

I

(Állásfoglalások, ajánlások és vélemények)

AJÁNLÁSOK

EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET AJÁNLÁSA

(2016. október 31.)

az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről

(ERKT/2016/14)

(2017/C 31/01)

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. cikke (2) bekezdésének b), d) és f) pontjára, valamint 16–18. cikkére,

tekintettel az Európai Rendszerkockázati Testület eljárási szabályzatának elfogadásáról szóló, 2011. január 20-i ERKT/2011/1 európai rendszerkockázati testületi határozatra ⁽²⁾ és különösen annak 18–20. 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. Egyes tagállamokban a kedvezőtlen – mind a lakóingatlanokat, mind a kereskedelmi ingatlanokat érintő – ingatlanpiaci fejlemények nagy veszteségekhez vezettek és negatív hatással voltak a reálgazdaságra. Ez az ingatlanszektor, a finanszírozók és a gazdaság egyéb szektorai közötti szoros kölcsönhatást, valamint a pénzügyi rendszer és a reálgazdaság közötti erős visszacsatolási mechanizmusokat tükrözi, amelyek felerősítik az esetleges negatív tendenciákat.
- (2) Ezek a kapcsolatok fontosak, mivel azt mutatják, hogy az ingatlanszektorból eredő kockázatok prociklikus jellegű rendszerszintű hatással járhatnak. Az ingatlanciklus emelkedési szakaszában általában a pénzügyi rendszert érintő sebezhetőségek halmozódnak fel. Az érzékelt alacsonyabb kockázatok és finanszírozáshoz való könnyebb hozzájutás gyors hitel- és beruházásbővüléshez járulhatnak hozzá, az ingatlanok iránti megnövekedett kereslet mellett, ami az ingatlanárak emelkedése irányába ható nyomást fejt ki. Mivel az ebből eredő magasabb fedezeti értékek tovább kedveznek a hitelkeresletnek és -kínálatnak, ez az önmagát erősítő dinamika spekulatív buborékokhoz 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 feltételeket.
- (3) A kereskedelmi és a lakóingatlanok piacán – az ingatlanszektor pénzügyi stabilitási szempontból legrelevánsabb szegmenseiben – mutatkozó fejlemények figyelemmel kísérésére szolgáló harmonizáltabb keretrendszer létrehozása ezért alapvető fontosságú azon sebezhetőségek korai azonosításának biztosításához, amelyek jövőbeli pénzügyi válságokhoz vezethetnek. A politikai döntéshozóknak szükségük van arra, hogy bizonyos releváns információk rendelkezésre álljanak, ideértve többek között bizonyos kulcsfontosságú mutatók megbízható készletét, mivel ezek elősegítik a rendszerkockázatok felhalmozódásának megállapítását és a makroprudenciális beavatkozás potenciális szükségességének felmérését. Ezenkívül ezek a mutatók fontos szerepet játszhatnak annak meghatározásában, hogy szigorítsák, illetve enyhítsék-e az uniós jog alapján rendelkezésre álló, a hitelezőket célzó harmonizált makroprudenciális eszközöket, illetve, hogy mikor tegyék ezt. A mutatók továbbá arra is szolgálhatnak, hogy útmutatással szolgáljanak a nemzeti hatóságok számára a hitelfelvevőket célzó nemzeti makroprudenciális eszközök alkalmazása során.

⁽¹⁾ HL L 331., 2010.12.15., 1. o.

⁽²⁾ HL C 58., 2011.2.24., 4. o.

- (4) A lakóingatlanok és a kereskedelmi ingatlanok szektorára vonatkozó, a tagállamok által elfogadott közös munkadefiníciók hiánya, amelyhez több releváns mutató esetében az adatok elérhetőségére vonatkozó működési korlátozások kapcsolódnak, kedvezőtlen hatást gyakorol a pénzügyi stabilitási elemzések megbízhatóságára, ami megnehezíti a kockázatok pontos elemzését és összehasonlítását az egyes nemzeti piacok között. Ami a lakóingatlanokat illeti, az Európai Rendszerkockázati Testület (ERKT) korábbi munkájában ⁽¹⁾ kiemelte, hogy a pénzügyi stabilitási felügyelet és politikai döntéshozatal céljára szükséges egyes kulcsfontosságú mérőszámok esetében még mindig nem állnak rendelkezésre összehasonlítható, kiváló minőségű adatok. Emellett e mutatók arra való képességének értékelését, hogy korai figyelmeztetéssel szolgáljanak a rendszerkockázatok felhalmozódásával szemben, akadályozza a megbízható és harmonizált idősorok hiánya. A kereskedelmi ingatlanokat illetően az ERKT egy hasonló dokumentumában ⁽²⁾ megállapította, hogy a kereskedelmi ingatlan harmonizált munkadefiníciójának hiánya és a tágabb piaci fejlemények megragadására szolgáló részletes és következetes adatkeretrendszer hiánya problematikussá teszi a rendszerkockázatok elemzését.
- (5) A tagállamok intézkedéseket dolgoztak ki és hajtottak végre az ingatlanpiacok prociklikus hatásainak tompítása és a hitelintézeteknek az ingatlanpiaci dinamikából eredő negatív átgűrűző hatásokkal szembeni ellenálló képességének erősítése érdekében. Ezenkívül az uniós bankszektorra vonatkozó prudenciális szabályok, amelyeket az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet ⁽³⁾ és a 2013/36/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv ⁽⁴⁾ rögzít, különböző eszközöket vezettek be, így például ágazati tőkekövetelményeket, amelyek célja az egyes ágazatokban, többek között az ingatlanszektorban felmerülő kockázatok enyhítése. Az uniós prudenciális keret főként a hitelintézetek tőkestruktúrájára irányuló, tőkealapú intézkedésekre összpontosít. A hitelfelvevőket célzó eszközök, mint például a hitelfedezeti arányra, a hitel-jövedelem arányra, az adósság-jövedelem arányra, a kamatfedezeti mutatóra és az adósságszolgálat-jövedelem arányra vagy az adósságszolgálati fedezeti mutatóra vonatkozó korlátok, kívül esnek az 575/2013/EU rendelet és a 2013/36/EU irányelv hatályán, és végrehajtásukra a nemzeti jog irányadó. Ezen eszközök egy részét már több tagállam aktiválta, bár az eszközök és mutatók meghatározásai eltérően alakulnak.
- (6) Feladata ellátása során az ERKT-nek hozzá kell járulnia a pénzügyi stabilitás biztosításához, és enyhítenie kell a belső piacot és a reálgazdaságot sújtó negatív hatásokat. Ehhez kulcsfontosságú a harmonizált munkadefiníciók elérhetősége, valamint a megbízható és megfelelő időben rendelkezésre álló ingatlanmutatók alapkészlete. A lakó- és a kereskedelmi ingatlanok uniós piaca strukturális és ciklikus jellemzőinek jobb megértése elő fogja segíteni, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok jobban figyelemmel tudják kísérni az ingatlanszektor dinamikáját, azonosítani tudják a pénzügyi stabilitást érintő esetleges fenyegetéseket és meghatározzák a megfelelő fellépés irányát.
- (7) Ezért ki kell küszöbölni a lakó- és kereskedelmi ingatlanok uniós piacára vonatkozó, makroprudenciális szempontból releváns adatok elérhetősége és összehasonlíthatósága terén mutatkozó hiányosságokat. Ennek megfelelően biztosítani kell a lakóingatlan és a kereskedelmi ingatlan célként szolgáló munkadefinícióját. Emellett azonosítani kell a mutatók olyan közös készletét, amelyek figyelemmel kísérése a nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott a lakóingatlanok és a kereskedelmi ingatlanok szektorából eredő kockázatok értékelése érdekében, e mutatók célként szolgáló munkadefiníciójával együtt. Az útmutatásnak meg kell határoznia továbbá az egyes mutatók dimenzióit és részletességének fokát, az előírt információk körét és a mutatók mérését.
- (8) A lakóingatlanok és a kereskedelmi ingatlanok piacának figyelemmel kísérésére szolgáló mutatók tekintetében a harmonizált meghatározások és mérési módszerek elfogadása nem akadályozza a nemzeti makroprudenciális hatóságokat abban, hogy belső kockázat- és szakpolitikai értékelésük során a saját meghatározásaikon és mérési módszereiken alapuló – adott esetben a nemzeti követelményeknek való megfelelésre alkalmasabb – ingatlanmutatókra támaszkodjanak.
- (9) A kereskedelmi ingatlanpiacon mutatkozó fejlemények erősen prociklikus jellegére tekintettel a kockázatok figyelemmel kísérését e piacokon gyakrabban kell végezni, mint a lakóingatlanok piacán. Ezért a fizikai piac, valamint a beruházásokra és hitelekre vonatkozó folyamatok és a kapcsolódó hitelezési szabályok tekintetében a figyelemmel kísérést legalább negyedévente el kell végezni. A beruházások és a hitelezés állományai, és a kereskedelmi ingatlanok szektorának kapcsolódó hitelezési szabályai, valamint a lakóingatlan-szektorban érvényesülő hitelezési szabályok alakulása tekintetében a figyelemmel kísérést legalább évente egyszer el kell végezni.

⁽¹⁾ ERKT, *Report on residential real estate and financial stability in the EU* (Jelentés a lakóingatlanokról és a pénzügyi stabilitásról az EU-ban), 2015. december.

⁽²⁾ ERKT, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU* (Jelentés a kereskedelmi ingatlanokról és a pénzügyi stabilitásról az EU-ban), 2015. december.

⁽³⁾ 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.).

⁽⁴⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 2013/36/EU irányelve (2013. június 26.) a hitelintézetek tevékenységéhez való hozzáférésről 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.).

