

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET AJÁNLÁSA**(2019. június 27.)****a luxemburgi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről****(ERKT/2019/6)**

(2019/C 366/03)

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET IGAZGATÓTANÁCSA,

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre,

tekintettel a pénzügyi rendszer európai uniós makroprudenciális felügyeletéről és az Európai Rendszerkockázati Testület létrehozásáról szóló, 2010. november 24-i 1092/2010/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletre ⁽¹⁾, és különösen annak 3., 16., 17. és 18. cikkére,

mivel:

- (1) Az ingatlanszektor fontos szerepet játszik a gazdaságban, és az ott bekövetkező fejlemények jelentős hatást gyakorolhatnak a pénzügyi rendszerre. Az elmúlt pénzügyi válságok megmutatták, hogy az ingatlanpiacokon jelentkező, nem fenntartható fejlemények súlyos hatással járhatnak a pénzügyi rendszer és a gazdaság egészének stabilitására nézve, amely határokon átnyúló kedvezőtlen tovagyűrűző hatásokhoz is vezethet. Egyes tagállamokban a kedvezőtlen ingatlanpiaci fejlemények nagy hitelezési veszteségekhez vezettek és/vagy negatív hatással voltak a reálgazdaságra. Az ilyen hatások az ingatlanszektor, a finanszírozók és a gazdaság egyéb szektorai közötti szoros kölcsönhatást tükrözik. Továbbá a pénzügyi rendszer és a reálgazdaság közötti erős visszacsatolási mechanizmusok felerősítik az esetleges negatív tendenciákat.
- (2) Ezek a kapcsolatok fontosak, mivel azt jelentik, hogy az ingatlanszektorból eredő kockázatok prociklikus jellegű rendszerszintű hatással járhatnak. A pénzügyi rendszert érintő sérülékenységek általában az ingatlanciklus emelkedési szakaszában halmozódnak fel. A finanszírozás érzékelt alacsonyabb kockázata és a finanszírozáshoz való könnyebb hozzájutás gyors hitel- és beruházásbővüléshez járulhat hozzá, az ingatlanok iránti megnövekedett kereslet mellett, ami az ingatlanárak növekedése irányába ható nyomást fejt ki. Mivel az ebből eredő magasabb fedezeti értékek tovább kedveznek a hitelkeresletnek és -kínálatnak, ez az önmagát erősítő dinamika esetleges rendszerszintű következményekhez vezethet. Ezzel szemben az ingatlanciklus lefelé irányuló szakaszában a szigorúbb hitelfeltételek, a nagyobb kockázatkerülés és az ingatlanárak csökkenése irányába ható nyomás kedvezőtlen hatással lehet a hitelfelvevők és a hitelezők ellenálló képességére, ezáltal gyengítve a gazdasági körülményeket.
- (3) A lakóingatlan-szektorhoz kapcsolódó sérülékenységek rendszerszintű kockázat forrását jelenthetik, és közvetlenül és közvetetten is hatással lehetnek a pénzügyi stabilitásra. A közvetlen hatás a jelzáloghitel-portfóliók hitelezési vesztesége a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi körülmények és a lakóingatlan-piac párhuzamos negatív tendenciái miatt. A közvetett hatás kapcsolódhat a háztartások fogyasztásának kiigazításához, ami a reálgazdaság és a pénzügyi stabilitás tekintetében további következményekkel jár.
- (4) Ahogyan azt az ERKT/2013/1 ajánlás ⁽²⁾ (4) preambulumbekzdése megállapítja, a makroprudenciális politika végső célja a pénzügyi rendszer egésze stabilitásának megőrzéséhez való hozzájárulás – beleértve a pénzügyi rendszer ellenálló képességének növelését és a rendszerszintű kockázatok felgyülemelésének csökkentését keresztül történő hozzájárulást –, ezzel biztosítva a pénzügyi szektor gazdasági növekedéshez való fenntartható hozzájárulását.

⁽¹⁾ HL L 331., 2010.12.15., 1. o.

