

**EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN SUOSITUS,**  
**annettu 27 päivänä kesäkuuta 2019,**  
**keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Tanskassa**  
**(EJRK/2019/5)**  
**(2019/C 366/02)**

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, 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 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 negatiivista kehitystä.
- (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 järjestelmäriskiä ja heikentää rahoitusvakautta sekä välittömästi että välillisesti. Välittömiä vaikutuksia ovat kiinnelainasalkkuihin liittyvät luottotappiot, jotka johtuvat epäsuotuisista taloudellisista olosuhteista tai rahoitusehdoista sekä samanaikaisesta asuinkiinteistömarkkinoiden kielteisestä kehityksestä. Välilliset vaikutukset voivat liittyä kotitalouksien kulutuksen muutoksiin, joilla on omat seurauksensa reaalityömarkkinoiden ja rahoitusvakauden kannalta.
- (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 makrovakausriskinomaiset voivat riskien 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, ja/tai luotonsaajaperusteisia makrovakaustoimenpiteitä, jotka perustuvat yksinomaan kansalliseen lainsäädäntöön. Kun pääomaperusteisilla toimenpiteillä pyritään ensisijaisesti kohentamaan rahoitusjärjestelmän häiriönsietokykyä, luotonsaajaperusteiset toimenpiteet voivat puolestaan olla erityisen sopivia estämään järjestelmäriskien kasaantumista.
- (6) Suosituksessa EJRK/2013/1 suositetaan lisäksi, että jäsenvaltiot ottavat käyttöön oikeudellisen sääntelyn, jonka perusteella kyseisessä suosituksessa määritellyt makrovakausriskinomaisten välittömässä valvonnassa tai niillä on kyseisiä välineitä koskevat suositusvaltuudet
- (7) Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) toteutti vuonna 2016 unionin laajuisen arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista<sup>(4)</sup>. EJRK tunnisti tämän arvioinnin perusteella eri maissa useita keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia, joista aiheutuu rahoitusvakauteen kohdistuvia järjestelmäriskkejä, mikä johti varoitusten antamiseen kahdeksalle maalle, joista yksi oli Tanska<sup>(5)</sup>.
- (8) Vuonna 2016 merkittävin Tanskan asuinkiinteistömarkkinoilla todettu haavoittuvuus liittyi kotitalouksien runsaaseen velkaantuneisuuteen. Huomattavalla osalla kiinnelainavelallisista oli vaihtuvakorkoista lainaa tai lainan määrä ylitti heidän kotinsa arvon, minkä seurauksena he olivat haavoittuvia epäsuotuisille taloudellisille olosuhteille tai rahoitusehdoille tai asuinkiinteistömarkkinoiden kielteiselle kehitykselle. Vaikka hinnat eivät yleisesti ottaen vaikuttaneet olevan yliarvostettuja, asuntojen hinnat olivat nousseet voimakkaasti erityisesti kasvukeskuksissa, ja ne olivat lähellä finanssikriisiä edeltänyttä tasoa.
