

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU SOOVITUS,**27. juuni 2019,****Luksemburgi elamukinnisvarasektori haavatavuste kohta keskpikas perspektiivis****(ESRN/2019/6)**

(2019/C 366/03)

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HALDUSNÕUKOGU,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut,

võttes arvesse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 1092/2010, 24. november 2010, finantssüsteemi makrotasandi usaldatavusjärelevalve kohta Euroopa Liidus ja Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu asutamise kohta, ⁽¹⁾ eldkõige selle artikleid 3, 16, 17 ja 18,

ning arvestades järgmist:

- (1) Eluasemesektor on reaalmajanduse oluline osa ning selle areng võib finantssüsteemi oluliselt mõjutada. Varasemad finantskriisid on näidanud, et kinnisvaraturu jätkusuutmatus võib tõsiselt mõjutada finantssüsteemi stabiilsust ja majanduse stabiilsust tervikuna, mis võib kaasa tuua negatiivse piiriülese ülekandumise. Kinnisvaraturu ebasoodne areng mõnedes liikmesriikides on varem kaasa toonud krediidikahjumi ja/või mõjutanud ebasoodsalt reaalmajandust. See mõju näitab kinnisvarasektori, rahastajate ja muude majandussektorite tihedat seotust. Lisaks sellele võimendavad tagasisidekanalid finantssüsteemi ja reaalmajanduse vahel võimalikke negatiivseid arenguid.
- (2) Need seosed on olulised, kuna viitavad sellele, et kinnisvarasektorist tuleneval riskil võib olla protsüklilise olemusega süsteemne mõju. Finantssüsteemi haavatavused kuhjuvad kinnisvaratsükli tõusufaasis. Madalam riskitaju ning kergem juurdepääs rahalistele vahenditele võib soodustada laenu- ja investeringumahtude kiiret kasvu ning suurendada kinnisvaranõudlust, mis omakorda tekitab hinnatõusu survet. Kuna tagatiste väärtuse suurenemine soodustab omakorda laenu nõudlust ja -pakkumist, võib see isevõimenduv dünaamika kaasa tuua süsteemset tagajärjed. Vastupidisel juhul – st kinnisvaratsükli langusfaasis – võivad rangemad laenu tingimused, suurem riskikartlikkus ning hinnalanguse surve ebasoodsalt mõjutada laenusaaajate ja -andjate vastupanuvõimet ning seeläbi nõrgendada majandustingimusi.
- (3) Elamukinnisvaraga seotud haavatavused võivad olla süsteemse riski allikaks ja mõjutada finantsstabiilsust nii otseselt kui kaudselt. Otsene mõju avaldub hüpoteeklaenu portfelli krediidikahjumina, kui ebasoodsad majandus- või finantstingimused langevad kokku elamukinnisvaraturu negatiivse arenguga. Kaudne mõju on seotud kodumajapidamiste tarbimiskorrigeerimisega, millel on samuti tagajärjed reaalmajandusele ja finantsstabiilsusele.
- (4) Soovituse ESRN/2013/1 ⁽²⁾ põhjenduse 4 kohaselt on makrotasandi usaldatavusjärelevalve poliitika lõppeesmärk finantssüsteemi kui terviku stabiilsuse tagamisele kaasa aitamine finantssüsteemi vastupanuvõime suurendamise ja süsteemsete riskide kuhjumise vähendamise kaudu, mis tagab finantssektori jätkusuutliku panuse majanduskasvu.

⁽¹⁾ ELT L 331, 15.12.2010, lk 1.

⁽²⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu soovitus ESRN/2013/1, 4. aprill 2013, vahe-eesmärkide ja makrotasandi usaldatavusjärelevalve poliitika instrumentide kohta (ELT C 170, 15.6.2013, lk 1).