⁽²⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2013/1 ajánlása (2013. április 4.) a makroprudenciális politika köztes célkitűzéseiről és eszközeiről (HL C 170., 2013.6.15., 1. o.).

- (5) Ennek érdekében a makroprudenciális hatóságok alkalmazhatnak a 2013/36/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvben ⁽³⁾ és az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletben ⁽⁴⁾ meghatározott egy vagy több tőkealapú intézkedést, és/vagy hitelfelvevői alapú makroprudenciális intézkedéseket, amelyek kizárólag nemzeti jogon alapulnak, a kockázatok értékelésétől függően. Míg a tőkealapú intézkedések elsődleges célja a pénzügyi rendszer ellenálló képességének javítása, a hitelfelvevői alapú intézkedések különösen alkalmasak lehetnek a rendszerszintű kockázatok további felhalmozódásának megelőzésére.
- (6) Ezenkívül az ERKT/2013/1 ajánlás azt ajánlja, hogy a tagállamok alakítsanak ki olyan jogi keretet, amely lehetővé teszi a makroprudenciális hatóságok számára az ajánlás szerint kiválasztott makroprudenciális eszközök feletti közvetlen ellenőrzés vagy ajánlástételi hatáskörök gyakorlását.
- (7) 2016-ban az Európai Rendszerkockázati Testület (ERKT) az Unió egészére kiterjedően elemezte ⁽⁵⁾ a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységeket. Az elemzés különböző országokban számos olyan középtávú sérülékenység azonosítását tette lehetővé az ERKT számára, amely a pénzügyi stabilitást érintő rendszerszintű kockázat forrását képezi, és ez nyolc ország – közöttük Luxemburg ⁽⁶⁾ – tekintetében figyelmeztetés kiadásához vezetett.
- (8) 2016-ban a lakóingatlan-piacon azonosított fő sérülékenységek Luxemburgban a lakásárak és a jelzáloghitelek gyors növekedéséhez, valamint a háztartások eladósodottságának magas és egyre növekvő szintjéhez kapcsolódtak. Továbbá a jelzáloghitel-felvevők jelentős része a jövedelemhez képest magas adóssággal és magas adósságszolgálati költségekkel rendelkezett, ami sebezhetővé tette őket egy esetleges kamatnövekedéssel szemben.
- (9) Az ERKT nemrég befejezte a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek szisztematikus és előrettekintő, az Európai Gazdasági Térség (EGT) egészére kiterjedő elemzését ⁽⁷⁾.
- (10) Luxemburg vonatkozásában ez a közelmúltbeli elemzés feltárta, hogy 2016 óta a jelzáloghitelek erős növekedése továbbra is táplálta a háztartások eladósodottságát. Annak ellenére, hogy lassult a lakóingatlanár-növekedés, a korábbi dinamikák aggodalomra adnak okot az esetleges felülértékelés tekintetében. Ezen túlmenően a hitelezési szabályokra vonatkozó legutóbbi bizonyítékok megerősítik, hogy a háztartások jelentős része potenciálisan sérülékeny a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi körülményekkel vagy a lakóingatlan-piacon bekövetkező kedvezőtlen fejleményekkel szemben.
- (11) 2016 óta, és a *Comité du Risque Systémique* (luxemburgi makroprudenciális hatóság) által kiadott ajánlásokat követően számos tőkealapú intézkedést aktiváltak Luxemburgban: i. 2016-ban a *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF, a pénzügyi ágazat felügyelőbizottsága Luxemburgban) a luxemburgi lakóingatlanlal fedezett, lakossággal szembeni kitétségek tekintetében bevezette az átlagos kockázati súlyra vonatkozó 15 %-os alsó korlátot azon hitelintézeteknél, amelyek az 575/2013/EU rendelet 92. cikke szerinti belső minősítésen alapuló módszert használják; és ii. 2018-ban a CSSF 0 %-ról 0,25 %-ra emelte az anticiklikus tőkepufferrátát 2020. január 1-jétől kezdődően.
- (12) Bár a luxemburgi nemzeti hatóságok javasolták jogilag kötelező hitelfelvevői alapú intézkedések jogi keretének létrehozatalát, ezek az intézkedések még nem hozzáférhetőek Luxemburgban. Mindazonáltal ilyen intézkedések aktiválását igényelnék azok az azonosított sérülékenységek, amelyek a lakásárak és a jelzáloghitelek növekedéséhez, valamint a háztartások eladósodottságának növekedéséhez kapcsolódnak.
- (13) Jóllehet a ciklikus tényezők fontos szerepet játszanak a Luxemburgban azonosított sérülékenységek fokozásában, léteznek olyan szerkezeti tényezők is, amelyek előmozdították ezeket a sérülékenységeket, és ezáltal magasabb rendszerszintű kockázatot okoztak. Ezek a tényezők többek között: i. a lakáskínálati hiány, amely felfelé nyomja a lakóingatlanárakat és a saját ingatlant vásárló háztartások adósságát; és ii. a jelzáloghitelekre fizetett kamatok adóból való levonhatósága, amely túlzott kölcsönfelvételt ösztönözheti a háztartásokat.

