

ZALECENIE EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO**z dnia 27 czerwca 2019 r.****w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Szwecji w średnim okresie****(ERRS/2019/9)**

(2019/C 366/06)

RADA GENERALNA EUROPEJSKIEJ RADY DS. RYZYKA SYSTEMOWEGO,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej,

uwzględniając rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1092/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie unijnego nadzoru makroostrożnościowego nad systemem finansowym i ustanowienia Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ⁽¹⁾, w szczególności art. 3, art. 16 i art. 18,

a także mając na uwadze, co następuje:

- (1) Sektor nieruchomości odgrywa ważną rolę w gospodarce, a zmiany w nim zachodzące mogą mieć istotny wpływ na system finansowy. Wcześniejsze kryzysy finansowe pokazały, że destabilizujące zmiany zachodzące na rynkach nieruchomości mogą mieć poważne konsekwencje dla stabilności systemu finansowego oraz całej gospodarki, co może także prowadzić do przenoszenia się niekorzystnych zjawisk między krajami. Niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości w niektórych państwach członkowskich spowodowały w przeszłości duże straty kredytowe lub negatywnie wpłynęły na sferę gospodarki realnej. Skutki te odzwierciedlają ściśle powiązania pomiędzy sektorem nieruchomości, dostawcami finansowania i innymi sektorami gospodarki. Ponadto silna pętla informacji zwrotnej pomiędzy systemem finansowym a realną gospodarką nasila wszelkie negatywne zmiany.
- (2) Powiązania te są ważne, ponieważ oznaczają, że ryzyka mające swoje źródło w sektorze nieruchomości mogą mieć skutki systemowe o charakterze procyklicznym. Podatności systemu finansowego na zagrożenia mają tendencję do kumulowania się w fazie wzrostu cyklu rynku nieruchomości. Postrzegane niższe ryzyko finansowania oraz łatwiejszy dostęp do niego mogą przyczynić się do szybkiej ekspansji akcji kredytowej i inwestycji, wywierając, wraz ze zwiększonym popytem na nieruchomości, presję na wzrost cen nieruchomości. Jako że skutkiem powyższej sytuacji jest wyższa wartość zabezpieczeń, która dodatkowo sprzyja popytowi na kredyty oraz ich podaży, te samonapędzające się procesy mogą powodować potencjalne skutki o znaczeniu systemowym. Natomiast w fazie spadkowej cyklu rynku nieruchomości bardziej restrykcyjne warunki udzielania kredytów, większa niechęć do podejmowania ryzyka i presja zniżkowa w odniesieniu do cen nieruchomości mogą niekorzystnie wpływać na odporność kredytobiorców i kredytodawców, pogarszając tym samym sytuację gospodarczą.
- (3) Podatność na zagrożenia związane z nieruchomościami mieszkalnymi może być źródłem ryzyka systemowego i może wpływać na stabilność finansową zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio. Skutki bezpośrednie to straty kredytowe z tytułu portfeli hipotecznych z powodu niekorzystnych warunków gospodarczych lub finansowych oraz równoczesnych negatywnych zmian na rynku nieruchomości mieszkalnych. Skutki pośrednie mogą być związane z zmianą poziomu konsumpcji gospodarstw domowych, co może prowadzić do dalszych konsekwencji dla realnej gospodarki i stabilności finansowej.
- (4) Zgodnie z motywem 4 rozporządzenia ERRS/2013/1 ⁽²⁾ ostatecznym celem polityki makroostrożnościowej jest przyczynianie się do ochrony stabilności systemu finansowego jako całości, w tym poprzez wzmocnienie odporności systemu finansowego i ograniczanie powstawania ryzyk systemowych, a tym samym zapewnianie trwałego wkładu sektora finansowego do wzrostu gospodarczego.

⁽¹⁾ Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 1.⁽²⁾ Zalecenie Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego z dnia 4 kwietnia 2013 r. w sprawie celów pośrednich i instrumentów polityki makroostrożnościowej (Dz.U. C 170 z 15.6.2013, s. 1).