- (5) Selleks võivad makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused sõltuvalt riskile antavast hinnangust kasutada ühte või enamat Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivis 2013/36/EL⁽³⁾ ja Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EL) nr 575/2013⁽⁴⁾ sätestatud kapitalipõhist makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetet ja/või ainult riigisisel õigusaktil põhinevat laenusajapõhist makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetet. Kapitalipõhiste meetmete eesmärk on eelkõige finantssüsteemi vastupanuvõime tugevdamine; seevastu laenusajal põhinevad meetmed on eriti sobivad süsteemsete riskide kuhjumise ärahoidmiseks.
- (6) Lisaks sellele peaksid liikmesriigid soovitusel ESRN/2013/1 kohaselt kehtestama õigusraamistiku, mis annaks makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutustele otsese kontrolli või soovitude andmise pädevuse seoses selles soovitusel osutatud makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetmetega.
- (7) 2016. aastal koostas Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu (ESRN) liiduülese hinnangu elamukinnisvaraga seotud haavatavustele⁽⁵⁾. Hindamise käigus tuvastas ESRN mitmes riigis mitmeid haavatavusi keskpikas perspektiivis, mis võivad olla finantssüsteemi süsteemse riski allikaks, ning andis seetõttu kaheksale riigile, sh Luksemburgile, hoiatused⁽⁶⁾.
- (8) 2016. aastal olid Luksemburgi elamukinnisvara turul tuvastatud peamised haavatavused seotud nii eluasemehindade kui ka hüpoteeklaenude kiire kasvuga ning kõrge ja kasvava kodumajapidamiste võlakooormusega. Lisaks olid märkimisväärsel osal hüpoteegi seadjatest suur võlg ja sissetulekuga võrreldes suured võlateeninduskulud, mis muutsid nad haavatavaks intressimäärade võimaliku tõusu suhtes.
- (9) ESRN lõpetas hiljuti süstemaatilise ja arengut käsitleva Euroopa Majanduspiirkonna (EMP) elamukinnisvarasektori haavatavuste hindamise⁽⁷⁾.
- (10) Luksemburgi osas ilmnes sellest hiljutisest hinnangust, et alates 2016. aastast on hüpoteeklaenude tugev kasv pidevalt suurendanud kodumajapidamiste võlakooormust. Vaatamata asjaolule, et eluasemehindade kasv on pidurdunud, tekitab varasem dünaamika võimaliku ülehindamise kahtlusi. Lisaks kinnitavad kõige viimased laenuandmise standardid, et suur osa kodumajapidamistest on potentsiaalselt haavatav ebasoodsate majandus- või finantstingimuste või ebasoodsate arengute suhtes elamukinnisvara turul.
- (11) Alates 2016. aastast on *Comité du Risque Systémique* (Luksemburgi makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutus) soovitusel võetud Luksemburgis kasutusele mitu kapitalipõhist meetet: i) 2016 kehtestas *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF, Luksemburgi finantsspektori järelevalvekomisjon) määruse (EL) nr 575/2013 artikli 92 alusel Luksemburgis asuva elamukinnisvaraga tagatud jaenõuete suhtes sisereitingu meetodit kasutavatele krediitiasutustele keskmiseks riskikaalu alampiiriks 15 %; ning ii) 2018 suurendas CSSF vastutsüklilist kapitalipuhvrit alates 1. jaanuarist 2020 0 %-lt 0,25 %-le.
- (12) Ehkki Luksemburgi ametiasutused on teinud ettepaneku kehtestada laenusajapõhiste õiguslikult siduvate meetmete õigusraamistik, ei ole Luksemburgis need meetmed veel kasutusel. Nende meetmete algatamine on nõutav seoses tuvastatud haavatavustega, mis on seotud eluasemehindade ja hüpoteeklaenude kasvuga ning samuti kodumajapidamiste võlakooormuse suurenemisega.
- (13) Kuigi Luksemburgis tuvastatud haavatavusi põhjustavad suures osas tsüklilised tegurid, on neid haavatavusi mõjutanud ka struktuursed tegurid, millest tuleneb suurenenud süsteemne risk. Need tegurid hõlmavad järgmist: i) elamukinnisvara pakkumise puudumine, mis on põhjustanud kinnisvara hinnatõusu survet ja kinnisvara ostvate kodumajapidamiste võlgade kasvu; ja ii) hüpoteeklaenude intresside maksuvabastus, mis võib stimuleerida kodumajapidamisi üle laenama.

⁽³⁾ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2013/36/EL, 26. juuni 2013, mis käsitleb krediitiasutuste tegevuse alustamise tingimusi ning krediitiasutuste ja investeerimisühingute usaldatavusnõuete täitmise järelevalvet, millega muudetakse direktiivi 2002/87/EÜ ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiivid 2006/48/EÜ ja 2006/49/EÜ (ELT L 176, 27.6.2013, lk 338).

⁽⁴⁾ Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) nr 575/2013, 26. juuni 2013, krediitiasutuste ja investeerimisühingute suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta ja määruse (EL) nr 648/2012 muutmise kohta (ELT L 176, 27.6.2013, lk 1).