⁽³⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 2013/36/EU irányelve (2013. június 26.) a hitelintézetek tevékenységéhez való hozzáférésekről és a hitelintézetek és befektetési vállalkozások prudenciális felügyeletéről, a 2002/87/EK irányelv módosításáról, a 2006/48/EK és a 2006/49/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (HL L 176., 2013.6.27., 338. o.).

⁽⁴⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 575/2013/EU rendelete (2013. június 26.) a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról (HL L 176., 2013.6.27., 1. o.).

⁽⁵⁾ Lásd: „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector” (Sérülékenységek az EU lakóingatlan-szektorában), ERKT, 2016. november, elérhető az ERKT honlapján: www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott ERKT/2016/09 figyelmeztetés (2016. szeptember 22.) a luxemburgi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (HL C 31., 2017.1.31., 51. o.).

⁽⁷⁾ Lásd: „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries” (Sérülékenységek az EGT-országok lakóingatlan-szektorában), ERKT, 2019., elérhető az ERKT honlapján: www.esrb.europa.eu.

- (14) Az ERKT ezért arra következtet, hogy a Luxemburgban bevezetett vagy rendelkezésre álló makroprudenciális intézkedések részben megfelelőek és részben elegendőek a Luxemburgban azonosított középtávú sérülékenységek kezeléséhez. Következésképpen további politikai lépésekre van szükség e sérülékenységek kezelése érdekében, amelyek rendszerszintű kockázatot jelenthetnek. Az ajánlásban javasolt intézkedések célja a Luxemburgban meglévő makroprudenciális intézkedések kiegészítése az ellenálló képesség fokozása céljából. Nem tekintendők a meglévő tőkealapú intézkedések helyettesítőinek, azok továbbra is fontosak a hitelportfóliókban fennálló sérülékenységek kezeléséhez. Tekintettel arra, hogy a sérülékenységek bizonyos mértékig a makroprudenciális politikán túlmutató szerkezeti tényezőkre vezethetők vissza, más politikákra van szükség a jelenlegi makroprudenciális intézkedések kiegészítése és támogatása érdekében azzal a céllal, hogy hatékonyabban kezeljék azokat a tényezőket, amelyek hozzájárulnak a luxemburgi lakóingatlan-piacon a rendszerszintű kockázatok felhalmozódásához, anélkül, hogy túlzott költségek keletkeznének a luxemburgi reálgazdaság és pénzügyi rendszer számára.
- (15) Az ajánlás célja, hogy ajánlja jogilag kötelező hitelfelvevői alapú intézkedések keretének létrehozatalát a luxemburgi jogban, valamint ezen intézkedések aktiválását, amint a nemzeti jogban hozzáférhető. Ennek az ajánlásnak célja továbbá annak hangsúlyozása, hogy szélesebb körű politikai intézkedésekre van szükség a háztartások növekvő eladósodottságát elősegítő vagy előmozdító tényezők megfékezésére.
- (16) Ez az ajánlás nem érinti az uniós központi bankok monetáris politikai megbízatását.
- (17) Az ERKT ajánlásait azt követően teszik közzé, hogy az Európai Unió Tanácsát az igazgatótanács erre vonatkozó szándékáról értesítették, és a Tanács számára reagálási lehetőséget biztosítottak, és azt követően, hogy a címzetteket értesítették a közzétételre irányuló szándékról,

