks. EJRK:n seurantaraportti "Follow-up report on countries that received ESRB warnings in 2016 on medium term vulnerabilities in the residential real estate sector", syyskuu 2019, saatavilla EJRK:n verkkosivuilla [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

kehityksen mukaisesti lisää vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä. Kotitalouksille myönnettyjen asuntolainojen reaalisuus on noussut tasaisesti vuodesta 2019 lähtien. Itävallan finanssimarkkinoiden vakauden valvontaryhmän tiedonannossa kesäkuussa 2021 <sup>(9)</sup> mainitaan, että kiinnitysluottojen luotonannon ehdot ovat luototusasteen ja velanhoidokulujen ja tulojen suhteen osalta hiljattain edelleen nousseet verrattuna viiden vuoden jakson keskiarvoon ja että merkittävässä osassa antolainauksista nämä suhdeluvut olivat korkeat.

- (12) Nykyistä politiikkayhdistelmää pidetään vain osittain asianmukaisena ja osittain tehokkaana lisääntyvien haavoittuvuuksien korjaamiseen. Itävalta ei ole myöskään käyttänyt uusia pääomaperusteisia toimenpiteitä olemassa olevien haavoittuvuuksien korjaamiseksi ja rahoitusvakauden edistämiseksi. Itävallan asuinkiinteistösektorilla tunnistettuja haavoittuvuuksia ei ole täysin otettu huomioon kiinnitysluottojen riskipainoissa, joita sisäisten luottoluokitusten menetelmiä soveltavat luottolaitokset käyttävät pääomavaatimusten laskemisessa.
- (13) Viimeaikaisen kehityksen valossa EJRK on todennut, että oikeudellisesti sitovien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto lisäisi jo käytössä olevien toimenpiteiden tehokkuutta keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksien korjaamiseksi asuinkiinteistösektorilla Itävallassa. Aina, kun tällaiset sitovat luotonsaajaperusteiset toimenpiteet arvioidaan tehokkuudeltaan riittämättömiksi keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksien korjaamiseksi, olisi harkittava pääomaperusteisten toimenpiteiden – kuten toimet, joilla pyritään lisäämään asuinkiinteistöväestöiden IRB-riskipainoja, alakohtainen järjestelmäriskipuskuri tai vastasyklinen pääomapuskuri – täytäntöönpanoa. Nämä toimenpiteet lisääisivät pankkisektorin häiriönsietokykyä Itävallassa mahdollisesti kasaantuneita riskejä vastaan, kuten asuntojen hintojen yleistä yliarvostusta ja viime vuosina myönnettyjen kiinnitysluottojen jossain määrin väljiä luotonannon ehtoja vastaan,

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN SUOSITUKSEN:

## 1 JAKSO

### SUOSITUKSET

#### **Suositus A – Oikeudellisesti sitovien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto**

Suositaan, että asiaan liittyvät viranomaiset ottavat käyttöön oikeudellisesti sitovia luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä Itävallan asuinkiinteistösektorilla sellaisten haavoittuvuustekijöiden, joista aiheutuu rahoitusvakauteen kohdistuvia riskejä, lieventämiseksi.

#### **Suositus B – Pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto tai tiukentaminen**

Suositaan, että asiaan liittyvät viranomaiset ottavat käyttöön tai tiukentavat pääomaperusteisia toimenpiteitä Itävallassa toimiluvan saaneiden luottolaitosten häiriönsietokyvyn varmistamiseksi ja luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden täydentämiseksi sellaisten haavoittuvuustekijöiden, joista aiheutuu rahoitusvakauteen kohdistuvia riskejä, lieventämisessä asuinkiinteistösektorilla Itävallassa aina, kun tällaiset sitovat luotonsaajaperusteiset toimenpiteet arvioitaisiin tehokkuudeltaan riittämättömiksi keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksien korjaamiseksi.