⁽⁵⁾ Vt „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRN, november 2016, avaldatud ESRNi veebilehel www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu hoiatus ESRN/2016/09, 22. september 2016, Luksemburgi elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis (ELT C 31, 31.1.2017, lk 51).

⁽⁷⁾ Vt „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRN, 2019, avaldatud ESRNi veebilehel www.esrb.europa.eu.

- (14) Seetõttu järeltas ESRN, et Luksemburgis kehtivad ja kasutatavad makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetmed on Luksemburgis tuvastatud kodumajapidamiste võlakooormusega seotud keskpikas perspektiivis haavatavuste vastu ainult osaliselt kohased ja piisavad. Seega on potentsiaalselt süsteemse riski allikaks olevate haavatavuste vastu vaja täiendavaid poliitikameetmeid. Käesolevas soovitusel ette pandud meetmete eesmärk on Luksemburgi olemasolevate makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetmete täiendamine vastupanuvõime tugevdamiseks. Need ei asenda kehtivaid kapitalipõhiseid meetmeid, mis on endiselt olulised laenuportfelli jääki puudutavate olemasolevate haavatavuste suhtes. Kuna haavatavuste osaliseks põhjuseks on struktuursed tegurid, mis jäävad makrotasandi usaldatavusjärelevalve poliitika ulatusest välja, tuleb praegusi makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetmeid täiendada ja toetada muu poliitikaga, mis mõjutaks Luksemburgi elamukinnisvaraturu süsteemse riski kuhjumise tegureid tulemuslikumalt ja tõhusamalt, ilma ülemäärase kuluta Luksemburgi reaalmajandusele ja finantssüsteemile.
- (15) Käesoleva soovitusel eesmärk on soovitada Luksemburgis kehtestada seadusraamistik laenusaaajapõhiste meetmete kehtestamiseks ning võtta need meetmed kasutusele kohe, kui see on riigisisese õiguse kohaselt võimalik. Samuti on käesoleva soovitusel eesmärk rõhutada üldisema poliitika algatuse vajadust, et pidurdada tegureid, mis lihtsustavad või soodustavad kodumajapidamiste võlakooormuse kasvu.
- (16) Käesolev soovitus ei mõjuta keskpankade rahapoliitika pädevust liidus.
- (17) ESRNi soovitusel avaldatakse pärast Euroopa Liidu Nõukogule ESRNi haldusnõukogu kavatsusest teatamist ja nõukogule vastamise võimaluse andmist ning pärast adressaatide teavitamist avaldamise kavatsusest,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA SOOVITUSE:

1. OSA

SOOVITUSED

Soovitus A – laenusaaajapõhiste meetmete õigusraamistik

Luksemburgil soovitatakse kehtestada laenusaaajapõhiste meetmete õigusraamistik, mis hõlmab vähemalt järgmisi õiguslikult siduvaid laenusaaajapõhiseid meetmeid:

- a. võla ja sissetuleku suhtarvu piirmäärad;
- b. laenumaksete ja sissetuleku suhtarvu piirmäärad;
- c. laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu piirmäärad;
- d. tähtaja piirmäärad.

Soovitus B – kapitalipõhiste meetmete aktiveerimine või karmistamine

1. Luksemburgi ametiasutustel, kelle pädevuses on laenusaaajapõhiste meetmete kohaldamine, soovitatakse kuni soovitusel A nimetatud õigusraamistiku kehtestamiseni kohaldada õiguslikult mittesiduvaid laenusaaajapõhiseid meetmeid järgmise vältimiseks:
 - a) uusi hüpoteeklaene võtvate laenusaaajate oluline või kasvav osakaal, kui on võimalik, et nad ei suuda ebasoodsate majandus- või finantstingimuste või ebasoodsate arengute korral elamukinnisvara turul oma võlga teenindada või tarbimist säilitada; või
 - b) elamukinnisvaraga tagatud uute hüpoteeklaenude oluline või kasvav osakaal, kui nende laenude tagastamata jätmise võib põhjustada krediidikahjumi ja sellest tuleneva eluasemehindade languse.

2. Luksemburgi ametiasutustel, kelle pädevuses on kohaldada laenusaaajapõhiseid meetmeid, soovitatakse pärast soovituses A nimetatud õigusraamistiku kehtestamist võtta vajalikud meetmed soovituse B punktis 1 nimetatud eesmärkide saavutamiseks.

