

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN SUOSITUS,
annettu 27 päivänä kesäkuuta 2019,
keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Alankomaissa
(EJRK/2019/7)
(2019/C 366/04)

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 ⁽¹⁾ 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 ja koko talouden vakauteen, mikä voi johtaa myös kielteisiin rajat ylittäviin seurannaisvaikutuksiin. Kiinteistömarkkinoiden epäsuotuisa kehitys joissain jäsenvaltioissa on aikaisemmin johtanut merkittäviin luottotappioihin ja/tai vaikuttanut kielteisesti reaalityönteeseen. Tämä ilmentää kiinteistösektorin, rahoituksen tarjoajien ja talouden muiden sektorien läheistä vuorovaikutusta. Lisäksi rahoitusjärjestelmän ja reaalityönteeseen välinen vahva vuorovaikutussuhde vahvistaa negatiivista kehitystä.
- (2) Nämä kytkökset ovat tärkeitä, koska ne merkitsevät sitä, että kiinteistösektorilta peräisin olevilla 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 tai rahoituksellisista olosuhteista ja samanaikaisesta asuinkiinteistömarkkinoiden kielteisestä kehityksestä. Välilliset vaikutukset voivat liittyä kotitalouksien kulutuksen mukautuksiin, millä on omat vaikutuksensa reaalityönteeseen ja rahoitusvakauteen.
- (4) Kuten suosituksen EJRK/2013/1 ⁽²⁾ 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.

⁽¹⁾ EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ 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 makrovakaustaviranomaiset voivat riskien arvioinnin perusteella käyttää yhtä tai useampaa pääomaperusteista makrovakaustoimenpidettä, joista säädetään Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2013/36/EU ⁽³⁾ sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 575/2013 ⁽⁴⁾, ja/tai luotonsaajaperusteisia makrovakaustoimenpiteitä, jotka perustuvat yksinomaan kansalliseen lainsäädäntöön. Kun pääomaperusteisilla toimenpiteillä pyritään ensisijaisesti kohentamaan rahoitusjärjestelmän häiriönsietokykyä, luotonsaajaperusteiset toimenpiteet voivat olla erityisen sopivia estämään järjestelmäriskien kasaantumista.
- (6) Suosituksessa EJRK/2013/1 suositetaan lisäksi, että jäsenvaltiot ottavat käyttöön oikeudellisen sääntelyn, jonka perusteella kyseisessä suosituksessa määritellyt makrovakaustavälineet ovat makrovakaustaviranomaisen välittömässä valvonnassa tai niillä on kyseisiä välineitä koskevat suositusvaltuudet.
- (7) Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) toteutti vuonna 2016 unionin laajuisen arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista ⁽⁵⁾. EJRK tunnisti tämän arvioinnin perusteella eri maissa useita keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia rahoitusvakauteen kohdistuvien järjestelmäriskien aiheuttajina, mikä johti varoitusten antamiseen kahdeksalle maalle, joista yksi oli Alankomaat ⁽⁶⁾.
- (8) Vuonna 2016 Alankomaiden asuinkiinteistömarkkinoilla havaittu merkittävin haavoittuvuus liittyi kotitalouksien velkaantuneisuuteen, ja kiinnitysvelallisista merkittäväällä osalla kokonaisvelan määrä ylitti heidän asuntonsa arvon. Tämä haavoittuvuus ilmeni muun muassa siten, että vaikka uusien lyhennettävien kiinnelainojen osuus kasvoi, olemassa olevista kiinnelainoista merkittävää osaa ei lyhennetty – huolimatta siitä, että vuonna 2016 ei ollut havaittavissa merkkejä yliarvostuksesta ja asuntojen hinnat suurissa kaupungeissa olivat palaamassa finanssikriisiä edeltäneelle tasolle.
- (9) EJRK on tehnyt äskettäin järjestelmällisen tulevaisuuteen suuntautuvan Euroopan talousalueen (ETA) laajuisen arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista ⁽⁷⁾.
- (10) Alankomaiden osalta tämä hiljattain tehty arviointi on tuonut esiin sen, että kotitalouksien velkaantuneisuus on hieman laskenut ja uusien lyhentämättömien kiinnelainojen osuus on myös jatkanut laskuaan vuodesta 2016. Toisaalta on todettava, että asuntojen hintojen kasvu on vuoden 2016 jälkeen jatkunut, johtaen paikalliseen yliarvostukseen suurissa kaupungeissa. Tätä taustaa vasten uusien kiinnelainojen luototusasteet (LTV) ovat säilyneet korkeina, erityisesti koska luototusasteeseen sovellettava 100 prosentin lakisääteinen rajoitus ei edellytä lisävakuuden toimittamista siinä tapauksessa, että asuntojen hinnat laskevat. Näiden kehityskulkujen rahoitusvakaudeksi aiheuttamia haavoittuvuuksia ei ole otettu huomioon Alankomaissa sovellettaessa kiinnelainojen riskipainoja, jotka kuuluvat ETA-alueen alhaisimpiin.
- (11) Vuoden 2016 jälkeen luototusasteeseen sovellettavien, oikeudellisesti sitovien rajoitusten asteittainen tiukentaminen jatkui, ja se laskettiin 100 prosenttiin vuonna 2018 (106 prosentista vuonna 2012). Vuonna 2018 Alankomaiden hallitus ilmoitti myös, että se pienentäisi kiinnelainasta maksetun koron vähennyskelpoista enimmäisosuutta vuonna 2018 sovelletusta 49,5 prosentista asteittain noin 37 prosenttiin vuonna 2023.