## 2 JAKSO

### SOVELTAMINEN

#### 1. Määritelmät

1. Tässä suosituksessa käytetään seuraavia määritelmiä:

- a) ”asiaan liittyvällä viranomaisella” tarkoitetaan viranomaisia, joiden tehtävänä on oikeudellisesti sitovien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden tai pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto Itävallassa;

<sup>(9)</sup> Finanssimarkkinoiden vakauden valvontaryhmän (FMSG) 28. kokouksen lehdistötiedote, luettavissa FMSG:n verkkosivuilla <https://www.fmsg.at/en/publications/press-releases/2021/28th-meeting.html>.

- b) "luotonsaajaperusteisilla toimenpiteillä" tarkoitetaan makrovakaustoimenpiteitä, jotka kohdistetaan luotonsaajiin ja jotka ovat muun muassa luototusasteeseen, velan ja tulojen suhteeseen, velanhoitokulujen ja tulojen suhteeseen, maturiteettiin ja lyhennyksiä koskeviin vaatimuksiin sovellettavia rajoituksia;
- c) "luototusasteella" (LTV) tarkoitetaan kaikkien lainojen tai lainaerien summaa, joiden vakuudeksi luotonsaaja on antanut kiinteistön lainan alullepanohetkellä, suhteessa kiinteistön arvoon lainan alullepanohetkellä;
- d) "velan ja tulojen suhteella" (DTI) tarkoitetaan luotonsaajan kokonaisvelkaa lainan alullepanohetkellä suhteessa luotonsaajan käytettävissä oleviin kokonaisvuosituloihin lainan alullepanohetkellä;
- e) "velanhoitokulujen ja tulojen suhteella" (DSTI) tarkoitetaan luotonsaajan vuosittaisia kokonaisvelanhoitokuluja suhteessa luotonsaajan käytettävissä oleviin kokonaisvuosituloihin lainan alullepanohetkellä;
- f) "velanhoitokuluilla" tarkoitetaan luotonsaajan kokonaisvelasta suoritettavan koron ja pääoman takaisinmaksun yhteissummaa tietyn ajanjakson aikana;
- g) "maturiteetilla" tarkoitetaan asuinkiinteistölainasopimuksen kestoa vuosina lainan alullepanohetkellä;
- h) "lyhennyksiä koskevilla vaatimuksilla" tarkoitetaan lainan takaisinmaksuaikatauluun liittyviä vaatimuksia.
- i) "pääomaperusteisilla toimenpiteillä" tarkoitetaan kaikkia omien varojen vaatimuksia, jotka luottolaitokselle määrätään asetuksen (EU) N:o 1092/2010 2 artiklan c kohdassa määritellyn järjestelmäriskin ehkäisemiseksi ja/tai vähentämiseksi, mukaan lukien asetuksen (EU) N:o 575/2013 124, 164 tai 458 artiklan tai direktiivin (EU) 2013/36 VII osaston 4 luvun nojalla;
- j) "luottolaitoksella" tarkoitetaan asetuksen (EU) N:o 575/2013 4 artiklan 1 kohdan 1 alakohdassa määriteltyä luottolaitosta;

## 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) kun otetaan käyttöön oikeudellisesti sitovia luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä ja/tai pääomaperusteisia toimenpiteitä, niiden mitoituksessa ja vaiheittaisessa käyttöönotossa pitäisi ottaa huomioon Itävallan asema talous- ja rahoitusyhteisöissä sekä kaikki mahdolliset vaikutukset liitännäiskustannuksineen ja -hyötyineen;
- c) Tämän suosituksen noudattamista koskevat erityiskriteerit vahvistetaan liitteessä.