- (10) Mivel a kereskedelmi ingatlanpiacok heterogének, a nemzeti makroprudenciális hatóságokat ösztönözni kell arra, hogy a mutatók közös készletét bontsák le releváns dimenziók szerint, mint például az ingatlan típusa, elhelyezkedése, valamint a piaci szereplők típusa és állampolgársága. Az ERKT továbbá ösztönzi a nemzeti makroprudenciális hatóságokat arra, hogy a főbb mutatók – így a hitelnyújtáskori hitelfedezeti arány, az aktuális hitelfedezeti arány, a kamatfedezeti mutató és az adósságszolgálati fedezeti mutató – megoszlására vonatkozó információkat a releváns kockázati csoportoknak megfelelően vegyék figyelembe. Mivel jelenleg uniós szinten nem állnak rendelkezésre az ilyen megoszlásokról szóló információk, a kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó e mutatók tekintetében releváns kockázati csoportokat illetően nem adható konkrét útmutatás. Konkrétabb információk hiányában alternatívát jelenthet a mutatók megoszlási jellemzői (például kvantilisek) alapján történő figyelemmel kísérés, az ún. „fark kockázatokra” (vagyis a szóban forgó mutatótól függően a felső vagy alsó kvantilisre) való összpontosítás szükségessége mellett.
- (11) A kereskedelmi ingatlanpiacokat általában a piaci szereplők széles köre jellemzi, amelyek gyakran külföldi székhelyűek és olykor nem állnak semmilyen mikroprudenciális vagy makroprudenciális felügyelet hatálya alatt. Az európai felügyeleti hatóságokat ezért ösztönözni kell arra, hogy évente tegyék közzé a felügyeletük alatt álló szervezeteknek a kereskedelmi ingatlanpiacokon folytatott tevékenységére vonatkozó releváns országszintű aggregált adatokat, a fennálló szabályozási adatszolgáltatási sablonok útján gyűjtött adatokra támaszkodva. E közzététel bővíteni fogja a nemzeti makroprudenciális hatóságok ismereteit a más tagállamokból származó szervezetek által a hatóság saját belföldi kereskedelmi ingatlanpiacán folytatott tevékenységeket illetően.
- (12) Az ERKT ösztönzi a nemzeti makroprudenciális hatóságokat, hogy a mennyiségi mutatók használata mellett a vonatkozó piaci szereplőkkel való rendszeres kapcsolattartás révén is kövessék figyelemmel az ingatlanpiaci fejleményeket, különösen a kereskedelmi ingatlanszektor tekintetében.
- (13) Ez az ajánlás az adatharmonizáció és adatgyűjtés terén folyamatban levő egyéb nemzetközi és európai kezdeményezések figyelembevételével készült, amelyek közül az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöbölése szempontjából a legrelevánsabb az AnaCredit projektet bevezető (EU) 2016/867 európai központi banki rendelet⁽¹⁾. Ugyanakkor az AnaCredit bizonyos jellemzői következtében nem lehet kizárólag arra támaszkodni az ezen ajánlásban azonosított információigények kielégítéséhez. Először is, a lakóingatlan és a kereskedelmi ingatlan ezen ajánlásban adott fogalom meghatározása részletesebb és pénzügyi stabilitási célokra megfelelőbb, mint az (EU) 2016/867 rendeletben rögzített meghatározások, mivel e rendelet csak az 575/2013/EU rendeletben szereplő meghatározásokra utal. Másodszor, az (EU) 2016/867 rendelet nem ír elő egyes olyan kulcsfontosságú mutatókra és piaci szegmensekre vonatkozó információkat, amelyeket ez az ajánlás a pénzügyi stabilitás szempontjából fontosként azonosít (mint például a bérbeadásra vásárolt ingatlanok szegmense). Harmadszor, az AnaCredit hatálya csak az euroövezeti tagállamokra terjed ki. Az euroövezeten kívüli tagállamoknak lehetőségük van arra, hogy önkéntes alapon részt vegyenek, azonban ebben a szakaszban még nem világos, hogy mely tagállamok fogják ezt választani. Negyedszer, az AnaCredit jelenleg a jogi személyekre és egyéb gazdasági egységekre korlátozódik, ideértve a nem pénzügyi vállalatokat. Hatálya még nem terjed ki a természetes személyeknek nyújtott hitelekre vonatkozó információkra, és még nem határozta meg az ilyen irányú kiterjesztésének időpontját. Ötödször, az AnaCredit a hitelintézetek által tartott vagy kezelt hitelekre vonatkozó információkat gyűjti. Ez a megközelítés magában foglalja, hogy az egyéb piaci szereplők által tartott hiteleket csak akkor regisztrálják az AnaCreditben, ha hitelintézet kezeli a hitelt. Az ingatlanfinanszírozásban, különösen a kereskedelmi ingatlanok finanszírozásában részt vevő egyéb piaci szereplők fontossága széles körben teszi szükségessé az ezen intézmények által nyújtott hitelekre vonatkozó információk gyűjtését. Az EKB/2016/13 rendelet (10) és (12) preambulumbekkezdésében foglaltaknak megfelelően az AnaCredit jövőbeli szakaszainak előkészítése során a hitelek körét e piaci szegmensben az előnyök és költségek értékelésére irányuló eljárás részeként kell értékelni, az adatszolgáltatói kör és az adatszolgáltatási követelmények esetleges kiterjesztését megelőzően, a lakóingatlan- és a kereskedelmiingatlan-hitelek jobb lefedése érdekében. Hatodszor, az arányosság elvének alkalmazásában a kis bankok kizárhatók az AnaCredit hatálya alól⁽²⁾, míg a makroprudenciális hatóságok vélhetik úgy, hogy a pénzügyi stabilitással összefüggő okokból ezek ingatlanszektorban folytatott tevékenységét is figyelemmel kell kísérni.
- (14) Az ingatlanmutatók koherens végrehajtásának elérése, valamint a meglévő határozatok, struktúrák, projektek és módszertani munka alapul vétele érdekében ajánlott az AnaCredit projekt figyelembevétele ezen ajánlás végrehajtása során.
- (15) Az ajánlás célja, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok az ingatlanszektorban mutatkozó, a pénzügyi stabilitás szempontjából releváns fejleményeket nyomon követő, és az ajánlott, közösen megállapított célként szolgáló meghatározásokon és mutatókon alapuló keretet hajtsanak végre. Az ERKT úgy véli továbbá, hogy

⁽¹⁾ Az Európai Központi Bank (EU) 2016/867 rendelete (2016. május 18.) a részletes hitelezési és hitelkockázati adatok gyűjtéséről (EKB/2016/13) (HL L 144., 2016.6.1., 44. o.).

⁽²⁾ A nemzeti központi bankok eltéréseket engedélyezhetnek a kis hitelintézetek részére, feltéve, hogy az eltéréssel rendelkező valamennyi hitelintézetnek az adatszolgáltató tagállamban a hitelek teljes állományához való összesített hozzájárulása nem haladja meg a 2 %-ot.

a pénzügyi stabilitás és a makroprudenciális politika előnyére szolgálna az ezen mutatókra vonatkozó összehasonlítható országadatok rendszeres uniós szintű gyűjtése és megosztása. Ez nem csupán az ingatlanokhoz kapcsolódó kockázatok pontosabb értékelését tenné lehetővé a tagállamokban, hanem a tagállamok által az ingatlanokhoz kapcsolódó sebezhetőségek kezelése érdekében aktivált makroprudenciális politikai eszközök használatának összehasonlítását is. Az Európai Központi Banknak (EKB) az ERKT működését érintő külön feladatokkal történő felruházásáról szóló, 2010. november 17-i 1096/2010/EU tanácsi rendelet 2. cikke szerint az EKB elemzési, statisztikai, logisztikai és adminisztratív segítséget nyújt az ERKT számára. Az EKB tehát jó helyzetben van ahhoz, hogy koordinálja az ilyen uniós szintű adatgyűjtést és -megosztást. Ezt a munkát az ajánlás elfogadását követően azonnal meg kell kezdeni, az Eurostattal és szükség esetén a nemzeti statisztikai hivatalokkal egyeztetve. Amint a makroprudenciális hatóságok megkezdik az ajánlás végrehajtását és uniós szinten előrehalad a tényleges adatgyűjtés, további technikai útmutatásra, valamint a célként szolgáló meghatározásokkal és mutatókkal kapcsolatos további munkára lesz szükség a piacok vagy piaci szegmensek sajátosságainak figyelembevételéhez, valamint az adatok statisztikai minőségének biztosításához; az ilyen részletesebb végrehajtási útmutatás azonban nem módosíthatja az ezen ajánlásban megállapított, célként szolgáló meghatározások és mutatók alapvető jellemzőit és célját.

- (16) Ezen ajánlás végrehajtása, valamint a (15) preambulumbekzdésben említett további technikai munka során kellő figyelmet kell fordítani az arányosság elvére. A vonatkozó mutatók és a kiszámításuk módszereinek végrehajtása során figyelembe kell venni a lakóingatlanok és a kereskedelmi ingatlanok nemzeti piacának méretét és alakulását. Az ajánlás végrehajtásának bármely értékelése során figyelembe kell venni a (15) preambulumbekzdésben említett uniós szintű adatgyűjtés során elért előrehaladást és az annak során mutatókhoz kapcsolódó korlátozásokat. Amennyiben e korlátozások indokolják, különösen az A–D. ajánlásokra vonatkozó, 2020. végén esedékes végső jelentéseknek nem kell szükségszerűen tartalmazniuk valamennyi kulcsfontosságú mutatót.
- (17) Ez az ajánlás nem érinti az uniós központi bankok monetáris politikai megbízatását.
- (18) Ezen ajánlás előkészítése során figyelembevételre kerültek a releváns magánszektorbeli érdekelt felek észrevételei.
- (19) Az ERKT ajánlásait azt követően teszik közzé, hogy a Tanácsot az igazgatótanács erre vonatkozó szándékáról értesítették, és a Tanács számára reagálási lehetőséget biztosítottak,

ELFOGADTA EZT AZ AJÁNLÁST:

1. SZAKASZ

AJÁNLÁSOK

A. ajánlás – A lakóingatlan-szektorból eredő kockázatok figyelemmel kísérése

1. A nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy alakítsanak ki a belföldi lakóingatlan-szektorokra vonatkozó kockázatfigyelési keretrendszert, a belföldi lakáshitelekre vonatkozó aktuális hitelezési szabályokról szóló információkra is kiterjedően. Ennek érdekében a lakóingatlanok piacáról eredő kockázatok hatékony figyelemmel kíséréséhez a hitelezési szabályokra vonatkozó mutatók alábbi csoportja ajánlott:
- a) hitelnyújtáskori hitelfedezeti arány (loan-to-value ratio at origination, LTV-O);
 - b) aktuális hitelfedezeti arány (current loan-to-value ratio, LTV-C);
 - c) hitelnyújtáskori hitel-jövedelem arány (loan-to-income ratio at origination, LTI-O);
 - d) hitelnyújtáskori adósság-jövedelem arány (debt-to-income ratio at origination, DTI-O);
 - e) hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (loan-service-to-income ratio at origination, LSTI-O);
 - f) hitelnyújtáskori adósságszolgálat-jövedelem arány (debt-service-to-income ratio at origination, DSTI-O), opcionális mutatóként;
 - g) a folyósított lakáshitelek száma és összege;
 - h) a lakáshitelek futamideje a hitelnyújtáskor.