- (9) EJRK on tehnyt äskettäin järjestelmällisen tulevaisuuteen suuntautuvan Euroopan talousalueen (ETA) laajuisen arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista<sup>(6)</sup>.
- (10) Tanskan osalta tässä tuoreessa arvioinnissa ilmeni, että vaikka kotitalouksien velkaantuneisuus on vähentynyt vuodesta 2016 lähtien, se on kuitenkin edelleen yksi suurimmista ETA:ssa. Lisäksi sellaisten kiinnelainojen osuus, joihin liittyy lyhennysvapaita, on merkittävä, minkä vuoksi kotitaloudet ovat rakenteellisesti haavoittuvampia epäsuotuisille taloudellisille olosuhteille tai rahoitusehdoille taikka asuinkiinteistömarkkinoiden kielteiselle kehitykselle. Siitä huolimatta, että asuntojen hintojen nousu on hidastunut ja huoneistojen hinnat ovat viime vuosina tasaantuneet Kööpenhaminassa, aikaisempi kehitys on lisäksi johtanut paikoittaiseen yliarvostukseen kasvukeskuksissa, erityisesti Kööpenhaminassa. Tästä syystä oikeudellisesti sitova vähimmäisennakkosäästövaatimus, joka asetettiin 5 prosenttiin vuonna 2015, on antanut hieman (mutta vain vähän) lisävarallisuutta siltä varalta, että asuntojen hinnat laskevat.
- (11) Kuluttajansuojalainsäädännössä otettiin vuonna 2018 käyttöön rajoituksia, jotka koskevat asuntolainatuotteiden tarjoamista kiinnitysvelallisille, joiden velan ja tulojen suhde (DTI) (ennen veroja) on yli 4 ja luototusaste (LTV) yli 60 prosenttia. Näissä rajoituksissa edellytetään, että A) korot vahvistetaan ainakin 5 vuodeksi; ja b) lyhennysvapaat ovat mahdollisia vain, jos lainan korko vahvistetaan vähintään 30 vuodeksi. Lisäksi vuonna 2014 julkistettiin kiinnelainoja myöntäviä pankkeja koskeva Supervisory Diamond -niminen järjestelmä. Se sisältää useita vertailu- ja raja-arvoja, joita on asetettu pankkitoiminnan erityisille riskialueille ja joilla pyritään lisäämään kiinnelainakannan laatua vuosiin 2018 ja 2020 mennessä ja vaikuttamaan siinä yhteydessä uusien lainojen antamiseen. Lisäksi vastasyklisen pääomapuskurin tasoa korotettiin vuonna 2018 kahdesti: 0 prosentista 0,5 prosenttiin 1 päivästä maaliskuuta 2019 ja 0,5 prosentista 1 prosenttiin syyskuusta 2019. Tanskan järjestelmäriskineuvosto on lisäksi suosittelut korotusta vielä 1 prosentista 1,5 prosenttiin kesäkuusta 2020 ja antanut ennako-ohjeistuksen siitä, että sitä pitäisi korottaa enimmäismääräänsä 2,5 prosenttiin, ellei järjestelmäriskin kasaantuminen Tanskan rahoitusjärjestelmässä muutu merkittävästi. *Finanstilsynet* (Tanskan rahoitusvalvontaviranomainen) on vielä julkaissut ohjeet, joissa edellytetään luottolaitosten osoittavan varovaisuutta arvioidessaan kotitalouksien luottokelpoisuutta, kun ne lainoittavat kiinteistöjä maantieteellisillä alueilla, joilla asuinkiinteistöjen reaalihinnat ovat olleet nousussa.