⁽³⁾ 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).

⁽⁴⁾ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 575/2013, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 1).

⁽⁵⁾ Ks. "Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector", EJRK, marraskuu 2016, saatavilla EJRK:n verkkosivuilla www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus, annettu 22 päivänä syyskuuta 2016, keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Alankomaissa (EUVL C 31, 31.1.2017, s. 53).

⁽⁷⁾ Ks. "Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries", EJRK, 2019, saatavilla EJRK:n verkkosivuilla www.esrb.europa.eu.

- (12) Vaikka Alankomaiden makrovakausrakenteen (Financieel Stabiliteitscomité) on suosittanut, että luototusasteen oikeudellisesti sitovaa enimmäismäärää pienennettäisiin 90 prosenttiin, tällaisten toimenpiteiden käyttöönotosta vastuussa oleva Alankomaiden hallitus on päättänyt olla noudattamatta tätä suositusta. Lisäksi on todettava, että makrovakausrakenteen ei ole virallisesti pyydytty Alankomaiden hallitusta perustelemaan, miksi se ei ole ryhtynyt toimiin, koska nykyisessä sovellettavassa lainsäädännössä ei ole makrovakausrakenteen tekemistä suosituksia koskevaa ”toimi tai perustelee” -mekanismia, vaan se on ainoastaan selvittänyt kantansa Alankomaiden parlamentille. Jotta voitaisiin kuitenkin puuttua Alankomaissa havaittuihin, asuntojen hintojen paikalliseen ylivuotoon ja kiinnelainojen vakuuksiin liittyviin haavoittuvuuksiin, luototusasteeseen sovellettavaa rajaa olisi laskettava. Lisäksi tällä hetkellä ei ole käytettävissä pääomaperusteisia makrovakaustoimenpiteitä – kuten kiinnelainojen korkeampia riskipainoja – joiden avulla voitaisiin puuttua kasaantuneisiin haavoittuvuuksiin, jotka liittyvät olemassa olevien kiinnelainojen vakuuksiin ja kotitalouksien velkaantuneisuudesta johtuviin mahdollisiin seurannaisvaikutuksiin.
- (13) Vaikka kiinnelainoja koskevaan velanhoidokulujen ja tulojen suhteeseen liittyy tärkeitä riskejä pienentäviä ominaisuuksia, kuten oletukset mahdollisesta korkojen noususta, tietyt tekijät Alankomaiden nykyisissä menetelmissä, joita sovelletaan velanhoidokulujen ja tulojen suhdetta koskevien rajoitusten mitoittamiseen, vähentävät toimenpiteen tehokkuutta ja saattavat lisätä sen suhdanteita myötäileviä vaikutuksia rahoituksen ja talouden suhdannekierroissa. Vaikka tietyt sopeutukset (kuten laskettujen suhdelukujen neljän vuoden keskiarvojen käyttöä mitoittamisen perustana) on tehty menetelmän suhdanteita myötäileviin tekijöihin puuttumiseksi, tietyt tekijöitä on edelleen olemassa.
- (14) Vaikka suhdannetekijät vahvistavat merkittävästi Alankomaissa havaittuja haavoittuvuustekijöitä, näitä haavoittuvuuksia kiihdyttäneet rakenteelliset tekijät ovat myös osaltaan lisänneet järjestelmäriskiä. Näitä tekijöitä ovat i) asuntotarjonnan puute, joka on aiheuttanut nousupaineita asuntojen hintoihin ja velkaannuttanut kotitalouksia, jotka ostavat oman asuntonsa; ja ii) kiinnelainoista maksetun koron verovähennysoikeus, joka saattaa kannustaa kotitalouksia ottamaan liikaa lainaa.