Az e mutatókra vonatkozó információknak a belföldi hitelezőkre egyedi alapon kell vonatkozniuk, és kellően reprezentatívnak kell lenniük a belföldi lakáshitelek piacára nézve.

2. Ahol a bérbeadásra vásárolt ingatlanok jelentős forrását képviselik a belföldi ingatlanszektorból eredő kockázatoknak, vélhetően, de nem kizárólag azért, mert a teljes lakáshitelezési állomány vagy folyamatok jelentős részét teszik ki, a nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy e piaci szegmensre vonatkozóan bizonyos további mutatókon alapuló kockázatfigyelési keretrendszert alakítsanak ki. Ahol nem, vagy csak korlátozottan állnak rendelkezésre mennyiségi információk a bérbeadásra vásárolt ingatlanok jelentőségének értékeléséhez, előfordulhat, hogy ezt az értékelést első alkalommal minőségibb jellegű információk alapján kell elvégezni. Az e piaci szegmensre vonatkozó további mutatók között szerepelniük kell az alábbiaknak:
 - a) hitelnyújtáskori kamatfedezeti mutató (interest coverage ratio at origination, ICR-O);
 - b) hitelnyújtáskori hitel-bérelti díj arány (loan-to-rent ratio at origination, LTR-O).
3. Az (1) és a (2) bekezdésben felsorolt mutatók kiszámítását illetően a nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott az ezen ajánlás IV. mellékletében foglalt útmutatás követése.
4. A nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy az (1) és a (2) bekezdésben felsorolt mutatók alapján legalább évente kövessék figyelemmel a belföldi lakóingatlan-szektorban bekövetkező fejleményeket.

B. ajánlás – A lakóingatlan-szektor tekintetében releváns információk

1. A nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy kövessék figyelemmel az ezen ajánlás II. mellékletének A. sablonjában meghatározott vonatkozó mutatók egyváltozós eloszlását és meghatározott együttes eloszlásait. E sablon útmutatással szolgál az információknak a belföldi lakóingatlan-szektorból eredő kockázatok figyelemmel kísérése tekintetében releváns részletességéről.
2. A nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy a különböző mutatókhoz kapcsolódó kockázatokat az ezen ajánlás II. mellékletének A. sablonjában meghatározott alábbi információk alapján kövessék figyelemmel.
 - a) Az adatszolgáltatási időszakban megadott lakáshitelek folyamatai tekintetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak figyelembe kell venniük:
 - a szerződések teljes számát és a kapcsolódó összeget a nemzeti valutában;
 - a szerződések számát és a kapcsolódó összeget a nemzeti valutában, az ezen ajánlás II. mellékletének A. sablonjában meghatározott kategóriák szerinti bontásban.
 - b) A lakáshitelek folyamataihoz kapcsolódó LTV-O és LSTI-O tekintetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak figyelembe kell venniük:
 - a vonatkozó mutató súlyozott átlagát, százalékban kifejezve;
 - az ezen ajánlás II. mellékletének A. sablonjában meghatározott kategóriák szerint részletezett vonatkozó mutató súlyozott átlagát, százalékban kifejezve;
 - a szerződések számát és a kapcsolódó összeget a nemzeti valutában, az ezen ajánlás II. mellékletének A. sablonjában meghatározott eloszlási csoportok szerinti bontásban.
 - c) A lakáshitelek folyamataihoz kapcsolódó DSTI-O (opcionális mutató) tekintetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak figyelembe kell venniük:
 - a vonatkozó mutató súlyozott átlagát, százalékban kifejezve;
 - a szerződések számát és a kapcsolódó összeget a nemzeti valutában, az ezen ajánlás II. mellékletének A. sablonjában meghatározott eloszlási csoportok szerinti bontásban.
 - d) A lakáshitelek állományához kapcsolódó LTV-C tekintetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak figyelembe kell venniük:
 - a vonatkozó mutató súlyozott átlagát, százalékban kifejezve;
 - a szerződések számát és a kapcsolódó összeget a nemzeti valutában, az ezen ajánlás II. mellékletének A. sablonjában meghatározott eloszlási csoportok szerinti bontásban.

- e) A lakáshitelek folyamataihoz kapcsolódó hitelnyújtáskori futamidő tekintetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak figyelembe kell venniük:
- az években kifejezett, súlyozott átlagos futamidőt;
 - a szerződések számát és a kapcsolódó összeget a nemzeti valutában, az ezen ajánlás II. mellékletének A. sablonjában meghatározott eloszlási csoportok szerinti bontásban.
- f) A lakáshitelek folyamataihoz kapcsolódó LTI-O és DTI-O tekintetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak figyelembe kell venniük:
- a vonatkozó mutató súlyozott átlagát;
 - a szerződések számát és a kapcsolódó összeget a nemzeti valutában, az ezen ajánlás II. mellékletének A. sablonjában meghatározott eloszlási csoportok szerinti bontásban.
- g) A lakáshitelek folyamataihoz kapcsolódó LSTI-O, LTV-O és a lakáshitelek hitelnyújtáskori futamideje együttes eloszlása tekintetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak a szerződések számát és a kapcsolódó összeget nemzeti valutában, az ezen ajánlás II. mellékletének A. sablonjában meghatározott kategóriák szerinti bontásban kell figyelembe venniük.
- h) A lakáshitelek folyamataihoz kapcsolódó LSTI-O és induláskori kamatlábrögzítési időszak együttes eloszlása tekintetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak a szerződések számát és a nemzeti valutában kifejezett kapcsolódó összeget az ezen ajánlás II. mellékletének A. sablonjában meghatározott kategóriák szerinti bontásban kell figyelembe venniük.
- i) A lakáshitelek folyamataihoz kapcsolódó DTI-O és LTV-O együttes eloszlása tekintetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak a szerződések számát és a kapcsolódó összeget nemzeti valutában, az ezen ajánlás II. mellékletének A. sablonjában meghatározott kategóriák szerinti bontásban kell figyelembe venniük.
3. Ahol a bérbeadásra vásárolt ingatlanok jelentős forrását képviselik a belföldi lakóingatlan-szektorból eredő kockázatoknak, vélhetően, de nem kizárólag azért, mert a teljes lakáshitelezési állomány vagy folyamatok jelentős részét teszik ki, a nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy a releváns mutatók tekintetében a kockázatok a bérbeadásra vásárolt ingatlanok és a tulajdonos által lakott ingatlanok szerint külön-külön is figyelemmel kísérjék. Ebben az esetben a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak az ezen ajánlás II. mellékletének B. sablonjában meghatározott bontásokat is figyelembe kell venniük.

C. ajánlás – A kereskedelmi ingatlanszektorból eredő kockázatok figyelemmel kísérése

1. A nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy alakítsanak ki belföldi kereskedelmiingatlan-szektorukra vonatkozó kockázatfigyelési keretrendszert. Ennek érdekében a kereskedelmi ingatlanok piacáról származó kockázatok hatékony figyelemmel kíséréséhez a mutatók alábbi csoportja ajánlott:

A fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó mutatók:

- a) árindex;
- b) bérleti index;
- c) bérleti hozam index;
- d) kiadatlan terület aránya;
- e) megkezdett építkezések.

A pénzügyi rendszer kereskedelmiingatlan-hitelezési kitétségeire vonatkozó mutatók:

- f) kereskedelmiingatlan-hitelezési folyamatok (beleértve a fejlesztés alatt álló ingatlanokat is);
- g) a nemteljesítő kereskedelmiingatlan-hitelek (beleértve a fejlesztés alatt álló ingatlanokat is) folyamatai;
- h) kereskedelmiingatlan-hitelezési (beleértve a fejlesztés alatt álló ingatlanokat is) veszteségek fedezetére képzett céltartalékok folyamatai;

- i) a fejlesztés alatt álló ingatlanok céljára történő hitelezés (mint a kereskedelmiingatlan-hitelezés része) tekintetében a hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok folyamatai;
- j) kereskedelmiingatlan-hitelezési állományok (beleértve a fejlesztés alatt álló ingatlanokat is);
- k) a nemteljesítő kereskedelmiingatlan-hitelek (beleértve a fejlesztés alatt álló ingatlanokat is) állományai;
- l) kereskedelmiingatlan-hitelezési (beleértve a fejlesztés alatt álló ingatlanokat is) veszteségek fedezetére képzett céltartalékok állományai;
- m) a fejlesztés alatt álló ingatlanok céljára történő hitelezés (mint a kereskedelmiingatlan-hitelezés része) állományai;
- n) a fejlesztés alatt álló ingatlanok céljára történő hitelezés (mint a kereskedelmiingatlan-hitelezés része) tekintetében a nemteljesítő hitelek állományai;
- o) a fejlesztés alatt álló ingatlanok céljára történő hitelezés (mint a kereskedelmiingatlan-hitelezés része) tekintetében a hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok állományai.

A kereskedelmiingatlan-hitelezési szabályokra vonatkozó mutatók:

- p) az LTV-O súlyozott átlaga a kereskedelmiingatlan-hitelek folyamatai tekintetében;
- q) az aktuális hitelfedezeti arány (LTV-C) súlyozott átlaga a kereskedelmiingatlan-hitelek állományai tekintetében;
- r) a hitelnyújtáskori kamatfedezeti arány (ICR-O) súlyozott átlaga a kereskedelmiingatlan-hitelek folyamatai tekintetében, valamint az aktuális kamatfedezeti arány (ICR-C) súlyozott átlaga a kereskedelmiingatlan-hitelek állományai tekintetében;
- s) a hitelnyújtáskori adósságszolgálati fedezeti mutató (DSCR-O) súlyozott átlaga a kereskedelmiingatlan-hitelek folyamatai tekintetében, valamint az aktuális adósságszolgálati fedezeti mutató (DSCR-C) súlyozott átlaga a kereskedelmiingatlan-hitelek állományai tekintetében.

Az e mutatókra vonatkozó információknak a hitelezőkre egyedi alapon kell vonatkozniuk, és kellően reprezentatívnak kell lenniük a belföldi kereskedelmiingatlan-piacra nézve.