<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> 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>(5)</sup> Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus, annettu 22 päivänä syyskuuta 2016, keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Tanskassa (EUVL C 31, 31.1.2017, s. 47).

<sup>(6)</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).

- (12) Vaikka useita makrovakaustoimenpiteitä on otettu käyttöön, kotitalouksien suuri velkaantuneisuus ja niiden kiinnitysvelallisten merkittävä osuus, jotka ovat haavoittuvaisia asuinkiinteistömarkkinoiden epäsuotuisille taloudellisille olosuhteille tai asuinkiinteistömarkkinoiden epäsuotuisalle kehitykselle, merkitsevät sitä, että nykyiset pääomaperusteiset toimenpiteet eivät ehkä ole riittävä keino puuttua kasaantuneisiin haavoittuvuuksiin. Lisäksi saattaa olla tarpeen tiukentaa nykyisiä tai ottaa käyttöön uusia luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä keskipitkällä aikavälillä, jos kotitalouksien velkaantuneisuuteen, asuntojen hintojen yliarvostukseen ja luotonannon ehtoihin liittyvät haavoittuvuudet lisääntyvät.
- (13) Vaikka suhdannetekijät vahvistavat merkittävästi Tanskassa todettuja haavoittuvuustekijöitä, on myös rakenteellisia tekijöitä, jotka ovat kiihdyttäneet näitä haavoittuvuuksia, mikä on lisännyt järjestelmäriskiä. Näitä tekijöitä ovat i) monimutkainen vuokramarkkinasääntely, johon liittyy se, että merkittävässä osassa kasvukeskusten kerrostaloista on voimassa vuokratotto, mikä supistaa asuntotarjontaa ja aiheuttaa nousupaineita asuntojen hintoihin ja velkaannuttaa kotitalouksia, jotka ostavat oman asuntonsa; ja ii) asuntolainojen verovähennys, joka saattaa kannustaa kotitalouksia ottamaan liikaa lainaa. Vuodesta 2001 lähtien asuinkiinteistöjä koskeva verojärjestelmä on lisäksi irrotettu markkinahinnoista, minkä seurauksena tosiasiallinen verokanta on alentunut erityisesti kasvukeskuksissa. Tanskan parlamentti antoi vuonna 2017 asuinkiinteistöjä koskevasta uudesta verojärjestelmästä lain, jolla otetaan maksettavien verojen ja asuinkiinteistöjen ajantasaisten markkinahintojen välinen yhteys uudelleen käyttöön ja joka tulee voimaan vuonna 2021
- (14) Tästä syystä EJRK on todennut, että vaikka Tanskassa käytössä tai käytettävissä olevat makrovakaustoimenpiteet ovat asianmukaisia, ne ovat vain osittain riittäviä keinoja puuttua haavoittuvuuksiin, jotka liittyvät kotitalouksien velkaantuneisuuteen keskipitkällä aikavälillä. Näin ollen tarvitaan lisää poliittisia toimenpiteitä, jotta voidaan puuttua näihin haavoittuvuuksiin, jotka voivat aiheuttaa järjestelmäriskiä. Tässä suosituksessa ehdotettavilla toimenpiteillä pyritään täydentämään Tanskan nykyisiä makrovakaustoimenpiteitä. 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 Tanskan asuinkiinteistömarkkinoilla, ilman että tästä aiheutuu liiallisia kustannuksia Tanskan reaalityaloudelle ja rahoitusjärjestelmälle.
- (15) Tämän suosituksen tarkoituksena on suositaa a) uusien pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönottoa tai nykyisten toimenpiteiden tiukentamista, jotta voidaan varmistaa pankkialan kestävyys Tanskassa todettuja keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia vastaan; b) haavoittuvuuksien seuranta ja uusien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönottoa tai nykyisten toimenpiteiden tiukentamista, jos asuntojen hintojen nousu ja luotonannon kasvu kiihtyvät keskipitkällä aikavälillä. Tässä suosituksessa korostetaan myös laajempien poliittisten toimenpiteiden tarvetta, jotta torjutaan tekijöitä, jotka helpottavat tai edistävät kotitalouksien velkaantumisen kasvua.
- (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 – Pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto tai tiukentaminen

Suositaan, että makrovakaustviranomaiset, nimetty viranomainen tai Tanskan toimivaltainen viranomainen, tapauksen mukaan, varmistavat ottamalla käyttöön uusia pääomaperusteisia toimenpiteitä tai tiukentamalla nykyisiä toimenpiteitä Tanskassa toimiluvan saaneiden luottolaitosten kestävyden siltä varalta, että realisoituisi asuinkiinteistöihin liittyvä järjestelmäriski, josta saattaisi seurata välittömiä ja välillisiä luottotappioita kiinnelainojen vuoksi tai asuntolainoja ottaneiden kotitalouksien kulutuksen pienentymisen seurauksena.