- (5) W tym celu organy makroostrożnościowe mogą stosować jeden lub większą liczbę środków makroostrożnościowych opartych na kapitale określonych w dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE ⁽³⁾ i rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 ⁽⁴⁾ lub środków makroostrożnościowych ukierunkowanych na kredytobiorców, opierających się wyłącznie na prawie krajowym, w zależności od oceny ryzyk. Środki oparte na kapitale mają na celu przede wszystkim zwiększenie odporności systemu finansowego, natomiast środki ukierunkowane na kredytobiorców mogą być odpowiednie zwłaszcza w celu zapobieżenia dalszemu narastaniu ryzyk systemowych.
- (6) Ponadto w zaleceniu ERRS/2013/1 zaleca się, aby państwa członkowskie ustanowiły ramy prawne umożliwiające organom makroostrożnościowym wykonywanie bezpośredniej kontroli lub kompetencji doradczych w odniesieniu do instrumentów makroostrożnościowych wskazanych w tym zaleceniu.
- (7) W 2016 r. Europejska Rada ds. Ryzyka Systemowego (ERRS) przeprowadziła ocenę podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w całej Unii ⁽⁵⁾. Ocena ta umożliwiła ERRS zidentyfikowanie w kilku państwach podatności na zagrożenia w średnim okresie jako źródeł ryzyka systemowego dla stabilności finansowej, co doprowadziło do wydania ostrzeżeń dla ośmiu państwom, w tym Szwecji ⁽⁶⁾.
- (8) W 2016 r. główne obszary podatności na zagrożenia zidentyfikowane na rynku nieruchomości mieszkalnych w Szwecji były związane ze znaczącym i długotrwałym wzrostem zarówno cen nieruchomości mieszkalnych, jak i kredytów hipotecznych, co doprowadziło do zawyżenia cen nieruchomości mieszkalnych oraz rosnącego zadłużenia gospodarstw domowych.
- (9) ERRS zakończyła niedawno systematyczną, prognostyczną ocenę podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych na całym Europejskim Obszarze Gospodarczym (EOG) ⁽⁷⁾.
- (10) Jeśli chodzi o Szwecję, ta ostatnia ocena wykazała, że od 2016 r. tempo wzrostu cen nieruchomości mieszkalnych uległo spowolnieniu, a obecnie ceny te są na tym samym poziomie, co w 2016 r. Jednak ceny nieruchomości mieszkalnych są nadal zawyżone, a zadłużenie gospodarstw domowych znacznie wzrosło.
- (11) Od 2016 r. szwedzkie organy krajowe zaostrzyły lub wprowadziły szereg środków ukierunkowanych na kredytobiorców i środków opartych na kapitale: W 2016 r. wprowadzono wymogi dotyczące amortyzacji nowych kredytów hipotecznych. Wymogi te były związane ze wskaźnikiem wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) w odniesieniu do nowych kredytów, i zobowiązywały do amortyzacji o co najmniej 2 % rocznie w przypadku kredytów o wskaźniku LTV powyżej 70 %, oraz o 1 % rocznie w przypadku kredytów o wskaźniku LTV wynoszącym 50 % do 70 %. W 2017 r. wymogi te zostały zaostrzone w odniesieniu do wskaźnika wysokości kredytu do dochodu (LTI) dla nowych kredytów poprzez zwiększenie tych wymogów o 1 punkt procentowy rocznie w odniesieniu do nowych kredytów hipotecznych o wskaźniku LTI powyżej 4.5. W 2018 r. *Finansinspektionen* (szwedzki urząd nadzoru finansowego) nałożył na wszystkie krajowe instytucje kredytowe stosujące metodę ratingów wewnętrznych, zgodnie z art. 458 rozporządzenia (UE) nr 575/2013, specyficzny dla instytucji kredytowej poziom minimalny wynoszący 25 % w odniesieniu do ważonej ekspozycją średniej wag ryzyka stosowanych do portfela ekspozycji detalicznych wobec dłużników mających miejsce zamieszkania w Szwecji, zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach. Ponadto w 2018 r. *Finansinspektionen* zwiększył wskaźnik antycyklicznego bufora kapitałowego z 2 % do 2,5 %; wskaźnik ten ma zastosowanie od września 2019 r.
- (12) Chociaż przyczyny podatności na zagrożenia zidentyfikowane w Szwecji mają w dużej mierze charakter cykliczny, stoją za nimi także czynniki strukturalne, co skutkuje wyższym poziomem ryzyka systemowego. Tymi czynnikami są: (i) brak podaży mieszkań, co wywiera presję na ceny nieruchomości mieszkalnych i zadłużenie gospodarstw domowych, które decydują się na zakup własnych nieruchomości mieszkalnych, oraz (ii) korzystne rozwiązania podatkowe dotyczące nieruchomości mieszkalnych, np. możliwość odliczenia od podatku odsetek od kredytów hipotecznych, co może sprzyjać wzrostowi cen nieruchomości i stanowić zachętę dla gospodarstw domowych do nadmiernego zadłużania się.