ELFOGADTA EZT AZ AJÁNLÁST:

1. SZAKASZ

AJÁNLÁSOK

A. ajánlás – A hitelfelvevői alapú intézkedések jogi kerete

Ajánlott, hogy Luxemburg hozza létre a hitelfelvevői alapú intézkedések jogi keretét, amely legalább az alábbi jogilag kötelező hitelfelvevői alapú intézkedéseket tartalmazza:

- a) a DTI-arányra vonatkozó korlátok;
- b) a DSTI-arányra vonatkozó korlátok;
- c) az LTV-arányra vonatkozó korlátok; és
- d) futamidőkorlátok.

B. ajánlás – A hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása

1. Ajánlott, hogy az A. ajánlásban szereplő jogi keret létrehozataláig a hitelfelvevői alapú intézkedések alkalmazásával megbízott luxemburgi nemzeti hatóságok alkalmazzanak jogilag nem kötelező erejű hitelfelvevői alapú intézkedéseket, hogy megakadályozzák:
 - a) az új jelzáloghitelt felvevők jelentős vagy egyre növekvő olyan részét, amely nem biztos, hogy törleszteni tudja adósságait vagy fenn tudja tartani a fogyasztást kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi körülmények vagy a lakóingatlan-piacon bekövetkező kedvezőtlen fejlemények esetén; vagy
 - b) a lakóingatlanl fedezett új jelzáloghitelek jelentős vagy egyre növekvő olyan részét, amely hitelezési veszteséget eredményez e hitelek tekintetében nemteljesítésük és a lakóingatlan-árak ezt követő csökkenése esetén.

2. Ajánlott, hogy amint létrejön az A. ajánlásban szereplő jogi keret, a hitelfelvevői alapú intézkedések alkalmazásával megbízott luxemburgi nemzeti hatóságok aktiváljanak jogilag kötelező hitelfelvevői alapú intézkedéseket a B(1) ajánlásban meghatározott célkitűzések további eléréséhez.

C. ajánlás – A jelzáloghitelekhez és a lakóingatlan-szektorhoz kapcsolódó szerkezeti változások

Ajánlott, hogy Luxemburg vizsgálja felül politikáit azon szerkezeti tényezők megfékezése érdekében, amelyek rendszerszintű kockázatok forrásaként előmozdítják a Luxemburgban azonosított sérülékenységeket, mivel túlzott jelzáloghitel-felvételre ösztönzik a háztartásokat vagy túlzott növekedést eredményeznek a lakóingatlanárak és a jelzáloghitel tekintetében.

2. SZAKASZ

VÉGREHAJTÁS

1. Fogalom meghatározások

Ezen ajánlás alkalmazásában a következő fogalom meghatározásokat kell alkalmazni:

- a) „hitelfelvevői alapú intézkedések”: a hitelfelvevőket célzó makroprudenciális intézkedések;
- b) „közvetlen ellenőrzés”: valós és tényleges képesség az adott makroprudenciális hatóság intézkedési körébe tartozó hitelintézetekre alkalmazandó makroprudenciális intézkedések előírására és módosítására, szükség szerint valamely végső vagy köztes célkitűzés elérésére;
- c) „ajánlástételi hatáskör”: a makroprudenciális eszközök alkalmazásának ajánlások révén történő befolyásolási képessége, szükség szerint valamely végső vagy köztes célkitűzés elérésére;
- d) „középtávú”: hároméves időhorizonton belüli;
- e) „makroprudenciális hatóság”: az ERKT/2011/3 ajánlásban ⁽⁸⁾ meghatározott célkitűzésekkel, szabályokkal, hatáskörökkel, elszámoltathatósági követelményekkel és más jellemzőkkel rendelkező nemzeti makroprudenciális hatóság;
- f) „jogilag kötelező hitelfelvevői alapú intézkedések”: olyan hitelfelvevői alapú intézkedések, amelyeket jogilag kötelező erejű aktusok vezetnek be;
- g) „adósság-jövedelem arány” (DTI-arány): a hitelfelvevő hitelnyújtáskori teljes adósságának a hitelfelvevő hitelnyújtáskori teljes éves rendelkezésre álló jövedelméhez viszonyított aránya;
- h) „adósságszolgálat-jövedelem arány” (DSTI-arány): az éves teljes adósságszolgálatnak a hitelfelvevő teljes éves rendelkezésre álló jövedelméhez viszonyított aránya a hitelnyújtás időpontjában;
- i) „hitelfedezeti arány” (LTV-arány): az összes olyan hitel vagy hitelrészlet összegének, amelyek tekintetében a hitelfelvevő hitelnyújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként, az ingatlan hitelnyújtáskori értékéhez viszonyított aránya;
- j) „futamidő”: a lakáshitel-szerződés években kifejezett időtartama a hitelnyújtás időpontjában;
- k) „adósságszolgálat”: a hitelfelvevő teljes adóssága utáni összes kamat- és tőketörlesztés egy adott időszak (általában egy év) alatt.

2. Végrehajtási kritériumok

1. Az ajánlás végrehajtására a következő kritériumok vonatkoznak:

- a) megfelelő figyelmet kell fordítani az arányosság elvére, figyelembe véve az A. ajánlás és a B. ajánlás célkitűzését és tartalmát;
- b) az A. ajánlást a B(2) ajánlás előtt kell végrehajtani a B(2) ajánlásnak való megfelelés biztosítása érdekében;

⁽⁸⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2011/3 ajánlása (2011. december 22.) a nemzeti hatóságok makroprudenciális felhatalmazásáról (HL C 41., 2012.2.14., 1. o.).

- c) a hitelfelvevői alapú intézkedések B. ajánlás szerinti aktiválásakor azok kalibrálása és bevezetése során figyelembe kell venni Luxemburg helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban, és az esetleges implikációkat a kapcsolódó költségek és előnyök tekintetében;
 - d) a C. ajánlás tekintetében, a politikai változások megvalósításakor az ilyen intézkedések bevezetése során figyelembe kell venni Luxemburg helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban annak érdekében, hogy ezek az intézkedések ne erősítsenek fel vagy váltsanak ki felhalmozódott sérülékenységeket a luxemburgi lakóingatlan-szektorban;
 - e) az A. ajánlásnak, a B. ajánlásnak és a C. ajánlásnak való megfelelésre vonatkozó különös kritériumokat az I. melléklet határozza meg.
2. Ezen ajánlás címzettjeinek jelenteniük kell az ERKT és a Tanács részére az ezen ajánlás nyomán hozott intézkedéseket, vagy az intézkedés mellőzését megfelelően meg kell indokolniuk. A jelentésnek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:
- a) a hozott intézkedések tartalmára és határidejére vonatkozó információkat;
 - b) a háztartások eladósodottságához, a lakóingatlanárak felülrértékeléséhez és az új jelzáloghitelek hitelezési szabályaihoz kapcsolódó sérülékenységek értékelését, ideértve az új jelzáloghitelek megoszlását azok LTV-aránya, DTI-aránya és DSTI-aránya és futamideje szerint, ahol a vonatkozó arányokat az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2016/14 ajánlása (*) IV. mellékletének megfelelően kell kiszámítani, a hozott intézkedések működésének ezen ajánlás célkitűzései szempontjából történő értékelésével együtt;
 - c) részletes indokolást az intézkedés mellőzésére vagy az ezen ajánlástól való eltérésre, beleértve a késedelmet is.