## **Suositus B – Haavoittuvuuksien seuranta ja luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto tai tiukentaminen**

1. Suositetaan, että Tanskan kansalliset viranomaiset, joiden tehtävänä on järjestelmäriskien seuranta, seuraavat tiiviisti kotitalouksien velkaantuneisuuteen, asuntojen hintojen yliarvostukseen ja uusien kiinnelainojen luotonannon ehtoihin liittyviä haavoittuvuuksia keskipitkällä aikavälillä, muun muassa
  - a) arvioimalla – käyttämällä uusia kiinnelainoja koskevia lainakohtaisia tietoja – uusia kiinnelainoja ottavien kotitalouksien kykyä kestää epäsuotuisia taloudellisia olosuhteita tai rahoitusehtoja tai asuinkiinteistömarkkinoiden kielteisistä kehitystä; ja
  - b) arvioimalla asuntojen hintojen kestävyyttä ja niiden mahdollista alenemista, kun taloudelliset olosuhteet tai rahoitusehdot ovat epäsuotuisia.
2. Suositetaan, että liiallisen luottoriskin kasaantumisen estämiseksi Tanskan viranomaiset, joiden tehtävänä on ottaa käyttöön luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä, ottavat käyttöön uusia luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä tai tiukentavat nykyisiä toimenpiteitä, jos alasuosituksen B (1) a kohdan nojalla harjoitettavan seurannan tulokset osoittavat, että huomattava tai suureneva osuus uusia kiinnelainoja ottavista luotonsaajista ei ehkä kykene hoitamaan velkaansa tai ylläpitämään kulutusta, kun taloudelliset olosuhteet tai rahoitusehdot ovat epäsuotuisia tai sen jälkeen kun asuinkiinteistömarkkinat ovat kehittyneet kielteisesti.
3. Suositetaan, että Tanska korottaa oikeudellisesti sitovaa vähimmäisennakkosäästövaatimusta, jos 1 b kohdan nojalla harjoitettavan seurannan tulokset osoittavat, että asuntojen hintojen yliarvostus on lisääntynyt, jotta varmistetaan, että uusien kiinnelainojen vakuus on riittävä kattamaan luottotappiot, jotka vastaavat asuntojen hintojen mahdollista laskua, kun taloudelliset olosuhteet tai rahoitusehdot ovat epäsuotuisia, ja arvioitua asuntojen hintojen laskua kielteisissä olosuhteissa.

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

Suositaan, että Tanska tarkastelee uudelleen poliittisia toimenpiteitään tavoitteenaan torjua rakenteelliset tekijät, jotka ovat kiihdyttäneet Tanskassa 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 käytetään seuraavia määritelmiä:

- a) 'luotonsaajaperusteisilla toimenpiteillä' tarkoitetaan makrovakaustoimenpiteitä, jotka kohdistetaan luotonsaajiin;
- b) 'välittömällä valvonnalla' tarkoitetaan tosiasiallisia ja tehokkaita valtuuksia määrätä makrovakaustoimenpiteistä, joita sovelletaan kyseisen makrovakaustaviranomaisen toimialaan kuuluviin rahoituslaitoksiin, ja muuttaa niitä, jos se on tarpeen lopullisen tavoitteen tai välitavoitteen saavuttamiseksi;
- c) 'suositusvaltuuksilla' tarkoitetaan valtuuksia ohjata makrovakaustavälineiden soveltamista tarvittaessa suosituksilla lopullisen tavoitteen tai välitavoitteen saavuttamiseksi;
- d) 'velan ja tulojen suhteella' (DTI) tarkoitetaan luotonsaajan kokonaisvelkaa lainan alullepanohetkellä suhteessa luotonsaajan käytettävissä oleviin kokonaisvuosituloihin lainan alullepanohetkellä;
- e) 'luototustasteella' (LTV) tarkoitetaan kaikkien lainojen tai lainaerien summaa, joiden vakuudeksi luotonsaaja on antanut kiinteistön lainan alullepanohetkellä, suhteessa kiinteistön arvoon lainan alullepanohetkellä;
- f) 'keskipitkällä aikavälillä' tarkoitetaan kolmea vuotta;
- g) 'makrovakaustaviranomaisella' tarkoitetaan kansallista makrovakaustaviranomaista, jota koskevat tavoitteet, järjestelyt, toimivalta, tilintekovelvollisuus ja muut ominaisuudet vahvistetaan suosituksella EJRK/2011/3 <sup>(7)</sup>;

(7) Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus, annettu 22 päivänä joulukuuta 2011, kansallisten viranomaisten makrovakaustavpoliittisista valtuuksista (EUVL C 41, 14.2.2012, s. 1).