⁽³⁾ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie warunków dopuszczenia instytucji kredytowych do działalności oraz nadzoru ostrożnościowego nad instytucjami kredytowymi i firmami inwestycyjnymi, zmieniająca dyrektywę 2002/87/WE i uchylająca dyrektywy 2006/48/WE oraz 2006/49/WE (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 338).

⁽⁴⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 1).

⁽⁵⁾ Zob. „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector”, ERRS, listopad 2016 r., dokument dostępny na stronie internetowej ERRS pod adresem www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Ostrzeżenie Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2016/11 z dnia 22 września 2016 r. w sprawie podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Szwecji w średnim okresie (Dz.U. C 31 z 31.1.2017, s. 55).

⁽⁷⁾ Zob. „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries”, ERRS, 2019 r., dokument dostępny na stronie internetowej ERRS pod adresem www.esrb.europa.eu.

- (13) W związku z tym – jakkolwiek ERRS zauważa szeroki zakres środków makroostrożnościowych wprowadzonych w Szwecji – ERRS stwierdza, że choć środki te są odpowiednie, są one jedynie częściowo wystarczające do wyeliminowania zidentyfikowanych zagrożeń dotyczących nieruchomości mieszkalnych, w szczególności zadłużenia gospodarstw domowych i zawyżenia cen nieruchomości mieszkalnych, w perspektywie średnioterminowej. Biorąc pod uwagę fakt, że wymienione podatności na zagrożenia wynikają w pewnym stopniu z czynników strukturalnych, które wykraczają poza politykę makroostrożnościową, konieczne są inne strategie ukierunkowane na uzupełnienie i wsparcie aktualnych środków makroostrożnościowych, tak aby w bardziej skuteczny i efektywny sposób odpowiedzieć na czynniki przyczyniające się do narastania ryzyka systemowego na rynku nieruchomości mieszkalnych w Szwecji, nie powodując nadmiernych kosztów dla systemu gospodarki realnej i szwedzkiego systemu finansowego. Środki zaproponowane w niniejszym zaleceniu mają na celu uzupełnienie istniejących środków makroostrożnościowych w Szwecji.
- (14) Niniejsze zalecenie ma na celu zarekomendowanie: a) podjęcia szerszych działań w zakresie polityki mających na celu ograniczenie czynników sprzyjających rosnącemu zadłużeniu gospodarstw domowych lub je wspierających; oraz b) zaostrzenia istniejących lub uruchomienia nowych środków makroostrożnościowych w przypadku dalszego wzrostu zagrożeń związanych z zadłużeniem gospodarstw domowych i zawyżeniem cen nieruchomości mieszkalnych wynikającego z uwarunkowań cyklu gospodarczego i finansowego.
- (15) Niniejsze zalecenie nie narusza kompetencji banków centralnych Unii w zakresie polityki pieniężnej.
- (16) Zalecenia ERRS są publikowane po poinformowaniu Rady Unii Europejskiej o takim zamiarze przez Radę Generalną i umożliwieniu Radzie Unii Europejskiej zajęcia stanowiska w tym zakresie, oraz po poinformowaniu adresatów zaleceń o zamiarze ich opublikowania,

PRZYJMUJE NINIEJSZE ZALECENIE:

SEKCJA 1

ZALECENIA

Zalecenie A – Zmiany strukturalne związane z kredytami hipotecznymi oraz sektorem nieruchomości mieszkalnych

Zaleca się, aby Szwecja dokonała przeglądu swojej polityki w celu ograniczenia czynników strukturalnych zidentyfikowanych w Szwecji jako źródło ryzyka systemowego, ponieważ stanowią one zachętę dla gospodarstw domowych do popadania w nadmierne zadłużenie hipoteczne lub powodują nadmierny wzrost cen nieruchomości mieszkalnych i zadłużenia hipotecznego.