- (15) Tästä syystä EJRK on todennut, että Alankomaissa käytössä olevat makrovakaustoimenpiteet ovat osittain asianmukaisia ja osittain riittäviä korjaamaan haavoittuvuuksia, jotka liittyvät kotitalouksien velkaantuneisuuteen keskipitkällä aikavälillä. Näin ollen tarvitaan lisää poliittisia toimenpiteitä, jotta voidaan korjata nämä mahdolliset järjestelmäriskit aiheuttavat haavoittuvuudet. Tässä suosituksessa ehdotettavilla toimenpiteillä pyritään täydentämään Alankomaiden nykyisiä makrovakaustoimenpiteitä.
- (16) Koska haavoittuvuuksia kiihdyttävät jossain määrin rakenteelliset tekijät, jotka ulottuvat makrovakausrakenteen laajemmalle, tarvitaan muita poliittisia toimia täydentämään ja tukemaan nykyisiä makrovakaustoimenpiteitä, jotta niitä voidaan kohdistaa toimivammin ja tehokkaammin tekijöihin, jotka edistävät järjestelmäriskien kasaantumista Alankomaiden asuinkiinteistömarkkinoilla, ilman että tästä aiheutuu liiallisia kustannuksia Alankomaiden reaalitaloudelle ja rahoitusjärjestelmälle.
- (17) Tämän suosituksen tarkoituksena on suosittaa, että a) Alankomaiden lainsäädäntöön sisällytetään ”toimi tai perustelee” -mekanismi, jota sovelletaan makrovakausrakenteen antamiin, oikeudellisesti sitovien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönottoa koskeviin suosituksiin; b) tiukennetaan olemassa olevaa, oikeudellisesti sitovaa luototusasteeseen sovellettavaa rajoitusta; c) muutetaan velanhoidokulujen ja tulojen suhteeseen sovellettavan enimmäismäärän määrittämistä koskevaa menetelmää; ja d) otetaan käyttöön pääomaperusteisia toimenpiteitä, joiden avulla varmistetaan pankkisektorin häiriönsietokyky suhteessa Alankomaissa havaittuihin keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksiin. Tässä suosituksessa korostetaan myös tarvetta laajemmille poliittisille toimenpiteille, joiden avulla torjutaan kotitalouksien velkaantumisen kasvua helpottavia tai edistäviä tekijöitä.
- (18) Tämä suositus ei vaikuta keskuspankkien rahapoliittiseen toimivaltaan unionissa.
- (19) 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 – Luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä koskeva oikeudellinen kehys

Suositaan, että Alankomaat varmistaa, että makrovakausviranomaisen suositusvaltuuksia täydennetään kaikkien sovellettavien, oikeudellisesti sitovien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden osalta ”toimi tai perustelee” -mekanismilla tai, jos tämä ei ole mahdollista Alankomaiden lainsäädännön mukaan, vaihtoehtoisesti tilivelvollisuutta koskevalla mekanismilla, jotta luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden soveltamisesta vastuussa olevan viranomaisen näkemykset voidaan saattaa yleiseen tietoon sen jälkeen, kun Alankomaiden makrovakausviranomaisen on antanut suosituksensa.