### 2. Suosituksen kohteita pyydetään raportoimaan Euroopan parlamentille, neuvostolle, komissiolle ja EJRK:lle toimenpiteistä, joihin ne ovat ryhtyneet tämän suosituksen johdosta, taikka perustelemaan asianmukaisesti miksi toimiin ei ole ryhdytty. Ilmoituksiin tulee sisällyttää vähintään

- a) tiedot toteutettujen toimenpiteiden sisällöstä ja aikataulusta;
- b) arviointi haavoittuvuuksista, jotka liittyvät kotitalouksien velkaantuneisuuteen ja uusien kiinnitysluottojen luotonannon ehtoihin, mukaan lukien uusien kiinnitysluottojen jaottelu niiden LTV-, DTI- ja DSTI-suhteiden, maturiteettien ja lyhennysprofiilien mukaan siten, että asianomaiset suhdeluvut lasketaan Euroopan järjestelmäriskikomitean suosituksen EJRK/2016/4<sup>(10)</sup> liitteen IV mukaisesti, samalla kun arvioidaan toteutettujen toimenpiteiden toimivuutta tämän suosituksen tavoitteisiin nähden;
- c) yksityiskohtaiset perustelut toimimatta jättämiselle tai tästä suosituksesta poikkeamiselle, viivästyminen mukaan luettuina.

<sup>(10)</sup> Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus EJRK/2016/14, annettu 31 päivänä lokakuuta 2016, kiinteistötiedoissa olevien aukkojen täydentämisestä (EUVL C 31, 31.1.2017, s. 1).

### 3. Seurannan aikarajat

Asetuksen (EU) N:o 1092/2010 17 artiklan 1 kohdan mukaan niiden, joille suositus on osoitettu, on ilmoitettava Euroopan parlamentille, neuvostolle, komissiolle ja EJRK:lle suositusten perusteella toteutetuista toimista ja perusteltava mahdollinen toimien toteuttamatta jättäminen. Niitä, joille suositus on osoitettu, pyydetään toimittamaan kyseinen ilmoitus seuraavien aikarajojen mukaisesti:

#### 1. Suositus A

- a) Suosituksen A kohteita pyydetään toimittamaan Euroopan parlamentille, neuvostolle, komissiolle ja EJRK:lle 30 päivään kesäkuuta 2023 ja 30 päivään kesäkuuta 2025 mennessä raportti kaikista toimista, jotka on toteutettu oikeudellisesti sitovien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden ottamiseksi käyttöön. Jos todettuja haavoittuvuuksia koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta vastaa useampi kuin yksi viranomainen, on toimitettava yksi yhteinen raportti.

#### 2. Suositus B

Suosituksen B kohteita pyydetään toimittamaan Euroopan parlamentille, neuvostolle, komissiolle ja EJRK:lle 30 päivään kesäkuuta 2023 ja 30 päivään kesäkuuta 2025 mennessä raportti kaikista toimista, jotka on toteutettu pääomaperusteisten toimenpiteiden täytäntöön panemiseksi. Jos todettuja haavoittuvuuksia koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta vastaa useampi kuin yksi viranomainen, on toimitettava yksi yhteinen raportti.

### 4. Seuranta ja arviointi

#### 1. EJRK:n sihteeristö

- a) avustaa suosituksen kohteita huolehtimalla raportoinnin yhteensovittamisesta ja asianmukaisten raportointipohjien tarjoamisesta sekä 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.

2. EJRK:n hallintoneuvosto arvioi suosituksen kohteiden raporttoimia 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 2 päivänä joulukuuta 2021.

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

## LIITE

**SUOSITUKSEN NOUDATTAMISTA KOSKEVIEN KRITTEERIEN ERITELMÄ****Suositus A – Oikeudellisesti sitovien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto**