Soovitus C – hüpoteeklaenu ja elamukinnisvarasektoriga seotud struktuursed muutused

Luksemburgil soovitatakse läbi vaadata oma poliitika, mis motiveerib kodumajapidamisi võtma ülemäärast hüpoteeklaenu või põhjustab eluasemehindade ja hüpoteeklaenu ülemäärast kasvu, võttes eesmärgiks süsteemse riski allikana tuvastatud haavatavusi süvendanud struktuursete tegurite piiramise.

2. OSA

RAKENDAMINE

1. Mõisted

Käesolevas soovituses kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:

- a) „laenusaaajapõhised meetmed“ (*borrower-based measures*) – makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetmed, mis on suunatud laenusaaajatele;
- b) „otsene kontroll“ (*direct control*) – makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutuse tegevusvaldkonnas hõlmatud tegelik ja tulemuslik võime kehtestada või muuta finantseerimisasutuste suhtes kohaldatavaid makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetmeid, kui see on vajalik lõpp- või vaheeesmärgi saavutamiseks;
- c) „soovituste andmise pädevus“ (*recommendation powers*) – pädevus juhtida soovituste andmise kaudu makrotasandi järelevalve instrumentide kohaldamist, kui see on vajalik lõpp- või vaheeesmärgi saavutamiseks;
- d) „keskpikas perspektiivis“ (*medium term*) – kolm aastat kestev ajavahemik;
- e) „makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutus“ (*macroprudential authority*) – riikide makrotasandi usaldatavusjärelevalve asutused, mille eesmärgid, korraldus, volitused, aruandlusnõuded ja muud kirjeldused on sätestatud soovituses ESRN/2011/3; ⁽⁸⁾
- f) „õiguslikult siduvad laenusaaajapõhised meetmed“ (*legally binding borrower-based measures*) – laenusaaajapõhised meetmed, mis kehtestatakse õiguslikult siduvate aktidega;
- g) „võla ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel“ (*debt-to-income ratio at origination*, DTI-O) – laenusaaaja koguvõlg laenu algatamise hetkel, võrreldes laenusaaaja kasutatava aastatuluga laenu algatamise hetkel;
- h) „laenumaksete ja sissetuleku suhtarv“ (*debt-service-to-income ratio*, DSTI) – võla teenindamise aastakulu kokku, võrreldes laenusaaaja kasutatava aastatuluga laenu algatamise hetkel;
- i) „laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv“ (*loan-to-value ratio*, LTV) – laenusaaaja poolt kinnisvaraga tagatud laenude või laenuosade summa laenu algatamise hetkel, võrreldes vara väärtusega laenu algatamise hetkel;
- j) „tähtaeg“ (*maturity*) – elamukinnisvara laenu kestus aastates alates laenu algatamisest;
- k) „võla teenindamine“ (*debt service*) – laenusaaaja koguvõla intressi ja põhiosa kombineeritud tagasimakse konkreetsel perioodil (reeglina ühe aasta jooksul);

2. Rakendamise kriteeriumid

1. Käesoleva soovituse rakendamisel kohaldatakse järgmisi kriteeriume:

- a) kohast tähelepanu tuleb pöörata proportsionaalsuse põhimõttele, võttes arvesse soovituste A ja B eesmärki ja sisu;
- b) soovitus A tuleb rakendada enne soovituse B punkti 2, et tagada soovituse B punkti 2 järgimine;

⁽⁸⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu soovitus ESRN/2011/3, 22. detsember 2011, riigi ametiasutuste makrotasandi usaldatavusjärelevalve pädevuse kohta (ELT C 41, 14.2.2012, lk 1).