2. Amennyiben a beruházások a kereskedelmiingatlan-finanszírozás jelentős részét teszik ki, a nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy a belföldi kereskedelmiingatlan-szektorokra vonatkozó kockázatfigyelési keretrendszerbe illesszék be a kereskedelmiingatlan-beruházási kitétségekre vonatkozó további mutatók alábbi csoportját is:
- a) közvetlen és közvetett kereskedelmiingatlan-beruházási folyamatok;
 - b) a kereskedelmiingatlan-beruházásokra vonatkozó értékelési kiigazítások folyamatai;
 - c) közvetlen és közvetett kereskedelmiingatlan-beruházási állományok;
 - d) a kereskedelmiingatlan-beruházásokra vonatkozó értékelési kiigazítások állományai.

Az ezen mutatókra vonatkozó információknak a befektetőkre egyedi alapon kell vonatkozniuk, és kellően reprezentatívnak kell lenniük a belföldi kereskedelmiingatlan-piacra nézve.

3. Az (1) és (2) bekezdésben felsorolt mutatók kiszámítását illetően a nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott az ezen ajánlás V. mellékletében, és amennyiben a kereskedelmi ingatlanok tekintetében releváns, a IV. mellékletében foglalt útmutatás követése.
4. A nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy az (1) és a (2) bekezdésben felsorolt mutatók alapján legalább negyedévente kövessék figyelemmel a belföldi kereskedelmiingatlan-szektorban bekövetkező fejleményeket a fizikai piac, a hitelezési és beruházási folyamatok (beleértve a nemteljesítő hitelek, a hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok és a beruházások értékelési kiigazításainak folyamatait), valamint a kapcsolódó hitelezési szabályok tekintetében. E figyelemmel kísérésre legalább évente sor kell, hogy kerüljön a hitelek és beruházások állományai (beleértve a nemteljesítő hitelek, a hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok és a beruházások értékelési kiigazításainak állományait) és a kapcsolódó hitelezési szabályok tekintetében.

D. ajánlás – A kereskedelmi ingatlanszektor tekintetében releváns információk

1. A nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy kövessék figyelemmel az ezen ajánlás III. mellékletének A., B. és C. sablonjában meghatározott vonatkozó mutatókat. E sablonok útmutatással szolgálnak a belföldi kereskedelmiingatlan-szektorból eredő kockázatok figyelemmel kíséréséhez szükséges az információk részletességéről.
2. A nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy a különböző mutatókhoz kapcsolódó kockázatokat az ezen ajánlás III. mellékletének A., B. és C. sablonjában meghatározott alábbi információk alapján kövessék figyelemmel:
 - a) Az árindex, a bérleti index, a bérleti hozam index, a kiadatlan terület aránya és a megkezdett építkezések esetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak az alábbiak szerinti bontást kell figyelembe venniük:
 - ingatlan típusa;
 - ingatlan helye.
 - b) A kereskedelmiingatlan-beruházások értékelési kiigazításainak folyamatai és állományai esetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak az alábbiak szerinti bontást kell figyelembe venniük:
 - ingatlan típusa;
 - ingatlan helye;
 - befektető típusa;
 - befektető állampolgársága.
 - c) A kereskedelmiingatlan-hitelezési folyamatok és állományok, valamint a fejlesztés alatt álló ingatlanok céljára történő hitelezés alkategóriája esetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak az alábbiak szerinti bontást kell figyelembe venniük:
 - ingatlan típusa;
 - ingatlan helye;
 - hitelező típusa;
 - hitelező állampolgársága.
 - d) A nemteljesítő kereskedelmiingatlan-hitelek folyamatai és állományai, valamint a fejlesztés alatt álló ingatlanok céljára történő hitelezés tekintetében a nemteljesítő hitelek alkategóriája esetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak az alábbiak szerinti bontást kell figyelembe venniük:
 - ingatlan típusa;
 - ingatlan helye;
 - hitelező típusa;
 - hitelező állampolgársága.
 - e) A kereskedelmiingatlan-hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok folyamatai és állományai, valamint a fejlesztés alatt álló ingatlanok céljára történő hitelezés tekintetében a hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok alkategóriája esetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak az alábbiak szerinti bontást kell figyelembe venniük:
 - ingatlan típusa;
 - ingatlan helye;
 - hitelező típusa;
 - hitelező állampolgársága.

3. Amennyiben a beruházások a kereskedelmiingatlan-finanszírozás jelentős részét teszik ki, a nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy a belföldi kereskedelmiingatlan-szektorokra vonatkozó kockázatfigyelési keretrendszerbe illesszék be a kereskedelmiingatlan-beruházási kitéttiségre vonatkozó, az ezen ajánlás III. mellékletének B. sablonjában meghatározott további információk alábbi csoportját is:
- A kereskedelmiingatlan-beruházási folyamatok és állományok esetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak az alábbiak szerinti bontást kell figyelembe venniük:
 - közvetlenül tulajdonban álló kereskedelmi ingatlanok;
 - közvetetten tulajdonban álló kereskedelmi ingatlanok.
 - A közvetlen kereskedelmiingatlan-beruházási folyamatok és állományok esetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak az alábbiak szerinti bontást kell figyelembe venniük:
 - ingatlan típusa;
 - ingatlan helye;
 - befektető típusa;
 - befektető állampolgársága.
 - A közvetett kereskedelmiingatlan-beruházási folyamatok és állományok esetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak az alábbiak szerinti bontást kell figyelembe venniük:
 - befektető típusa;
 - befektető állampolgársága.

E. ajánlás – A nemzeti kereskedelmiingatlan-piacoknak való kitéttiségi adatok közzététele az európai felügyeleti hatóságok által

- Az Európai Bankhatóság (EBH), az Európai Biztosítás- és Foglalkoztatóinyugdíj-hatóság (EIOPA) és az Európai Érték-papírpiaci Hatóság (ESMA) számára ajánlott, hogy az ezen ajánlás V. mellékletének 9. pontjában foglalt útmutatásnak megfelelően legalább évente tegyék közzé a felügyeletük alatt álló szervezeteknek az Unió egyes nemzeti kereskedelmiingatlan-piacainak való kitéttiségeire vonatkozó aggregált adatokat. Ezeknek az aggregált adatoknak a fennálló adatszolgáltatási követelmények alapján az európai felügyeleti hatóságok rendelkezésére álló információkon kell alapulniuk.

2. SZAKASZ

VÉGREHAJTÁS

1. Fogalommeghatározások

- Ezen ajánlás alkalmazásában, valamint az ezen ajánlás IV. és V. mellékletében szereplő további technikai előírások figyelembevételével a következő fogalommeghatározásokat kell alkalmazni:
 - „hitelfelvevő”: a lakáshitelre vagy a kereskedelmiingatlan-hitelre vonatkozó szerződés aláírója vagy egyik aláírója, aki a hitelezőtől finanszírozásban részesül;
 - „bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitel”: az összes olyan hitel vagy hitelrészlet összege, amelyek tekintetében a hitelfelvevő a hitelnújtáskor a bérbeadásra vásárolt ingatlant jelölte meg fedezetként;
 - „bérbeadásra vásárolt ingatlan”: olyan lakóingatlan, amely elsődlegesen a bérlők részére történő bérbeadás céljából közvetlenül valamely magánháztartás tulajdonában áll;
 - „kereskedelmi ingatlan”: minden jövedelmet termelő ingatlan, akár létező, akár fejlesztés alatt áll, kivéve az alábbiakat:
 - szociális lakások;
 - a végfelhasználók tulajdonában álló ingatlanok;
 - bérbeadásra vásárolt ingatlanok.

Amennyiben egy ingatlan vegyes, kereskedelmi és lakáscélú felhasználással is rendelkezik, azt különböző ingatlanoknak kell tekinteni (például az egyes felhasználásoknak szentelt alapterület alapján), amennyiben az ilyen bontás megvalósítható; egyébként az ingatlan besorolható a domináns felhasználásnak megfelelően;