Zalecenie B – Monitorowanie podatności na zagrożenia oraz uruchomienie lub zaostrzenie środków makroostrożnościowych

1. Zaleca się, aby szwedzkie organy krajowe, którym powierzono monitorowanie ryzyka systemowego, uważnie monitorowały podatności na zagrożenia związane z zadłużeniem gospodarstw domowych i zawyżoną wyceną nieruchomości mieszkalnych w średnim okresie, w tym między innymi poprzez:
 - a) ocenę – na podstawie danych o poszczególnych kredytach w odniesieniu do nowych kredytów hipotecznych – zdolności kredytobiorców, którzy zaciągają nowe kredyty hipoteczne, do sprostania niekorzystnym warunków gospodarczym lub finansowym lub niekorzystnym zmianom sytuacji na rynku nieruchomości mieszkalnych; oraz
 - b) ocenę potencjalnych strat kredytowych w odniesieniu do istniejących portfeli hipotecznych, a także potencjalnych efektów wtórnych dla stabilności finansowej w przypadku niekorzystnego rozwoju sytuacji gospodarczej lub finansowej.
2. Zaleca się, aby w celu uniknięcia narastania ryzyka kredytowego szwedzkie organy makroostrożnościowe, którym powierzono uruchomienie środków ukierunkowanych na kredytobiorców, uruchomiły dodatkowe środki ukierunkowane na kredytobiorców lub zaostrzyły istniejące, jeżeli wyniki monitorowania prowadzonego zgodnie z lit. a) zalecenia B(1) dostarczą dowodów wskazujących, że istotny lub rosnący odsetek kredytobiorców, którzy zaciągają nowe kredyty hipoteczne, może nie być w stanie obsługiwać swojego zadłużenia w przypadku zaistnienia niekorzystnych warunków gospodarczych lub finansowych.
3. Zaleca się, aby – w zależności od przypadku – organ makroostrożnościowy, wyznaczony organ lub właściwy organ w Szwecji zaostrzyły istniejące lub wprowadziły nowe środki oparte na kapitale w celu zapewnienia wystarczającego kapitału na kredyty hipoteczne udzielane przez instytucje kredytowe działające na podstawie zezwolenia udzielonego w Szwecji, jeżeli wyniki monitorowania przeprowadzonego zgodnie z lit. b) zalecenia B(1) dostarczą dowodów na to, że potencjalne straty kredytowe z tytułu istniejących kredytów hipotecznych w przypadku niekorzystnych warunków gospodarczych lub finansowych lub niekorzystnego rozwoju sytuacji na rynku nieruchomości mieszkalnych, jak również straty kredytowe z tytułu innych kredytów, wynikające ze spadku konsumpcji przez gospodarstwa domowe z kredytami na cele mieszkaniowe, wzrosły z powodu czynników o charakterze cyklicznym, gospodarczym i finansowym.

SEKCJA 2

IMPLEMENTACJA

1. Definicje

Użyte w niniejszym zaleceniu wyrażenia oznaczają:

- a) „środki ukierunkowane na kredytobiorców” – środki makroostrożnościowe dotyczące kredytobiorców;
- b) „bezpośrednia kontrola” – rzeczywistą i skuteczną możliwość narzucania instytucjom finansowym objętym zakresem działania odpowiedniego organu makroostrożnościowego środków makroostrożnościowych oraz możliwość modyfikowania tych środków, o ile jest to niezbędne do osiągnięcia ostatecznego lub pośredniego celu polityki makroostrożnościowej;
- c) „kompetencje doradcze” – możliwość wskazywania w drodze zaleceń sposobu stosowania instrumentów makroostrożnościowych, o ile jest to niezbędne do osiągnięcia ostatecznego lub pośredniego celu polityki makroostrożnościowej;
- d) „wskaźnik wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia” (LTV) – stosunek sumy wszystkich kredytów albo transz kredytu zabezpieczonych przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie udzielenia kredytu do wartości tej nieruchomości w momencie udzielenia kredytu;
- e) „wskaźnik wysokości kredytu do dochodu” (LTI) – stosunek sumy wszystkich kredytów albo transz kredytu zabezpieczonych przez kredytobiorcę na nieruchomości w momencie udzielenia kredytu do całkowitego rocznego dochodu do dyspozycji kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu;
- f) „średni okres” – perspektywę trzyletnią;
- g) „koszty obsługi zadłużenia” – łączne spłaty kwoty głównej oraz odsetek od całkowitego zadłużenia kredytobiorcy w danym okresie (z reguły jednego roku);
- h) „organ makroostrożnościowy” – krajowy organ makroostrożnościowy, którego cele, organizację, kompetencje, zasady ponoszenia odpowiedzialności i inne cechy zostały określone w zaleceniu ERRS/2011/3⁽⁸⁾;
- i) „wskaźnik zadłużenia do dochodu” (DTI) – stosunek całkowitego zadłużenia kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu do całkowitego rocznego dochodu do dyspozycji kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu;
- j) „wskaźnik obsługi zadłużenia do dochodu” (DSTI) – stosunek całkowitych rocznych kosztów obsługi zadłużenia do całkowitego rocznego dochodu do dyspozycji kredytobiorcy w momencie udzielenia kredytu;
- k) „termin zapadalności” – okres obowiązywania umowy kredytu na nieruchomość mieszkalną wyrażony w latach w momencie udzielenia kredytu.

2. Kryteria implementacji

1. Do implementacji niniejszego zalecenia stosuje się następujące kryteria:

- a) należy odpowiednio uwzględnić zasadę proporcjonalności, biorąc pod uwagę cel i treść zalecenia A i zalecenia B;
- b) w odniesieniu do zalecenia A przy wdrażaniu zmian w zakresie polityki powinno się uwzględniać sytuację Szwecji w kontekście cykli gospodarczych i finansowych, tak aby środki te nie spowodowały zwiększenia podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Szwecji ani ich materializacji;
- c) kalibracja i stopniowe wprowadzanie uruchamianych lub zaostrzonych środków ukierunkowanych na kredytobiorców lub środków opartych na kapitale na podstawie zalecenia B powinny uwzględniać sytuację Szwecji w kontekście cykli gospodarczych i finansowych oraz wszelkie ich potencjalne skutki odnoszące się do powiązanych kosztów i korzyści;
- d) szczegółowe kryteria zgodności z zaleceniem A i zaleceniem B są określone w załączniku I.

⁽⁸⁾ Zalecenie Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2011/3 z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie mandatu makroostrożnościowego organów krajowych (Dz.U. C 41 z 14.2.2012, s. 1).

2. Adresaci niniejszego zalecenia przekazują ERRS oraz Radzie sprawozdania dotyczące działań podjętych w celu realizacji niniejszego zalecenia lub we właściwy sposób uzasadniają niepodjęcie takich działań. Sprawozdania takie powinny obejmować co najmniej:
 - a) informacje dotyczące treści i harmonogramu podjętych działań;
 - b) ocenę podatności na zagrożenia związane z zadłużeniem gospodarstw domowych oraz zawyżeniem cen nieruchomości mieszkalnych, w tym podział nowych kredytów hipotecznych według wskaźnika LTV, DTI i DSTI i terminów zapadalności, przy obliczeniu odpowiednich wskaźników zgodnie z załącznikiem IV do zalecenia Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2016/14 ^(*), wraz z oceną funkcjonowania podjętych działań przy uwzględnieniu celów niniejszego zalecenia;
 - c) szczegółowe uzasadnienie niepodjęcia działań lub odstępstw od postanowień niniejszego zalecenia, w tym opóźnień.