- c) soovitusel B põhinevate laenusaaajapõhiste meetmete aktiveerimisel tuleks nende kalibreerimisel ja järkjärgulisel kasutuselevõtul arvestada Luksemburgi positsiooni majandus- ja finantstsüklites ning mis tahes võimalikku kulude ja tuludega seotud mõju;
 - d) kui muudetakse poliitikat seoses soovitusel C, tuleks selle järkjärgulisel kasutuselevõtul arvestada Luksemburgi positsiooni majandus- ja finantstsüklites, et meetmed ei võimendaks Luksemburgi elamukinnisvarasektoris kuhjunud haavatavusi ega viiks nende realiseerumisele;
 - e) soovitude A, B ja C vastavuskriteeriumid on toodud I lisas.
2. Käesoleva soovitude adressaadid peavad andma ESRNile ja nõukogule aru käesolevast soovitudest tulenevate meetmete võtmise kohta või põhjendama piisavalt nende võtmata jätmist. Aruanded peavad sisaldama vähemalt järgmist:
- a) teave võetud meetmete sisu ja tähtaegade kohta;
 - b) hinnang haavatavustele, mis on seotud kodumajapidamiste võlakoormuse, eluasemehindade ülehinnatuse ja laenuandmise standarditega uute hüpoteeklaenude jaoks, sh tuleb uued hüpoteeklaenud esitada nende LTV, DTI ja DSTI suhtarvude ja tähtaegade lõikes, arvutades asjaomased suhtarvud kooskõlas Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu soovitusel ESRN/2016/14 (*) IV lisaga, millele tuleb lisada hinnang võetud meetmete tulemuslikkuse kohta, võttes arvesse käesoleva soovitude eesmärke;
 - c) üksikasjalik põhjendus tegevusetuse või käesolevast soovitudest kõrvalekaldumise kohta, sh mistahes viivituse kohta.

3. Edasine ajakava

Adressaadid peavad esitama ESRNile ja nõukogule aruande käesolevast soovitudest tulenevate meetmete võtmise kohta või piisavad põhjendused nende võtmata jätmise kohta kooskõlas järgmiste tähtaegadega:

- a) *Soovitus A*
 - i) Soovitude A adressaat peab esitama 31. oktoobriks 2020 ESRNile ja nõukogule soovitude A rakendamise kohta aruande, mis sisaldab vähemalt selgitust selle kohta, kas soovitud A kavatsetakse rakendada ning mis asutuse või asutuste ülesandeks on aktiveerida ja rakendada käesolevas soovitudes soovitud laenusaaajapõhised meetmed. Selle vahearuande kohta võib ESRN soovitude A adressaadile esitada oma seisukoha.
 - ii) Soovitude A adressaat peab esitama 31. märtsiks 2021 ESRNile ja nõukogule soovitude A rakendamise lõpparuande.

- b) *Soovitus B*

Soovitude B adressaadid peavad esitama 31. oktoobriks 2020 ja seejärel kord aastas kuni 31. oktoobrini 2022 ESRNile ja nõukogule aruande laenusaaajapõhiste meetmete või muude, kodumajapidamiste võlakoormuse, eluasemehindade ülehinnatuse ja uute hüpoteeklaenude laenustandarditega seotud haavatavuste vastu võetud meetmete rakendamise kohta Luksemburgis. Kui tuvastatud haavatavuste parandusmeetmete võtmise eest vastutab rohkem kui üks ametiasutus, tuleb esitada üks ühine aruanne.

- c) *Soovitus C*

Soovitude C adressaat peab esitama 31. oktoobriks 2022 ESRNile ja nõukogule aruande soovitude C rakendamise kohta. Kui tuvastatud haavatavuste parandusmeetmete võtmise eest vastutab rohkem kui üks asutus, tuleb esitada üks ühine aruanne.

(*) Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu soovitus ESRN/2016/14, 31. oktoober 2016, kinnisvaraandmete lünkade täitmise kohta (ELT C 31, 31.1.2017, lk 1).

4. Jälgimine ja hindamine

1. ESRNi sekretariaat:

- a) abistab adressaate, tagab aruandluse kooskõlastamise ja asjakohaste vormide koostamise ning täpsustab vajadusel järelmeetmete võtmise korda ja tähtaegu;
- b) kontrollib järelmeetmete järgimist adressaatide poolt, abistab neid vajaduse korral ning esitab haldusnõukogule järelmeetmete aruande. Kolm hinnangut antakse järgmiselt:
 - i) 31. detsembriks 2020 soovitus B rakendamise kohta;
 - ii) 31. detsembriks 2021 soovitude A ja B rakendamise kohta; ja
 - iii) 31. detsembriks 2022 soovitude B ja C rakendamise kohta.

2. Haldusnõukogu hindab adressaatide tegevust ja põhjendusi ning võib asjakohastel juhtudel otsustada, et käesolevat soovitusi ei ole järgitud ning et adressaadi põhjendused tegevusetuse kohta ei ole piisavad.