5. „kereskedelmi ingatlanhoz kapcsolódó hitel”: kereskedelmi ingatlan (vagy kereskedelmi ingatlanok csoportja) megszerzésére irányuló vagy kereskedelmi ingatlannal (vagy kereskedelmi ingatlanok csoportjával) fedezett hitel;
6. „megkezdett építkezések”: az adatszolgáltatási időszakban megkezdett új kereskedelmi építkezési projektek alapterülete négyzetméterben; amennyiben ez az információ nem áll rendelkezésre, a megkezdett építkezések utalhat az adatszolgáltatási időszakban megkezdett új kereskedelmi építkezési projektek számára;
7. „aktuális hitelfedezeti arány” (current loan-to-value ratio, LTV-C): az összes olyan hitel vagy hitelrészlet, amelyek tekintetében a hitelfelvevő egy adott ingatlant jelölt meg fedezetként, adatszolgáltatási időpontban fennálló összege az ingatlan aktuális értékéhez viszonyított aránya;
8. „ingatlan aktuális értéke”: az ingatlan egy független külső vagy belső értékbecslő által megállapított értéke; ha ilyen értékelés nem áll rendelkezésre, az ingatlan aktuális értéke megbecsülhető az ingatlan földrajzi elhelyezkedésére és típusára tekintettel kellően részletes ingatlanérték-index felhasználásával; ha ilyen ingatlanérték-index sem áll rendelkezésre, az ingatlan földrajzi elhelyezkedésére és típusára tekintettel kellően részletes ingatlanár-index használható az ingatlan értékcsökkenésének figyelembevétele érdekében megfelelően megválasztott csökkentés alkalmazását követően;
9. „adósságszolgálat”: a hitelfelvevő teljes adóssága utáni összes kamat- és tőketörlesztés egy adott időszak (általában egy év) alatt;
10. „adósságszolgálati fedezeti mutató” (debt service coverage ratio, DSCR): egy adott, legalább részben adósság révén finanszírozott kereskedelmi ingatlan által generált, az adók és az ingatlan értékének fenntartását szolgáló működési költségek nélküli éves bérletidő-bevételnek az adott ingatlan által fedezett hitel éves adósságszolgálatához viszonyított aránya; a mutató utalhat a hitelnyújtáskori (DSCR-O) vagy az aktuális (DSCR-C) értékre;
11. „hitelnyújtáskori adósságszolgálat-jövedelem arány” (debt-service-to-income ratio at origination, DSTI-O): az éves teljes adósságszolgálatnak a hitelfelvevő teljes éves rendelkezésre álló jövedelméhez viszonyított aránya a hitelnyújtás időpontjában;
12. „hitelnyújtáskori adósság-jövedelem arány” (debt-to-income ratio at origination, DTI-O): a hitelfelvevő hitelnyújtáskori teljes adósságának a hitelfelvevő hitelnyújtáskori teljes éves rendelkezésre álló jövedelméhez viszonyított aránya;
13. „rendelkezésre álló jövedelem”: a hitelfelvevőnek a hitelező által a lakáshitel-nyújtás időpontjában regisztrált teljes éves rendelkezésre álló jövedelme, amely valamennyi jövedelemforrásra kiterjed, az (adóvisszatérítések nélküli) adók és járulékok (például egészségügyi ellátási, társadalombiztosítási vagy egészségbiztosítási járulékok) levonásával és a kiadások levonása előtt;
14. „első vevő”: olyan hitelfelvevő, akinek korábban nem nyújtottak lakáshitelt; egynél több hitelfelvevő (a lakáshitelre vonatkozó szerződés több aláírója) esetén egyik hitelfelvevő sem minősül első vevőnek, amennyiben valamelyiküknek korábban lakáshitelt nyújtottak;
15. „hiteltek folyamatai”: az adatszolgáltatási időszakban nyújtott összes új hitel; az újratárgyalt hitelek az új hitelnyújtás részét képezik, ha a hitelező új hitelszerződésnek tekinti azokat;
16. „teljes mértékben amortizálódó hitel”: amortizációs ütemezés szerint a hitel futamideje alatti rendszeres tőketörlesztésű lakáshitel, amelynek esetében a tőke a hitel lejártakor teljes mértékben visszafizetésre került;
17. „jövedelemtermelő ingatlan”: minden olyan ingatlan, amelynek esetében a jövedelmet annak bérleti díjából vagy értékesítéséből származó nyereség generálja;
18. „kamatfedezeti mutató” (interest coverage ratio, ICR): a bérbeadásra vásárolt ingatlanból származó bruttó (működési költségek és adók levonása előtti) éves bérletidő-bevételnek vagy a kereskedelmi ingatlanból vagy ingatlanok csoportjából származó nettó éves bérletidő-bevételnek az ingatlan vagy ingatlanok csoportja által fedezett hitel éves kamatköltségéhez viszonyított aránya; a mutató utalhat a hitelnyújtáskori (ICR-O) vagy az aktuális (ICR-C) értékre;
19. „hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok”: a potenciális jövőbeli hitelezési veszteségek fedezetére a hitelportfóliókban képzett céltartalékok teljes összege;
20. „folyósított hitelek”: az adatszolgáltatási időszakban nyújtott összes lakáshitel (a hitelek számában vagy hitelösszegben kifejezve);
21. „hitelszolgálat”: a hitelfelvevő lakáshitele utáni összes kamat- és tőketörlesztés egy adott időszak (általában egy év) alatt;

22. „hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány” (loan service-to-income ratio at origination, LSTI-O): az éves lakáshitel-szolgáltatásnak a hitelfelvevő teljes éves rendelkezésre álló jövedelméhez viszonyított aránya a hitelnyújtás időpontjában;
23. „hitel-költség arány” (loan-to-cost ratio, LTC): az összes nyújtott hitel kezdeti összegének a valamely ingatlan fejlesztésével (a befejezésig) járó költségek összegéhez viszonyított aránya;
24. „hitelnyújtáskori hitel-jövedelem arány” (loan-to-income ratio at origination, LTI-O): az összes olyan hitel vagy hitelrészlet összegének, amelyek tekintetében a hitelfelvevő hitelnyújtáskor az ingatlan jelölte meg fedezetként, a hitelfelvevő hitelnyújtáskori teljes éves rendelkezésre álló jövedelméhez viszonyított aránya;
25. „hitelnyújtáskori hitel-bérleti díj arány” (loan-to-rent ratio at origination, LTR-O): a hitelfelvevő bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitelnyújtáskori hitelének a bérbeadásra vásárolt ingatlanból származó bruttó (működési költségek és adók levonása előtti) éves bérletidíj-bevételhez viszonyított aránya;
26. „hitelnyújtáskori hitelfedezeti arány” (loan-to-value ratio at origination, LTV-O): az összes olyan hitel vagy hitelrészlet összegének, amelyek tekintetében a hitelfelvevő hitelnyújtáskor az ingatlan jelölte meg fedezetként, az ingatlan hitelnyújtáskori értékéhez viszonyított aránya;
27. „hitelnyújtáskori futamidő”: a lakáshitel-szerződés években kifejezett időtartama a hitelnyújtás időpontjában;
28. „nemzeti makroprudenciális hatóság”: az ERKT/2011/3 európai rendszerkockázati testületi ajánlás⁽¹⁾ B. ajánlásában ajánlottaknak megfelelően a nemzeti jogszabályok által a makroprudenciális politika vitelével megbízott hatóság;
29. „nem amortizálódó hitel”: legfeljebb csupán a hitel kamatának rendszeres törlesztésével járó lakáshitel; adott esetben külön kell azonosítani a visszaváltási eszközzel rendelkező nem amortizálódó hiteleket;
30. „nemteljesítő hitelek”: az alábbi kritériumok egyikének vagy mindkettőnek megfelelő hitelkockázati kitétségek:
 - a) több mint 90 napos késedelemben lévő lényeges kitétségek;
 - b) az adós vizsgálata alapján valószínűtlen, hogy az adós a fedezet érvényesítése nélkül képes lesz hitelkötelezettségeinek összegét teljes egészében visszafizetni, függetlenül attól, hogy van-e késedelem, illetve a késedelmes napok számától;
31. „tulajdonos által lakott ingatlanhoz kapcsolódó hitel”: az összes olyan lakáshitel vagy hitelrészlet összege, amelyek tekintetében a hitelfelvevő a hitelnyújtáskor tulajdonos által lakott ingatlan jelölt meg fedezetként;
32. „tulajdonos által lakott ingatlan”: az összes olyan, magánháztartás tulajdonában álló lakóingatlan, amely lakáscélra áll tulajdonosa rendelkezésére;
33. „részben amortizálódó hitel”: több különböző amortizációs típusú lakáshitel kombinációja;
34. „fejlesztés alatt álló ingatlan”: minden olyan, még építés alatt álló ingatlan, amelyet arra szánnak, hogy elkészültét követően tulajdonosa számára – bérleti díjak, vagy az értékesítéséből származó nyereség formájában – bevételt biztosítson; nem foglalja magában az épületek lebontását vagy a jövőbeli potenciális fejlesztés céljára megtisztításra kerülő területeket;
35. „ingatlanérték-index”: olyan index, amely az ingatlan árának és minőségének idővel történő változását egyaránt tükrözi, például az ügyleti adatok alapján előállított index;
36. „bérleti díj”: a bérlő által az ingatlan tulajdonosa részére ténylegesen fizetett pénzüsszeg, az esetleges ösztönzők (például bérletidíj-mentes időszakok, átalakítási hozzájárulás) és terhek levonásával;
37. „bérleti hozam”: az éves bérleti díjaknak az ingatlan piaci értékéhez viszonyított aránya;

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

38. „lakóingatlan”: minden olyan belföldön található ingatlan, amely lakáscélra rendelkezésre áll, és amelyet magánháztartás megszerzett, felépített vagy felújított, és amely nem minősül kereskedelmi ingatlan. Amennyiben egy ingatlan vegyes felhasználású, azt különböző ingatlanoknak kell tekinteni (például az egyes felhasználásoknak szentelt alapterület alapján), amennyiben az ilyen bontás megvalósítható; egyébként az ingatlan besorolható a domináns felhasználásnak megfelelően;
39. „lakáshitel”: magánháztartásnak nyújtott, lakóingatlannal fedezett hitel, a hitel céljától függetlenül;
40. „kockázatfigyelési keretrendszer”: a belföldi ingatlanpiacból eredő rendszerkockázatok figyelemmel kísérésének és értékelésének rendszeres folyamata, megalapozott elemzési módszerek és kellően reprezentatív adatok alapján;
41. „kellően reprezentatív adatok”: a statisztikai populációban ismerten jelen levő releváns jellemzőkre vonatkozó, mintavételi módszerek alkalmazásával szerzett adatok; nincsenek előírva konkrét mintavételi módszerek, és a nemzeti gyakorlatok megfelelőnek tekintendők mindaddig, amíg szakértői megítélés szerint úgy tekinthető, hogy torzulatlan eredményekhez vezetnek;
42. „kiadatlan terület aránya”: az ingatlan bérbeadásra rendelkezésre álló alapterületének az ingatlan teljes alapterületéhez viszonyított aránya;
43. „beruházások értékelési kiigazítása”: a befektetőnél a fennálló piaci feltételek következtében a beruházásokhoz kapcsolódó potenciális jövőbeli veszteség figyelembevétele érdekében felmerült költségek;
44. „hitelnyújtáskori érték”: az ingatlan ügyleti értéke (amelyet például közjegyzői okirat rögzít) és a független külső vagy belső értékbecslő által a hitelnyújtáskor megállapított értéke közül az alacsonyabb érték; ha csak egy érték áll rendelkezésre, azt kell használni.

2. Végrehajtási kritériumok

1. Az ajánlás végrehajtására a következő kritériumok vonatkoznak:

- a) az ajánlás csak azon mutatókra terjed ki, amelyek a pénzügyi stabilitás céljára szükségesek, és amelyek tekintetében adathiány került azonosításra;
- b) kellő figyelmet kell fordítani az arányosság elvére, az alábbiak figyelembevételével:
 - i. a kereskedelmi- és lakóingatlan-piac mérete és alakulása a tagállamokban;
 - ii. az egyes nemzeti makroprudenciális hatóságok hatásköre;
 - iii. az egyes ajánlások célkitűzése és tartalma;
- c) az A–D. ajánlás végrehajtásának értékelése során kellő tekintettel kell lenni a (15) preambulumbekzdésben említett uniós szintű adatgyűjtés terén elért előrehaladásra is;
- d) az A–E. ajánlásnak való megfelelésre vonatkozó, az ezen ajánlás I. mellékletében meghatározott külön kritériumok.

2. A címzetteknek közölniük kell az ERKT-val és a Tanáccsal az ezen ajánlás nyomán hozott intézkedéseket, vagy az intézkedés mellőzését megfelelően meg kell indokolniuk. A jelentésnek tartalmaznia kell legalább:

- a) a hozott intézkedések érdemére és időbeli ütemezésére vonatkozó információkat;
- b) a hozott intézkedések működésének ezen ajánlás célkitűzései szempontjából történő értékelését;
- c) részletes indokolást az intézkedés mellőzésére vagy az ezen ajánlástól való eltérésre, beleértve a késedelmet is.