3. Az intézkedések elfogadására vonatkozó határidők

Ezen ajánlás címzettjeinek az alábbi határidőkön belül közölniük kell az ERKT-val és a Tanáccsal az ezen ajánlás nyomán hozott intézkedéseket, vagy az intézkedés mellőzését megfelelően meg kell indokolniuk:

- a) *A. ajánlás*
 - i. Az A. ajánlás címzettje 2020. október 31-ig az ERKT és a Tanács rendelkezésére bocsátja az A. ajánlás végrehajtásáról szóló időközi jelentést a legalább azt egyértelműsítő nyilatkozattal együtt, hogy tervezik-e az A. ajánlás végrehajtását, és melyik (egy vagy több) szerv lesz felelős az ajánlásban meghatározott hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválásáért és végrehajtásáért. Az ERKT tájékoztathatja az A. ajánlás címzettjét az időközi jelentéssel kapcsolatos álláspontról.
 - ii. Az A. ajánlás címzettje 2021. március 31-ig az ERKT és a Tanács rendelkezésére bocsátja az A. ajánlás végrehajtásáról szóló végső jelentését.

- b) *B. ajánlás*

A B. ajánlás címzettjeinek 2020. október 31-ig, majd azt követően 2022. október 31-ig évente jelentést kell tenniük az ERKT-nak és a Tanácsnak a hitelfelvevői alapú intézkedések végrehajtása tekintetében hozott intézkedésekről vagy a háztartások eladósodottságához, a lakóingatlanárak felülrértékeléséhez és az új jelzáloghitelek hitelezési szabályaihoz kapcsolódó sérülékenységek kezelése tekintetében Luxemburgban rendelkezésre álló intézkedésekről. Amennyiben egynél több szerv felelős az azonosított sérülékenységek kezelésére irányuló intézkedésekért, egy közös jelentést kell benyújtani.

- c) *C. ajánlás*

A C. ajánlás címzettje 2022. október 31-ig az ERKT és a Tanács rendelkezésére bocsátja a C. ajánlás végrehajtásáról szóló jelentést. Amennyiben egynél több szerv felelős az azonosított sérülékenységek kezelésére irányuló intézkedésekért, egy közös jelentést kell benyújtani.

(*) Az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2016/14 ajánlása (2016. október 31.) az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről (HL C 31., 2017.1.31., 1. o.).

4. Nyomon követés és értékelés

1. Az ERKT titkársága:

- a) támogatást nyújt a címzetteknek, biztosítva az összehangolt jelentéstételt, a megfelelő sablonok rendelkezésre bocsátását, és szükség szerint részletezve a meghozandó intézkedésekkel kapcsolatos eljárást és határidőket;
- b) ellenőrzi a címzettek által hozott intézkedéseket, kérésükre segítséget nyújt, és az elfogadott intézkedésekről szóló jelentéseket nyújt be az igazgatótanácsnak. Három értékelésre kerül sor az alábbiak szerint:
 - i) 2020. december 31-ig a B. ajánlás végrehajtásával kapcsolatban;
 - ii) 2021. december 31-ig az A. és a B. ajánlás végrehajtásával kapcsolatban; és
 - (iii) 2022. december 31-ig a B. és a C. ajánlás végrehajtásával kapcsolatban.

2. Az igazgatótanács értékeli a címzettek által jelentett intézkedéseket és indokolásokat, és adott esetben határozhat úgy, hogy ezt az ajánlást nem tartották be, és a címzett nem adott megfelelő indokolást az intézkedés mellőzésére.