- h) 'velanhoitokuluilla' tarkoitetaan luotonsaajan kokonaisvelasta suoritettavan koron ja pääoman takaisinmaksun yhteissummaa tietyn ajanjakson (yleensä yksi vuosi) aikana;
- i) 'velanhoitokulujen ja tulojen suhteella' (DSTI) tarkoitetaan luotonsaajan vuosittaisia kokonaisvelanhoitokuluja suhteessa luotonsaajan käytettävissä oleviin kokonaisvuosituloihin lainan alullepanohetkellä;
- j) 'maturiteetilla' tarkoitetaan asuinkiinteistölainasopimuksen kestoa vuosina lainan alullepanohetkellä.

## 2. Soveltamiskriteerit

1. Tätä suositusta sovellettaessa noudatetaan seuraavia kriteerejä:

- a) pitäisi soveltaa asianmukaisesti suhteellisuusperiaatetta ja ottaa huomioon suosituksen A, suosituksen B ja suosituksen C tavoite ja sisältö;
- b) kun otetaan käyttöön uusia tai tiukennetaan nykyisiä pääomaperusteisia toimenpiteitä suosituksen A mukaisesti, niiden mitoituksessa ja vaiheittaisessa käyttöönotossa pitäisi ottaa huomioon Tanskan asema talous- ja rahoitussuhdanteissa sekä kaikki mahdolliset vaikutukset liitännäiskustannuksineen ja -hyötyineen;
- c) kun otetaan käyttöön uusia tai tiukennetaan nykyisiä luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä suosituksen B mukaisesti, niiden mitoituksessa ja vaiheittaisessa käyttöönotossa pitäisi ottaa huomioon Tanskan asema talous- ja rahoitussuhdanteissa sekä kaikki mahdolliset vaikutukset liitännäiskustannuksineen ja -hyötyineen;
- d) kun korotetaan vähimmäisennakkosäästövaatimusta suosituksen B mukaisesti, tämän toimenpiteen mitoituksessa ja vaiheittaisessa käyttöönotossa pitäisi ottaa huomioon Tanskan asema talous- ja rahoitussuhdanteissa sekä kaikki mahdolliset vaikutukset liitännäiskustannuksineen ja -hyötyineen;
- e) suosituksen C osalta tehtäessä poliittisia muutoksia tällaisten toimenpiteiden vaiheittaisessa käyttöönotossa pitäisi ottaa huomioon Tanskan asema talous- ja rahoitussuhdanteissa, jotta näillä toimenpiteillä ei laajenneta kasaantuneita haavoittuvuuksia tai aiheuteta niiden realisoitumista Tanskan asuinkiinteistömarkkinoilla;
- f) 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. Ilmoituksiin on sisällyttävä 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 mukaan, maturiteetit ja kuoletusprofiilit siten, että asianomaiset suhdeluvut lasketaan Euroopan järjestelmäriskikomitean suosituksen EJRK/2016/4 <sup>(8)</sup> liitteen IV mukaisesti, samalla kun arvioidaan toteutettujen toimenpiteiden toimivuutta tämän suosituksen tavoitteiden mukaisesti;
- c) yksityiskohtaiset perustelut toimimatta jättämiselle tai tästä suosituksesta poikkeamiselle, viivästyminen mukaan luettuina.

## 3. Seurannan aikarajat

Tämän suosituksen kohteita pyydetään raporttoimaan 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*

Suosituksen A kohteen edellytetään toimittavan 31 päivään lokakuuta 2020 mennessä ja sen jälkeen vuosittain 31 päivään lokakuuta 2022 saakka EJRK:lle ja neuvostolle raportin toimenpiteistä, joita se on toteuttanut pääomaperusteisten toimenpiteiden täytäntöönpanemiseksi. Kun on useampia kuin yksi elin, jotka vastaavat todettuja haavoittuvuuksia koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta, on toimitettava yksi yhteinen raportti.