Suositus B – Luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden tiukentaminen ja niiden mitoitusta koskeva lähestymistapa

1. Suositetaan, että Alankomaat alentaa oikeudellisesti sitovaa, luototusasteeseen sovellettavaa rajoitusta, ja varmistaa tällä tavoin, että uusien kiinnelainojen vakuudet ovat riittäviä kattamaan luottotappiot, jotka vastaavat mahdollista asuntojen hintojen laskua kielteisten taloudellisten tai rahoituksellisten olosuhteiden vallitessa.
2. Suositetaan, että Alankomaat muuttaa velanhoitokulujen ja tulojen suhteeseen sovellettavien rajoitusten määrittämisessä käytettyä menetelmää siten, ettei toimenpide lisäisi talouden ja rahoituksen suhdanteita myötäileviä vaikutuksia.

Suositus C – Pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto

Suositaan, että Alankomaiden makrovakausviranomaiset, nimetty viranomaisen tai toimivaltainen viranomaisen, tapauksen mukaan, varmistavat ottamalla käyttöön pääomaperusteisia toimenpiteitä, Alankomaissa toimiluvan saaneiden luottolaitosten häiriönsietokyvyn sellaisen asuinkiinteistöihin liittyvän järjestelmäriskin varalta, josta saattaisi seurata välittömiä ja välillisiä luottotappioita kiinnelainojen vuoksi tai asuntolainoja ottaneiden kotitalouksien kulutuksen pientymisen seurauksena.

Suositus D – Kiinnelainoihin ja asuinkiinteistösektoriin liittyvät rakenteelliset muutokset

Suositaan, että Alankomaat tarkastelee uudelleen poliittisia toimenpiteitään tavoitteenaan torjua rakenteelliset tekijät, jotka ovat kiihdyttäneet Alankomaissa järjestelmäriskin lähteeksi todettuja haavoittuvuuksia ja jotka kannustavat kotitalouksia ottamaan liikaa kiinnelainaa tai nostavat asuntojen hintoja ja kasvattavat kiinnelainojen määrää liiallisesti.

2 JAKSO

SOVELTAMINEN

1. Määritelmät

Tässä suosituksessa sovelletaan seuraavia määritelmiä:

- a) ’luotonsaajaperusteisilla toimenpiteillä’ tarkoitetaan makrovakaustoimenpiteitä, jotka kohdistetaan luotonsaajiin;
- b) ’välittömällä valvonnalla’ tarkoitetaan tosiasiallisia ja tehokkaita valtuuksia määrätä makrovakaustoimenpiteistä, joita sovelletaan kyseisen makrovakausviranomaisen toimialaan kuuluviin rahoituslaitoksiin, ja muuttaa niitä, jos se on tarpeen lopullisen tavoitteen tai välitavoitteen saavuttamiseksi;
- c) ’suositusvaltuuksilla’ tarkoitetaan valtuuksia ohjata makrovakausvälineiden soveltamista tarvittaessa suosituksilla lopullisen tavoitteen tai välitavoitteen saavuttamiseksi;
- d) ’luototusasteella’ (LTV) tarkoitetaan kaikkien lainojen tai lainaerien summaa, joiden vakuudeksi luotonsaaja on antanut kiinteistön lainan alullepanohetkellä, suhteessa kiinteistön arvoon lainan alullepanohetkellä;
- e) ’makrovakausviranomaisella’ tarkoitetaan kansallista makrovakausviranomaista, jota koskevat tavoitteet, järjestelyt, toimivalta, tilintekovelvollisuus ja muut ominaisuudet vahvistetaan suosituksella EJRK/2011/3⁽⁸⁾;

⁽⁸⁾ Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus, annettu 22 päivänä joulukuuta 2011, kansallisten viranomaisten makrovakauspoliittisista valtuuksista (EUVL C 41, 14.2.2012, s. 1).