Suositukseseen A sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

1. Suosituksen kohteiden olisi oikeudellisesti sitovien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönoton yhteydessä pyrittävä estämään merkittävä tai kasvava joukko
  - a) uusia asuinkiinteistövakuudellisia kiinnitysluottoja, joista aiheutuisi luottotappioita lainojen maksun laiminlyöntitapauksissa ja asuntojen hintojen laskiessa;
  - b) uusia kiinnitysluottoja nostavia luotonsaajia, jotka ovat alttiina merkittävälle riskille siitä, etteivät he pysty lyhentämään tai hoitamaan velkaansa säännöllisesti ilman, että heidän on pienennettävä kulutustaan huomattavasti epäsuotuisten taloudellisten olosuhteiden tai rahoitusehtojen, velanhoitokustannusten nousun taikka asuinkiinteistömärkkinoiden kielteisen kehityksen vallitessa.
2. Suosituksen kohteiden olisi käytettävä yhtä tai useampaa oikeudellisesti sitovaa luotonsaajaperusteista toimenpidettä käytössä olevien toimenpiteiden tehokkuuden varmistamiseen ja niiden kiertämisen mahdollisuuden minimoimiseen ja sellaisten tahattomien seurauksien minimoimiseen, jotka voisivat vähentää niiden tehokkuutta ja joista voisi mahdollisesti aiheutua riskejä muilla alueilla, erityisesti varmistamalla, että oikeudellisesti sitovia luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä sovelletaan kaiken tyyppisille lainanottajille myönnettyihin ja kaiken tyyppisten luotonantajien myöntämiin lainoihin.
3. Ennen kuin otetaan käyttöön oikeudellisesti sitovia luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä, pitäisi arvioida Itävallan asemaa talous- ja rahoitusyhteisöissä tällaisten toimenpiteiden asianmukaisen mitoituksen ja asteittaisen käyttöönoton määrittämiseksi.
4. Suosituksen kohteiden olisi otettava käytössä olevien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden valinta ja mitoitus huomioon ennen oikeudellisesti sitovien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönottoa, jotta varmistetaan Itävallassa tunnistettujen haavoittuvuuksien tehokkaampi lieventäminen.
5. Oikeudellisesti sitovien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönoton jälkeen saattaa olla tarpeen tiukentaa niitä edelleen tai ottaa käyttöön lisää makrovakaustoimenpiteitä Itävallassa havaittujen haavoittuvuuksien korjaamiseksi. Tämä riippuu käyttöönotetuista luotonsaajaperusteisista toimenpiteistä, käyttöönotettujen toimenpiteiden alkuperäisestä mitoituksesta ja haavoittuvuuksien arvioinnin tuloksista.
6. Suosituksen kohteiden olisi otettava oikeudellisesti sitovien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönoton tai mitoituksen yhteydessä huomioon kaikki lainat, jotka kotitaloudet maksavat takaisin tuloistaan, lainojen muodosta riippumatta, eli pidettävä asunto-osakeyhtiöille myönnettyjä lainoja kotitalouksien velkana.

**Suositus B – Pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto tai tiukentaminen**

Suositukseseen B sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

1. Suosituksen kohteiden pitäisi uusien pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönoton tai nykyisten toimenpiteiden tiukentamisen yhteydessä pyrkiä varmistamaan Itävallassa toimiluvan saaneiden luottolaitosten kestävyys sellaisen asuinkiinteistöihin liittyvän järjestelmäriskin realisoitumisen varalta, josta saattaisi seurata välittömiä ja välillisiä luottotappioita kiinnitysluottojen vuoksi tai asuntolainoja ottaneiden kotitalouksien kulutuksen pienentymisen seurauksena.
2. Ennen kuin otetaan käyttöön uusia pääomaperusteisia toimenpiteitä tai tiukennetaan nykyisiä toimenpiteitä, pitäisi arvioida Itävallan asemaa talous- ja rahoitusyhteisöissä ja suosituksen A mukaisesti käyttöönotettujen oikeudellisesti sitovien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden tehokkuutta keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksien korjaamisessa, jotta voidaan ratkaista, olisiko pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto tai tiukentaminen asianmukaista.
3. Uusien pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönoton tai nykyisten toimenpiteiden tiukentamisen jälkeen saatetaan tarvita toimenpiteiden tiukentamista tai uusien makrovakaustoimenpiteiden käyttöönottoa Itävallassa tunnistettujen haavoittuvuuksien korjaamiseksi. Tämä riippuu käyttöönotetuista pääomaperusteisista toimenpiteistä, käyttöönotettujen toimenpiteiden alkuperäisestä mitoituksesta ja haavoittuvuuksien arvioinnin tuloksista.