Kelt Frankfurt am Mainban, 2019. június 27-én.

az ERKT titkárságának vezetője,
az ERKT igazgatótanácsa nevében
Francesco MAZZAFERRO

I. melléklet

AZ AJÁNLÁSOKRA VONATKOZÓ MEGFELELESI KRITÉRIUMOK MEGHATÁROZÁSA

A. ajánlás – A hitelfelvevői alapú intézkedések jogi kerete

Az A. ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. A hitelfelvevői alapú intézkedések luxemburgi jogi keretének biztosítania kell, hogy:
 - a) az adósság-jövedelem (DTI) arányra és az adósságszolgálat-jövedelem (DSTI) arányra vonatkozó korlátok, valamint a futamidőkorlátok valamennyi fajta hitelfelvevőnek és valamennyi fajta hitelező által nyújtott hitelekre alkalmazandók a korlátok megkerülésének megakadályozása érdekében;
 - b) a hitelfedezeti (LTV) arány kiszámítása során csak ingatlan vagyon tekinthető fedezetnek;
 - c) a hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválásával megbízott luxemburgi nemzeti hatóságok képesek hatékonyan és megelőző jelleggel aktiválni a jogilag kötelező hitelfelvevői alapú intézkedéseket, és rendelkeznek az ahhoz szükséges rugalmassággal, hogy az azonosított sérülékenységek alapján alakítsák ki ezeket az intézkedéseket.
2. A hitelfelvevői alapú intézkedések luxemburgi jogi keretének legkésőbb 2021. július 1-jén hatályba kell lépnie.

B. ajánlás – A hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása

A B. ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. Annak érdekében, hogy megakadályozzák:
 - a) az új jelzáloghitelt felvevők jelentős vagy egyre növekvő olyan részét, amely nem biztos, hogy törleszteni tudja adósságait vagy fenn tudja tartani a fogyasztást kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi körülmények vagy a lakóingatlan-piacon bekövetkező kedvezőtlen fejlemények esetén; vagy
 - b) a lakóingatlan fedezett új jelzáloghitelek jelentős vagy egyre növekvő olyan részét, amely hitelezési veszteséget eredményez e hitelek tekintetében nemteljesítésük és a lakóingatlan-árak ezt követő csökkenése esetén;

a luxemburgi nemzeti hatóságoknak hitelfelvevői alapú intézkedést vagy azok kombinációját (például az LTV-arányra vonatkozó korlátokat a DTI-arányra vonatkozó korlátokkal vagy a DSTI-arányra vonatkozó korlátokkal, és futamidőkorlátokat) kell alkalmazniuk a fennálló intézkedések hatékonyságának biztosítása érdekében, valamint azért, hogy minimalizálják a megkerülésük és a hatékonyságukat csökkentő és más területeken esetlegesen kockázat felmerüléséhez vezető nem szándékos következmények esélyét.
2. A hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása előtt elemezni kell Luxemburg helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban az ilyen intézkedések megfelelő kalibrálásának és bevezetésének megállapítása érdekében.
3. A hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválását követően szükség lehet azok további szigorítására vagy további makroprudenciális intézkedések aktiválására a Luxemburgban azonosított sérülékenységek kezeléséhez; ez az aktivált hitelfelvevői alapú intézkedés kiválasztásától függ, az aktivált intézkedések kezdeti kalibrálásától, valamint a sérülékenységek értékelésének eredményétől.
4. Amint hatályba lép az A. ajánlás szerinti jogi keret, a hitelfelvevői alapú intézkedések alkalmazásával megbízott luxemburgi nemzeti hatóságok dönthetnek úgy, hogy fenntartják a már meglévő jogilag nem kötelező erejű hitelfelvevői alapú intézkedéseket, feltéve, hogy bizonyított, hogy az azonosított sérülékenységeket kellően csökkentették ezekkel az intézkedésekkel.

C. ajánlás – A jelzáloghitelekhez és a lakóingatlan-szektorhoz kapcsolódó szerkezeti változások

A C. ajánlásra az alábbi megfelelési kritérium vonatkozik.

A politikai lehetőségek kialakítása során és a politikai változások végrehajtása előtt elemezni kell a javasolt intézkedések hatását tekintettel Luxemburg helyzetére a gazdasági és pénzügyi ciklusban annak biztosítása érdekében, hogy ezek az intézkedések ne erősítsenek fel vagy váltsanak ki felhalmozódott sérülékenységeket a luxemburgi lakóingatlan-szektorban.