- f) 'velanhoitokuluilla' tarkoitetaan luotonsaajan kokonaisvelasta suoritettavan koron ja pääoman takaisinmaksun yhteissummaa tietyn ajanjakson (yleensä yksi vuosi) aikana;
- g) 'velanhoitokulujen ja tulojen suhteella' (DSTI) tarkoitetaan luotonsaajan vuosittaisia kokonaisvelanhoitokuluja suhteessa luotonsaajan käytettävissä oleviin kokonaisvuosituloihin lainan alullepanohetkellä;
- h) 'keskipitkällä aikavälillä' tarkoitetaan kolmea vuotta;
- i) 'oikeudellisesti sitovilla luotonsaajaperusteisilla toimenpiteillä' tarkoitetaan luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä, jotka on saatettu voimaan oikeudellisesti velvoittavilla säädöksillä;

2. Soveltamiskriteerit

1. Tätä suositusta sovellettaessa noudatetaan seuraavia kriteerejä:

- a) suhteellisuusperiaatteen olisi kiinnitettävä asianmukaista huomiota, ottaen huomioon suosituksen A, suosituksen B, suosituksen C ja suosituksen D tavoite ja sisältö;
- b) kun alennetaan nykyistä luototusasteeseen sovellettavaa rajoitusta suosituksen B mukaisesti, tämän toimenpiteen mitoituksessa ja vaiheittaisessa käyttöönotossa pitäisi ottaa huomioon Alankomaiden asema talous- ja rahoitusyhteisöissä sekä kaikki mahdolliset vaikutukset liitännäiskustannuksineen ja -hyötyineen;
- c) kun otetaan käyttöön pääomaperusteisia toimenpiteitä suosituksen C mukaisesti, niiden mitoituksessa ja vaiheittaisessa käyttöönotossa pitäisi ottaa huomioon Alankomaiden asema talous- ja rahoitusyhteisöissä sekä kaikki mahdolliset vaikutukset liitännäiskustannuksineen ja -hyötyineen;
- d) tehtäessä suosituksessa D tarkoitettuja poliittisia muutoksia, tällaisten toimenpiteiden vaiheittaisessa käyttöönotossa pitäisi ottaa huomioon Alankomaiden asema talous- ja rahoitusyhteisöissä, jotta näillä toimenpiteillä ei laajenneta kasaantuneita haavoittuvuuksia tai aiheuteta niiden realisoitumista Alankomaiden asuinkiinteistömarkkinoilla;
- e) suosituksen B, suosituksen C ja suosituksen D 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. Ilmoitusten tulee sisältää vähintään

- a) tiedot toteutettujen toimenpiteiden sisällöstä ja aikataulusta;
- b) arviointi haavoittuvuuksista, jotka liittyvät asuntojen hintojen paikalliseen yliarvostukseen sekä uusien ja nykyisten kiinnelainojen vakuuksiin, mukaan lukien uusien kiinnelainojen jaottelu niiden LTV-suhteen mukaan siten, että asianomaiset suhdeluvut lasketaan Euroopan järjestelmäriskikomitean suosituksen EJRK/2016/4^(*) liitteen IV mukaisesti, samalla kun arvioidaan toteutettujen toimenpiteiden toimivuutta tämän suosituksen tavoitteisiin nähden;
- c) yksityiskohtaiset perustelut toimimatta jättämiselle tai tästä suosituksesta poikkeamiselle, viivästymiset mukaan luettuina.

3. Seurannan aikarajat

Tämän suosituksen kohteita pyydetään raportoimaan 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 kohdetta pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään maaliskuuta 2021 mennessä loppuraportti suosituksen A soveltamisesta.

(*) 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 1 kohdan kohdetta pyydetään toimittamaan 31 päivään lokakuuta 2020 mennessä ja sen jälkeen vuosittain 31 päivään lokakuuta 2022 saakka EJRK:lle ja neuvostolle raportin toimenpiteistä, joita se on toteuttanut luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden tiukentamiseksi. Jos todettuja haavoittuvuuksia koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta vastaa useampi kuin yksi elin, on toimitettava yksi yhteinen raportti.