3. Az intézkedések elfogadására vonatkozó határidők

A címzetteknek 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:

1. A. *ajánlás*

- a) A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak 2018. december 31-ig időközi jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak az A. ajánlás végrehajtásához már rendelkezésre álló vagy várhatóan rendelkezésre álló információkról.

- b) A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak 2020. december 31-ig végső jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak az A. ajánlás végrehajtásáról.

2. B. ajánlás

- a) A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak 2018. december 31-ig időközi jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak a B. ajánlás végrehajtásához már rendelkezésre álló vagy várhatóan rendelkezésre álló információkról.
- b) A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak 2020. december 31-ig végső jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak a B. ajánlás végrehajtásáról.

3. C. ajánlás

- a) A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak 2018. december 31-ig időközi jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak a C. ajánlás végrehajtásához már rendelkezésre álló vagy várhatóan rendelkezésre álló információkról.
- b) A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak 2020. december 31-ig végső jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak a C. ajánlás végrehajtásáról.

4. D. ajánlás

- a) A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak 2018. december 31-ig időközi jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak a D. ajánlás végrehajtásához már rendelkezésre álló vagy várhatóan rendelkezésre álló információkról.
- b) A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak 2020. december 31-ig végső jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak a D. ajánlás végrehajtásáról.

5. E. ajánlás

- a) Az ERKT kéri az európai felügyeleti hatóságokat, hogy 2017. december 31-ig határozzanak meg a felügyeletük alatt álló szervezeteknek az Unió egyes nemzeti kereskedelmiingatlan-piacáival szembeni kitétségeire vonatkozó adatok közzétételére szolgáló sablont.
- b) Az ERKT kéri az európai felügyeleti hatóságokat, hogy 2018. június 30-ig tegyék közzé az a) pontban említett adatokat a 2017. december 31-i állapot szerint.
- c) Az ERKT kéri az európai felügyeleti hatóságokat, hogy 2019. március 31-ével kezdődően évente tegyék közzé az a) pontban említett adatokat, a megelőző év december 31-i állapot szerint.

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 irányítóbizottságon keresztül az elfogadott intézkedésekről szóló jelentéseket nyújt be az igazgatótanácsnak.

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, 2016. október 31-én.

Francesco MAZZAFERRO

az ERKT titkárságának elnöke,
az ERKT igazgatótanácsa nevében

I. MELLÉKLET

AZ AJÁNLÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉSRE VONATKOZÓ KRITÉRIUMOK**1. A. ajánlás**

Úgy tekintendő, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok megfelelnek az A(1) és az A(2) ajánlásnak, amennyiben:

- a) értékeli, hogy országukban a lakóingatlan-szektor kockázatfigyelési keretrendszere figyelembe veszi-e, illetve végrehajtja-e a lakáshitelekre vonatkozó hitelezési szabályokról szóló releváns mutatókat;
- b) értékeli az A(1) ajánlásban az ezen kockázatfigyelés céljára meghatározott mutatók használata terén elért haladást;
- c) értékeli, hogy a releváns mutatókra vonatkozó, már rendelkezésre álló vagy a jövőben várhatóan rendelkezésre álló információk mennyiben kellően reprezentatívak a lakáshitelek piacának aktuális hitelezési szabályaira nézve;
- d) értékeli, hogy a bérbeadásra vásárolt ingatlanok jelentős forrását képviselik-e a belföldi lakóingatlan-szektorból eredő kockázatoknak, illetve, hogy a teljes lakáshitelezési állomány vagy folyamatok jelentős részét teszik-e ki;
- e) abban az esetben, ha a bérbeadásra vásárolt ingatlanokat a belföldi lakóingatlan-szektorból eredő kockázatok jelentős forrásának tekintik, vagy úgy tekintik, hogy azok a teljes lakáshitelezési állomány vagy folyamatok jelentős részét teszik ki, értékeli az A(2) ajánlásban a kockázatfigyelés céljára meghatározott mutatók használata terén elért haladást.

Úgy tekintendő, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok megfelelnek az A(3) és az A(4) ajánlásnak, amennyiben:

- a) biztosítják az A(1) és az A(2) ajánlásban felsorolt mutatók kiszámítására szolgáló, a IV. mellékletben meghatározott módszerek elfogadását;
- b) abban az esetben, ha a releváns mutatók kiszámításához a IV. mellékletben meghatározotton kívüli egyéb módszer is használatra kerül, beszámolnak a módszer technikai jellemzőiről és annak a lakóingatlan-szektorból eredő kockázatok figyelemmel kísérése szempontjából való eredményességéről;
- c) biztosítják, hogy az A(1) és az A(2) ajánlásban felsorolt releváns mutatók legalább évente felhasználásra kerüljenek a lakóingatlan-szektorban mutatkozó kockázatok figyelemmel kísérése érdekében.

2. B. ajánlás

Úgy tekintendő, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok megfelelnek a B(1) és a B(2) ajánlásnak, amennyiben:

- a) értékeli a II. melléklet A. sablonjában meghatározott vonatkozó mutatók egyváltozós eloszlásának és meghatározott együttes eloszlásainak figyelemmel kísérése terén elért haladást;
- b) értékeli a B(2) ajánlásban és a II. melléklet A. sablonjában a releváns kockázatok figyelemmel kísérése vonatkozó útmutatásként meghatározott információk használata terén elért haladást.

Amennyiben a bérbeadásra vásárolt ingatlanokat a belföldi lakóingatlan-szektorból eredő kockázatok jelentős forrásának tekintik, vagy azok a teljes lakáshitelezési állomány vagy folyamatok jelentős részét teszik ki, akkor tekintendő úgy, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok megfelelnek a B(3) ajánlásnak, amennyiben:

- a) értékeli a bérbeadásra vásárolt ingatlanokra és a tulajdonos által lakott ingatlanokra vonatkozó releváns mutatók külön-külön történő figyelemmel kísérése terén elért haladást;
- b) értékeli a releváns adatoknak a II. melléklet A. és B. sablonjában meghatározott dimenziók szerinti bontásban történő figyelemmel kísérése terén elért haladást.

3. C. ajánlás

Úgy tekintendő, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok megfelelnek a C(1) és C(2) ajánlásnak, amennyiben:

- a) értékeli, hogy országukban a kereskedelmiingatlan-szektor kockázatfigyelési keretrendszere figyelembe veszi-e, illetve végrehajta-e a belföldi kereskedelmiingatlan-kitettségekre vonatkozó releváns mutatókat;
- b) biztosítják, hogy a kockázatfigyelési keretrendszer magában foglalja a fizikai piacra vonatkozó mutatókat, a pénzügyi rendszer hitelkiterjedésére vonatkozó mutatókat és a hitelezési szabályokra vonatkozó mutatókat; amennyiben a fizikai piacra vonatkozó ilyen típusú mutatók gyűjtése nem tartozik a makroprudenciális hatóság hatáskörébe, az ebből fakadó megvalósíthatatlanság elegendőnek tekintendő a releváns hatóság intézkedése mellőzésének indokolásához az értékelési szakaszban;
- c) értékeli, hogy a beruházások a belföldi kereskedelmiingatlan-szektor jelentős finanszírozási forrását képviselik-e;
- d) amennyiben a beruházások a nemzeti kereskedelmiingatlan-szektor jelentős finanszírozási forrását képviselik, értékelik a C(2) ajánlásban meghatározott további kockázatfigyelési mutatók használata terén elért haladást;
- e) értékeli legalább a C(1) ajánlásban, és adott esetben a C(2) ajánlásban meghatározott mutatók használata terén elért haladást;
- f) értékeli, hogy az e mutatókra vonatkozó (már rendelkezésre álló vagy várhatóan rendelkezésre álló) információk kellően reprezentatívak-e a belföldi kereskedelmiingatlan-piacra nézve.

Úgy tekintendő, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok megfelelnek a C(3) és a C(4) ajánlásnak, amennyiben:

- a) biztosítják a C(1) ajánlásban és a C(2) ajánlásban felsorolt mutatók kiszámítására szolgáló, az V. mellékletben, és amennyiben a kereskedelmi ingatlanok tekintetében releváns, a IV. mellékletben meghatározott módszerek elfogadását;
- b) azokban az esetekben, amikor a releváns mutatók kiszámításához a IV. és az V. mellékletben meghatározotton kívüli egyéb módszer is használatra kerül, beszámolnak a módszer technikai jellemzőiről és annak a kereskedelmiingatlan-szektorból eredő kockázatok figyelemmel kísérése szempontjából való eredményességéről;
- c) biztosítják, hogy a C(1) ajánlásban felsorolt mutatókat legalább negyedévente felhasználják a kereskedelmiingatlan-szektorban mutatkozó fejlemények figyelemmel kísérésére a fizikai piacra vonatkozó mutatók, a hitelezési folyamatok (ideértve a nemteljesítő hitelek és a hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok folyamatait) és a kapcsolódó hitelezési szabályok esetében, és legalább évente a hitelek állományai (ideértve a nemteljesítő hitelek és a hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok állományait) és a kapcsolódó hitelezési szabályok esetében;
- d) amennyiben a beruházások a nemzeti kereskedelmiingatlan-szektor jelentős finanszírozási forrását képviselik, biztosítják, hogy a C(2) ajánlásban felsorolt mutatókat legalább negyedévente felhasználják a kereskedelmiingatlan-szektorban mutatkozó fejlemények figyelemmel kísérésére a beruházási folyamatok (ideértve a beruházások értékelési kiigazításait) esetében, és legalább évente a beruházások állományai (ideértve a beruházások értékelési kiigazításait) esetében.

4. D. ajánlás

Úgy tekintendő, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok megfelelnek a D. ajánlásnak, amennyiben:

- a) értékeli a III. melléklet A., B. és C. sablonjában meghatározott releváns mutatók figyelemmel kísérése terén elért haladást;
- b) értékeli a D(2) ajánlásban meghatározott és a III. melléklet A., B. és C. sablonjában a releváns kockázatok figyelemmel kísérésére vonatkozó útmutatóként megjelölt releváns információk használata terén elért haladást;
- c) amennyiben a beruházások a nemzeti kereskedelmiingatlan-szektor jelentős finanszírozási forrását képviselik, értékelik a D(3) ajánlásban és a III. melléklet B. sablonjában a releváns kockázatok figyelemmel kísérésére vonatkozó útmutatóként meghatározott információk használata terén elért haladást;
- d) abban az esetben, ha a kereskedelmiingatlan-szektorban bekövetkező fejlemények figyelemmel kíséréséhez további mutatókat is használnak, beszámolnak a kockázatok figyelemmel kíséréséhez használt további információkról.