<sup>(8)</sup> Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus EJRK/2016/14, annettu 31 päivänä lokakuuta 2016, kiinteistötiedoissa olevien aukkojen täydentämisestä (EUVL C 31, 31.1.2017, s. 1).

b) *Suositus B*

Suosituksen B kohteiden edellytetään toimittavan 31 päivään lokakuuta 2020 mennessä ja sen jälkeen vuosittain 31 päivään lokakuuta 2022 saakka EJRK:lle ja neuvostolle raportin kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyvien haavoittuvuuksien seurannasta ja toimenpiteistä, joita se on toteuttanut näihin haavoittuvuuksiin puuttumiseksi. Kun on useampia kuin yksi elin, jotka vastaavat todettuja haavoittuvuuksia koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta, on toimitettava yksi yhteinen raportti.

c) *Suositus C*

Suosituksen C kohteen edellytetään toimittavan 31 päivään lokakuuta 2022 mennessä EJRK:lle ja neuvostolle raportin suosituksen C täytäntöönpanosta. Kun on useampia kuin yksi elin, jotka vastaavat todettuja haavoittuvuuksia koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta, on toimitettava yksi yhteinen raportti.

**4. Seuranta ja arviointi**

## 1. EJRK:n sihteeristö

- a) avustaa suosituksen kohteita huolehtimalla raportoinnin yhteensovittamisesta, asianmukaisten raportointipohjien tarjoamisesta 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 suositusten A ja B täytäntöönpanon osalta;
  - ii) 31 päivään joulukuuta 2021 mennessä suositusten A ja B täytäntöönpanon osalta; ja
  - iii) 31 päivään joulukuuta 2022 mennessä suositusten A, B ja C täytäntöönpanon 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 28 päivänä kesäkuuta 2019.

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

## LIITE I

## SUOSITUSTEN NOUDATTAMISTA KOSKEVIEN KRITTEERIEN ERITELMÄ

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

Suosituksen A sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

1. Ennen kuin otetaan käyttöön uusia pääomaperusteisiä toimenpiteitä tai tiukennetaan nykyisiä toimenpiteitä, pitäisi arvioida Tanskan asemaa talous- ja rahoitussuhdanteissa, jotta voidaan ratkaista, olisiko tällaisten toimenpiteiden käyttöönotto asianmukaista.
2. Pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönoton jälkeen saatetaan tarvita niiden tiukentamista tai uusien makrovakaustoimenpiteiden käyttöönottoa Tanskassa todettuihin haavoittuvuuksiin puuttumiseksi; tämä riippuu käyttöön otettujen pääomaperusteisten toimenpiteiden valinnasta, käyttöön otettujen toimenpiteiden alun perin tehdystä mitoituksesta ja haavoittuvuuksia koskevan arvioinnin tuloksista.

**Suositus B – Haavoittuvuuksien seuranta ja luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto tai tiukentaminen**

Suosituksen B sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

1. Ennen kuin otetaan käyttöön uusia luotonsaajaperusteisiä toimenpiteitä tai tiukennetaan nykyisiä toimenpiteitä, pitäisi arvioida Tanskan asemaa talous- ja rahoitussuhdanteissa, jotta voidaan ratkaista, olisiko tällaisten toimenpiteiden käyttöönotto tai tiukentaminen asianmukaista.
2. Ennen kuin korotetaan nykyistä vähimmäisennakkosäästövaatimusta, pitäisi arvioida Tanskan asemaa talous- ja rahoitussuhdanteissa toimenpiteen asianmukaisen mitoituksen ja asteittaisen käyttöönoton määrittämiseksi.

**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 Tanskan asemaa talous- ja rahoitussuhdanteissa, jotta varmistetaan, että näillä toimenpiteillä ei laajenneta kasaantuneita haavoittuvuuksia tai aiheuteta niiden realisoitumista Tanskan asuinkiinteistömarkkinoilla.