Suosituksen B 2 kohdan kohdetta pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään maaliskuuta 2021 mennessä raportti suosituksen B 2 kohdan soveltamisesta. Jos todettuja haavoittuvuuksia koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta vastaa useampi kuin yksi elin, on toimitettava yksi yhteinen raportti.

c) *Suositus C*

Suosituksen A kohdetta pyydetään toimittamaan 31 päivään lokakuuta 2020 mennessä ja sen jälkeen vuosittain 31 päivään lokakuuta 2022 saakka EJRK:lle ja neuvostolle raportti toimenpiteistä, joita se on toteuttanut pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönottamiseksi. Jos todettuja haavoittuvuuksia koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta vastaa useampi kuin yksi elin, on toimitettava yksi yhteinen raportti.

d) *Suositus D*

Suosituksen D kohdetta pyydetään toimittamaan 31 päivään lokakuuta 2022 mennessä EJRK:lle ja neuvostolle raportti suosituksen C soveltamisesta. Jos todettuja haavoittuvuuksia koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta vastaa useampi kuin yksi elin, on toimitettava yksi yhteinen raportti.

4. Seuranta ja arviointi

1. EJRK:n sihteeristö

- a) avustaa suosituksen kohteita huolehtimalla raportoinnin yhteensovittamisesta, tarjoamalla asiaankuuluvia raportointipohjia 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 suosituksen B 1 kohdan ja suosituksen C soveltamisen osalta;
 - ii) 31 päivään joulukuuta 2021 mennessä suosituksen A, suosituksen B 1 ja 2 kohdan sekä suosituksen C soveltamisen osalta;
 - iii) 31 päivään joulukuuta 2022 mennessä suosituksen B 1 kohdan, suosituksen C ja suosituksen D soveltamisen osalta.

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 27 päivänä kesäkuuta 2019.

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

LIITE I

SUOSITUSTEN NOUDATTAMISTA KOSKEVIEN KRITTEERIEN ERITELMÄ**Suositus B – Luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden tiukentaminen ja niiden mitoitusta koskeva lähestymistapa**

Suosituksen B 1 kohtaan sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

Ennen kuin alennetaan nykyistä luototusasteeseen sovellettavia raja-arvoja, pitäisi arvioida Alankomaiden asemaa talous- ja rahoitusyhteisöissä toimenpiteiden asianmukaisen mitoituksen ja asteittaisen käyttöönoton määrittämiseksi.

Suosituksen B 2 kohtaan sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

Alankomaiden tulisi arvioida mitoituksessa käytettävän menetelmän eri tekijöiden suhdanteita myötäileviä vaikutuksia, kun se arvioi velanhoidokulujen ja tulojen suhteeseen sovellettavan raja-arvon mitoitusta.

Suositus C – Pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto

Suosituksen C sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

1. Ennen kuin otetaan käyttöön pääomaperusteisia toimenpiteitä, pitäisi arvioida Alankomaiden asemaa talous- ja rahoitusyhteisöissä, jotta voidaan ratkaista, olisiko tällaisten toimenpiteiden käyttöönotto asianmukaista.
2. Pääomaperusteisten toimenpiteiden käyttöönoton jälkeen saatetaan tarvita niiden tiukentamista tai uusien makrovakaustoimenpiteiden käyttöönottoa Alankomaissa havaittujen haavoittuvuuksien korjaamiseksi; tämä riippuu käyttöönotettujen pääomaperusteisten toimenpiteiden valinnasta, toimenpiteiden alkuperäisestä mitoituksesta ja haavoittuvuuksia koskevan arvioinnin tuloksista.

Suositus D – Kiinnelainoihin ja asuinkiinteistösektoriin liittyvät rakenteelliset muutokset

Suosituksen D sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

Kun laaditaan poliittisia vaihtoehtoja ja ennen kuin pannaan täytäntöön poliittisia muutoksia, pitäisi arvioida ehdotettujen toimenpiteiden vaikutusta ottamalla huomioon Alankomaiden asema talous- ja rahoitusyhteisöissä, jotta varmistetaan, että näillä toimenpiteillä ei laajenneta kasaantuneita haavoittuvuuksia tai aiheuteta niiden realisoitumista Alankomaiden asuinkiinteistömarkkinoilla.