5. E. ajánlás

Úgy tekintendő, hogy az európai felügyeleti hatóságok megfelelnek az E. ajánlásnak, amennyiben:

- a) meghatároznak a felügyeletük alatt álló szervezeteknek az Unió egyes nemzeti kereskedelmiingatlan-piacaival szembeni kitettségeire vonatkozó adatok közzétételére szolgáló sablont;
 - b) legalább évente közzéteszik a felügyeletük alatt álló szervezeteknek az Unió egyes nemzeti kereskedelmiingatlan-piacainak való kitettségeire vonatkozó, a fennálló szabályozási adatszolgáltatási sablonok útján gyűjtött aggregált adatokat.
-

INDIKATÍV SABLONOK A LAKÓINGATLAN-SZEKTORRA VONATKOZÓ MUTATÓKHOZ

1. A. sablon: a lakáshitelekre vonatkozó mutatók és a kapcsolódó bontások

FOLYAMATOK = az adatszolgáltatási időszakban nyújtott új lakáshitelek a hitelnyújtó szerint. A valóban új lakáshiteleket és az újratárgyalt hiteleket megkülönböztetni képes nemzeti makroprudenciális hatóságoknak lehetősége van külön bontásban azonosítani az újratárgyalt hiteleket.

ÁLLOMÁNYOK = a lakáshiteleknek az adatszolgáltatási időpontban (pl. év végén) fennálló állományaira vonatkozó adatok

ncu = összeg nemzeti valutában

= szerződések száma

y = év(ek)

átl = a vonatkozó mutató átlaga

EGYVÁLTOZÓS ELOSZLÁS

A lakáshitel-portfólió áttekintése	FOLYAMATOK	Hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)	FOLYAMATOK
Folyósított hitelek	ncu, #	SÚLYOZOTT ÁTLAG	átl (%-ban)
ebből bérbeadásra vásárolt	ncu, #	ebből bérbeadásra vásárolt	átl (%-ban)
ebből tulajdonos által lakott	ncu, #	ebből tulajdonos által lakott	átl (%-ban)
ebből első vásárlók	ncu, #	ebből első vásárlók	átl (%-ban)
ebből hitelek külföldi devizában	ncu, #	ebből hitelek külföldi devizában	átl (%-ban)
ebből teljesen amortizálódó	ncu, #	ebből teljesen amortizálódó	átl (%-ban)
ebből részben amortizálódó	ncu, #	ebből részben amortizálódó	átl (%-ban)
ebből nem amortizálódó (*)	ncu, #	ebből nem amortizálódó (*)	átl (%-ban)

A lakáshitel-portfólió áttekintése
ebből ≤ 1 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből] 1 év; 5 év] éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből] 5 év; 10 év] induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből > 10 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből újrátárgyalt (választható)

FOLYAMATOK
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Hitelnyújtáskori hitelfedezeti arány (LTV-O)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
ebből bérbeadásra vásárolt
ebből tulajdonos által lakott
ebből első vásárlók
ebből hitelek külföldi devizában
ebből teljesen amortizálódó

FOLYAMATOK
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)

Hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)
ebből ≤ 1 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből] 1 év; 5 év] éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből] 5 év; 10 év] induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből > 10 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
MEGOSZLÁS
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]
] 40 % ; 50 %]
] 50 % ; 60 %]
> 60 %
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Hitelnyújtáskori hitelfedezeti arány (LTV-O)
ebből részben amortizálódó
ebből nem amortizálódó (*)
MEGOSZLÁS
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
átl (%-ban)
átl (%-ban)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Aktuális hitelfedezeti arány (LTV-C)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

ÁLLOMÁNYOK
átl (%-ban)
ncu, #
ncu, #

Hitelnyújtáskori adósságszolgálat-jövedelem arány (DSTI-O) (VÁLASZTHATÓ)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
átl (%-ban)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Hitelnyújtáskori hitel-jövedelem arány (LTI-O)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 3
]3 ; 3,5]

FOLYAMATOK
átl
ncu, #
ncu, #

Aktuális hitelfedezeti arány (LTV-C)
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nem áll rendelkezésre

ÁLLOMÁNYOK
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Hitelnyújtáskori hitel-jövedelem arány (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Hitelnyújtáskori futamidő
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 5 év
]5 év; 10 év]
]10 év; 15 év]
]15 év ; 20 év]
]20 év ; 25 év]
]25 év ; 30 év]
]30 év ; 35 év]
> 35 év
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
átl (év)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Hitelnyújtáskori adósság-jövedelem arány (DTI-O)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
átl
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

EGYÜTTES MEGOSZLÁS

FOLYAMATOK	Hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)		
	≤30 %]30 % ; 50 %]	>50 %
LTV-O ≤ 80 %			
Hitelnyújtáskori futamidő			
≤ 20 év	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20 év ; 25 év]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25 év	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80 %-90 %]			
Hitelnyújtáskori futamidő			
≤ 20 év	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20 év ; 25 év]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25 év	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90 %-110 %]			
Hitelnyújtáskori futamidő			
≤ 20 év	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20 év ; 25 év]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25 év	ncu, #	ncu, #	ncu, #

FOLYAMATOK
Induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből ≤ 1 év
ebből] 1 év; 5 év]
ebből] 5 év; 10 év]
ebből > 10 év

FOLYAMATOK
Hitelnyújtáskori hitelfedezeti arány (LTV-O)
LTV-O ≤ 80 %
LTV-O]80 % ; 90 %]
LTV-O]90 % ; 110 %]
LTV-O >110 %

FOLYAMATOK	Hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)		
	≤30 %]30 % ; 50 %]	>50 %
ebből ≤ 1 év	ncu, #	ncu, #	ncu, #
ebből] 1 év; 5 év]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
ebből] 5 év; 10 év]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
ebből > 10 év	ncu, #	ncu, #	ncu, #

FOLYAMATOK	Hitelnyújtáskori adósság-jövedelem arány (DTI-O)		
	≤ 4]4 ; 6]	> 6
LTV-O ≤ 80 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80 % ; 90 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90 % ; 110 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O >110 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #

FOLYAMATOK	Hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Hitelnyújtáskori futamidő			
≤ 20 év	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20 év ; 25 év]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25 év	ncu, #	ncu, #	ncu, #

(*) Adott esetben külön kell azonosítani a visszaváltási eszközzel rendelkező nem amortizálódó hiteleket.

2. B. sablon: a bérbeadásra vásárolt ingatlanokhoz és a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó lakáshitelekre vonatkozó mutatók és a kapcsolódó bontások

<p>FOLYAMATOK = az adatszolgáltatási időszakban nyújtott új lakáshitelek a hitelnyújtó szerint. A valóban új lakáshiteleket és az újratárgyalt hiteleket megkülönböztetni képes nemzeti makroprudenciális hatóságoknak lehetősége van külön bontásban azonosítani az újratárgyalt hiteleket.</p> <p>ÁLLOMÁNYOK = A lakáshitelek az adatszolgáltatási időpontban (pl. év végén) fennálló állományaira vonatkozó adatok</p> <p>ncu = összeg nemzeti valutában</p> <p># = szerződések száma</p> <p>y = év(ek)</p> <p>átl = a vonatkozó mutató/arány átlaga</p>

BÉRBEADÁSRA VÁSÁROLT INGATLANOKHOZ KAPCSOLÓDÓ HITELEK

A bérbeadásra vásárolt ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek áttekintése	FOLYAMATOK	Hitelnyújtáskori kamatfedezeti mutató (ICR-O)	FOLYAMATOK
Folyósított hitelek	ncu, #	SÚLYOZOTT ÁTLAG	átl
ebből első vásárlók	ncu, #	MEGOSZLÁS	
ebből hitelek külföldi devizában	ncu, #	≤ 100 %	ncu, #
ebből teljesen amortizálódó	ncu, #] 100 % ; 125 %]	ncu, #

A bérbeadásra vásárolt ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek áttekintése
ebből részben amortizálódó
ebből nem amortizálódó (*)
ebből ≤ 1 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből] 1 év; 5 év] éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből] 5 év; 10 év] induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből > 10 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak

FOLYAMATOK
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Hitelnyújtáskori hitelfedezeti arány (LTV-O)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
átl (%-ban)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Hitelnyújtáskori kamatfedezeti mutató (ICR-O)
] 125 % ; 150 %]
] 150 % ; 175 %]
] 175 % ; 200]
> 200 %

FOLYAMATOK
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Hitelnyújtáskori hitel-bérleti díj arány (LTR-O)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 5
] 5 ; 10]
] 10 ; 15]
] 15 ; 20]
> 20

FOLYAMATOK
átl
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

TULAJDONOS ÁLTAL LAKOTT INGATLANOKHOZ KAPCSOLÓDÓ HITELEK

Tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek áttekintése
Folyósított hitelek
ebből első vásárlók
ebből hitelek külföldi devizában
ebből teljesen amortizálódó
ebből részben amortizálódó
ebből nem amortizálódó (*)
ebből ≤ 1 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből] 1 év; 5 év] éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből] 5 év; 10 év] induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből > 10 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak

FOLYAMATOK
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Aktuális hitelfedezeti arány (LTV-C)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
ebből első vásárlók

FOLYAMATOK
átl (%-ban)
átl (%-ban)

Hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
ebből első vásárlók
ebből hitelek külföldi devizában
ebből teljesen amortizálódó
ebből részben amortizálódó
ebből nem amortizálódó (*)
ebből ≤ 1 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből] 1 év; 5 év] éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből] 5 év; 10 év] induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből > 10 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
MEGOSZLÁS
≤10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]

FOLYAMATOK
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Aktuális hitelfedezeti arány (LTV-C)	FOLYAMATOK
ebből hitelek külföldi devizában	átl (%-ban)
ebből teljesen amortizálódó	átl (%-ban)
ebből részben amortizálódó	átl (%-ban)
ebből nem amortizálódó (*)	átl (%-ban)
MEGOSZLÁS	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Nem áll rendelkezésre	ncu, #

Hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)	FOLYAMATOK
]40 % ; 50 %]	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
> 60 %	ncu, #
Nem áll rendelkezésre	ncu, #

Hitelnyújtáskori hitel-jövedelem arány (LTI-O)	FOLYAMATOK
SÚLYOZOTT ÁTLAG	átl
MEGOSZLÁS	
≤ 3	ncu, #
]3 ; 3,5]	ncu, #
]3,5 ; 4]	ncu, #
]4 ; 4,5]	ncu, #
]4,5 ; 5]	ncu, #
]5 ; 5,5]	ncu, #
]5,5 ; 6]	ncu, #
> 6	ncu, #
Nem áll rendelkezésre	ncu, #

Aktuális hitelfedezeti arány (LTV-C)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nem áll rendelkezésre

ÁLLOMÁNYOK
átl (%-ban)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Hitelnyújtáskori futamidő években
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 5 év
]5 év; 10 év]
]10 év; 15 év]
]15 év ; 20 év]
]20 év ; 25 év]
]25 év ; 30 év]
]30 év ; 35 év]
> 35 év
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
átl (években)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

(*) Adott esetben külön kell azonosítani a visszaváltási eszközzel rendelkező nem amortizálódó hiteleket.