3. Terminy informowania o realizacji zaleceń

W terminach określonych poniżej adresaci niniejszego zalecenia informują ERRS oraz Radę o działaniach podjętych w celu realizacji niniejszego zalecenia lub we właściwy sposób uzasadniają niepodjęcie takich działań.

a) Zalecenie A

W terminie do 31 października 2022 r. adresat zalecenia A przekazuje ERRS i Radzie sprawozdanie dotyczące implementacji zalecenia A.

b) Zalecenie B

Do dnia 31 października 2020 r., a następnie co roku, do dnia 31 października 2022 r., adresaci zalecenia B przedkładają ERRS i Radzie sprawozdania z monitorowania podatności na zagrożenia związane z zadłużeniem gospodarstw domowych oraz działań podjętych w celu wyeliminowania takich podatności na zagrożenia. W przypadku gdy za podejmowanie działań w celu wyeliminowania zidentyfikowanych podatności na zagrożenia odpowiedzialny jest więcej niż jeden organ, przedłożeniu podlega jedno wspólne sprawozdanie.

4. Monitorowanie i ocena

1. Sekretariat ERRS:

- a) udziela pomocy adresatom poprzez zapewnianie koordynacji składania sprawozdań, dostarczanie odpowiednich wzorów i formularzy oraz, w razie potrzeby, szczegółowe określanie procedury i terminów informowania o realizacji zaleceń;
- b) weryfikuje realizację zaleceń przez adresatów, udziela im pomocy na ich wnioski oraz przedkłada Radzie Generalnej sprawozdania dotyczące realizacji zaleceń. Przeprowadzone zostaną trzy oceny, które rozpoczną się w następujących terminach:
 - (i) do dnia 31 grudnia 2020 r. – w odniesieniu do implementacji zalecenia B;
 - (ii) do dnia 31 grudnia 2021 r. – w odniesieniu do implementacji zalecenia B; oraz
 - (iii) do dnia 31 grudnia 2022 r. – w odniesieniu do implementacji zaleceń A i B.

2. Rada Generalna ocenia działania adresatów i przedstawiane przez nich uzasadnienia oraz, w razie potrzeby, może stwierdzić nieodpowiednie zastosowanie się do niniejszego zalecenia lub brak odpowiedniego uzasadnienia niepodjęcia działań.

Sporządzono we Frankfurcie nad Menem dnia 27 czerwca 2019 r.

W imieniu Rady Generalnej ERRS
SzeF Sekretariatu ERRS
Francesco MAZZAFERRO

^(*) Zalecenie Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego ERRS/2016/14 z dnia 31 października 2016 r. w sprawie uzupełniania luk w danych dotyczących sektora nieruchomości (Dz.U. C 31 z 31.1.2017, s. 1).

ZAŁĄCZNIK I

OKREŚLENIE KRYTERIÓW ZGODNOŚCI MAJĄCYCH ZASTOSOWANIE DO ZALECEŃ**Zalecenie A – Zmiany strukturalne związane z kredytami hipotecznymi oraz sektorem nieruchomości mieszkalnych**

Do zalecenia A zastosowanie ma następujące kryterium zgodności.

Przy formułowaniu opcji dotyczących polityki oraz przed wprowadzeniem zmian w zakresie polityki należy dokonać oceny wpływu proponowanych środków, uwzględniając sytuację Szwecji w kontekście cykli gospodarczych i finansowych, w celu zapewnienia, aby środki takie nie spowodowały zwiększenia podatności na zagrożenia w sektorze nieruchomości mieszkalnych w Szwecji ani ich materializacji.

Zalecenie B – Monitorowanie podatności na zagrożenia oraz uruchomienie lub zaostrzenie środków makroostrożnościowych

Do zalecenia B zastosowanie ma następujące kryterium zgodności.

Przed uruchomieniem innych środków makroostrożnościowych lub zaostrzeniem istniejących należy dokonać oceny sytuacji Szwecji w kontekście cykli gospodarczych i finansowych w celu ustalenia, czy takie uruchomienie środków lub ich zaostrzenie byłoby właściwe.