Frankfurt Maini ääres, 27. juuni 2019

ESRNi sekretariaadi juhataja,
ESRNi haldusnõukogu nimel
Francesco MAZZAFERRO

I LISA

Soovituste suhtes kohaldatavate vastavuskriteeriumide kirjeldus**Soovitus A – laenusaaajapõhiste meetmete õigusraamistik**

Soovituse A osas kohaldatakse järgmisi vastavuskriteeriume.

1. Luksemburgi laenusaaajapõhiseid meetmeid käsitlev õigusraamistik peab tagama, et:
 - a) võla ja sissetuleku (DTI) suhtarvu ning laenumaksete ja sissetuleku (DSTI) suhtarvu piirangud ning tähtajapiiranguid kohaldatakse igat liiki laenusaaajate ja igat liiki laenuandjate suhtes, et välistada piirmäärade vältimine;
 - b) laenusumma ja tagatisvara väärtuse (LTV) suhtarvu arvutamisel võib ainult kinnisvara lugeda tagatiseks;
 - c) Luksemburgi ametiasutustel, kelle pädevuses on laenusaaajapõhiste meetmete aktiveerimine, on võimalik aktiveerida õiguslikult siduvaid meetmeid tõhusal ja ennetaval viisil ning nad saavad kasutada paindlikkust, mis on vajalik nende meetmete kujundamisel vastavalt tuvastatud haavatavustele.
2. Luksemburgi laenusaaajapõhiseid meetmeid käsitlev õigusraamistik peab kehtima hiljemalt 1. juulil 2021.

Soovitus B – laenusaaajapõhiste meetmete aktiveerimine

Soovituse B osas kohaldatakse järgmisi vastavuskriteeriume.

1. Et hoida ära:
 - a) uusi hüpoteeklaene võtvate laenusaaajate oluline või kasvav osakaal, kelle puhul on võimalik, et nad ei suuda ebasoodsate majandus- või finantstingimuste või ebasoodsate arengute korral elamukinnisvara turul oma võlga teenindada või tarbimist säilitada, või
 - b) elamukinnisvaraga tagatud uute hüpoteeklaenude oluline või kasvav osakaal, mille puhul nende laenude tagastamata jätmise võib põhjustada krediidikahjumi ja sellest tuleneva eluasemehindade languse,peaksid Luksemburgi ametiasutused kasutama kombineeritud ühte või enamat laenusaaajapõhist meetmet (nt LTV suhtarvu piirmäärad kombineerituna DTI suhtarvu või DSTI suhtarvu piirmääradega ja tähtajapiirangutega), et tagada kehtivate meetmete tõhusus ning minimeerida neist möödamineku või tahtmatute tagajärgede võimalus, mis võivad vähendada nende tõhusust ja tekitada riske teistes valdkondades.
2. Enne laenusaaajapõhiste meetmete aktiveerimist tuleb nende kohaseks kalibreerimiseks ja järkjärguliseks kasutuselevõtuks hinnata Luksemburgi positsiooni majandus- ja finantstsüklites.
3. Pärast laenusaaajapõhiste meetmete aktiveerimist võib Luksemburgis tuvastatud haavatavuste parandamiseks osutada vajalikuks nende täiendav karmistamine või täiendavate makrotasandi usaldatavusjärelvalve meetmete aktiveerimine; see sõltub aktiveeritud laenusaaajapõhiste meetmete valikust, nende aktiveeritud meetmete algsest kalibreerimisest ja haavatavuste hindamise tulemustest.
4. Kui soovitus A osutatud õigusraamistik on jõustunud, võivad Luksemburgi ametiasutused, kelle pädevuses on laenusaaajapõhiste meetmete kohaldamine, otsustada säilitada juba kasutusel olevad õiguslikult mittesiduvad laenusaaajapõhised meetmed, kui on olemas tõendid, et sellised meetmed on tuvastatud haavatavusi nõuetekohaselt leevendanud.

Soovitus C – hüpoteeklaenu ja elamukinnisvarasektoriga seotud struktuursed muutused

Soovituse C osas kohaldatakse järgmist vastavuskriteeriumi.

Poliitikavaliku kujundamisel tuleb enne poliitika muudatuste rakendamist hinnata ettepanud meetmete mõju, võttes arvesse Luksemburgi positsiooni majandus- ja finantstsüklites, et meetmed ei võimendaks Luksemburgi elamukinnisvarasektoris kuhjunud haavatavusi ega viiks nende realiseerumisele.