**INDIKATÍV SABLONOK A KERESKEDELMI INGATLANSZEKTORRA VONATKOZÓ
MUTATÓKHOZ**

1. A. sablon: a fizikai piacra vonatkozó mutatók

	Mutató	Bontás		
		Gyakoriság	Ingatlan típusa ⁽¹⁾	Ingatlan helye ⁽²⁾
Fizikai piac	Kereskedelmiingatlan-árindex	Negyedéves	I	I
	Bérleti index	Negyedéves	I	I
	Bérleti hozam index	Negyedéves	I	I
	Kiadatlan terület aránya	Negyedéves	R	R
	Megkezdett építkezések	Negyedéves	#	#

⁽¹⁾ Az ingatlan típusának bontása: iroda, kiskereskedelmi, ipari, lakóingatlan és egyéb (valamennyi a belföldi piacon).

⁽²⁾ Az ingatlan helyének bontása: belföldi kiemelt helyszín és belföldi nem kiemelt helyszín.

I = Index

R = Mutató

= Négyzetméter

2. B. sablon: a pénzügyi rendszer kitétségeire vonatkozó mutatók

	Mutató	Bontás						Összesen
		Gyakoriság	Ingatlan típusa ⁽¹⁾	Ingatlan helye ⁽²⁾	Befektető típusa ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Hitelező típusa ⁽⁴⁾	Befektető ⁽⁸⁾ / hitelező állampolgársága ⁽⁵⁾	
Folyamatok ⁽⁶⁾	Kereskedelmi ingatlanokba való befektetések ⁽⁸⁾	Negyedéves	nc	nc	nc		nc	nc
	— ebből közvetlenül tulajdonban álló kereskedelmi ingatlan	Negyedéves	nc	nc	nc		nc	nc
	— ebből közvetetten tulajdonban álló kereskedelmi ingatlan	Negyedéves			nc		nc	nc
	Kereskedelmiingatlan-beruházások értékelés-kiigazítása	Negyedéves	nc	nc	nc		nc	nc

	Mutató	Gyakoriság	Bontás				Összesen	
			Ingyatlan típusa ⁽¹⁾	Ingyatlan helye ⁽²⁾	Befektető típusa ^{(3), (8)}	Hitelező típusa ⁽⁴⁾		Befektető ⁽⁸⁾ / hitelező állampolgársága ⁽⁵⁾
	Kereskedelmi ingatlanoknak (fejlesztés alatt álló ingatlanokat is beleértve) való hitelezés	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből fejlesztés alatt álló ingatlanoknak	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	Nemteljesítő kereskedelmiingatlan-hitelek (fejlesztés alatt álló ingatlanokat is beleértve)	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből fejlesztés alatt álló ingatlanoknak	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	Kereskedelmiingatlan-hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok (fejlesztés alatt álló ingatlanokat is beleértve)	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből fejlesztés alatt álló ingatlanoknak	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc

	Mutató	Gyakoriság	Bontás				Összesen	
			Ingyatlan típusa ⁽¹⁾	Ingyatlan helye ⁽²⁾	Befektető típusa ^{(3), (8)}	Hitelező típusa ⁽⁴⁾		Befektető ⁽⁸⁾ / hitelező állampolgársága ⁽⁵⁾
Állományok ⁽⁷⁾	Kereskedelmi ingatlanokba való befektetések ⁽⁸⁾	Éves	nc	nc	nc		nc	nc
	— ebből közvetlenül tulajdonban álló kereskedelmi ingatlan	Éves	nc	nc	nc		nc	nc
	— ebből közvetetten tulajdonban álló kereskedelmi ingatlan	Éves			nc		nc	nc
	Kereskedelmiingatlan-beruházások értékelés-kiigazítása	Éves	nc	nc	nc		nc	nc

	Mutató	Bontás					Összesen	
		Gyakoriság	Ingyen típusa ⁽¹⁾	Ingyen helye ⁽²⁾	Befektető típusa ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Hitelező típusa ⁽⁴⁾		Befektető ⁽⁸⁾ / hitelező állampolgársága ⁽⁵⁾
	Kereskedelmi ingatlanoknak (fejlesztés alatt álló ingatlanokat is beleértve) való hitelezés	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből nemteljesítő kereskedelmiingatlan-hitelek	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
	Kereskedelmiingatlan-hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
	Fejlesztés alatt álló ingatlanokhoz kapcsolódó hitelezés (a kereskedelmiingatlan-hitelezés részeként)	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből nemteljesítő hitelek	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
	Fejlesztés alatt álló ingatlanoknak való hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok	Éves	nc	nc		nc	nc	nc

⁽¹⁾ Az ingatlan típusának bontása: iroda, kiskereskedelmi, ipari, lakóingatlan és egyéb.

⁽²⁾ Az ingatlan helyének bontása: belföldi kiemelt helyszín, belföldi nem kiemelt helyszín és külföld.

⁽³⁾ A befektető típusának bontása: bankok, biztosítók, nyugdíjpénztárak, befektetési alapok, ingatlantársaságok és egyéb.

⁽⁴⁾ A hitelező típusának bontása: bankok, biztosítók, nyugdíjpénztárak, befektetési alapok, ingatlantársaságok és egyéb.

⁽⁵⁾ Az állampolgárság bontása: belföldi, Európai Gazdasági Térség és külföld.

⁽⁶⁾ A folyamatok a beruházások, a hitelezés és a nemteljesítő hitelek esetében bruttó alapon (csak az új hitelek/beruházások tartoznak ide, a törlesztések vagy a fennálló összegek csökkentésének figyelembevétele nélkül).

A folyamatok a beruházások értékelés-kiigazításai és a hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok esetében nettó alapon.

⁽⁷⁾ Állományadatok az adatszolgáltatási időpontban a kereskedelmiingatlan-beruházások állományára, a kereskedelmiingatlan-beruházások értékelés-kiigazítására, (nemteljesítő) kereskedelmiingatlan-hitelekre és a kereskedelmiingatlan-hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékokra vonatkozóan.

⁽⁸⁾ Csak ha a beruházások jelentős részét teszik ki a kereskedelmiingatlan-finanszírozásnak.

nc = összeg nemzeti valutában

3. C. sablon: a hitelezési szabályokra vonatkozó mutatók ⁽¹⁾

	Mutató	Gyakoriság	Mutatók súlyozott átlaga
Folyamatok ⁽²⁾	Hitelnyújtáskori hitelfedezeti arány (LTV-O)	Negyedéves	R
	Hitelnyújtáskori kamatfedezeti mutató (ICR-O)	Negyedéves	R
	Hitelnyújtáskori adósságszolgálat-jövedelem arány (DSTI-O)	Negyedéves	R

	Mutató	Gyakoriság	Mutatók súlyozott átlaga
Állományok ⁽³⁾	Aktuális hitelfedezeti arány (LTV-C)	Éves	R
	Aktuális kamatfedezeti mutató (ICR-C)	Éves	R
	Aktuális adósságszolgálati fedezeti mutató (DSCR-C)	Éves	R

⁽¹⁾ Kivéve a fejlesztés alatt álló ingatlanokat, amelyeket a hitel-költség arány (LTC) használatával lehet nyomon követni.

⁽²⁾ Folyamatadatok az adatszolgáltatási időszak alatti új kereskedelmiingatlan-hitelekre vonatkozóan.

⁽³⁾ Állományadatok a kereskedelmi ingatlanok adatszolgáltatási időpontban fennálló állományára vonatkozóan.

R = Mutató

IV. MELLÉKLET

A MUTATÓK MÉRÉSÉNEK ÉS KISZÁMÍTÁSÁNAK MÓDSZEREIVEL KAPCSOLATOS
ÚTMUTATÁS

Ez a melléklet magas szintű útmutatást nyújt a II., és adott esetben a III. melléklet sablonjaiban használt mutatók kiszámítására vonatkozó módszerekről. Nem célja, hogy minden lehetséges esetre kiterjedő részletes technikai instrukciókkal szolgáljon a sablonok kitöltését illetően. Az útmutatást továbbá úgy kell értelmezni, hogy az célként szolgáló meghatározásokat és módszereket foglal magában, és egyes esetekben indokolt lehet az eltérés a piacok vagy piaci szegmensek sajátosságainak figyelembevétele érdekében.

1. A hitelnújtáskori hitelfedezeti arány (LTV-O)

1. Az LTV-O-t úgy kell meghatározni, mint:

$$LTVO = \frac{L}{V}$$

2. A számítás céljára az „L”:

- a) Magában foglalja az összes olyan hitelt vagy hitelrészletet, amelyek tekintetében a hitelfelvevő hitelnújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként (tekintet nélkül a hitel rendeltetésére), a hitelek „hitelfelvevőnként” és „fedezetlenként” történő összesítését követően.
- b) Mérésére a folyósított összegek alapján kerül sor, így nem foglalja magában a hitelkeretek lehívatlan összegeit. Még építés alatt álló ingatlan esetén az „L” az adatszolgáltatási időpontig folyósított valamennyi hitelrészlet összege, és az LTV-O-t minden új hitelrészlet folyósítási időpontjában újra kell számítani ⁽¹⁾. Alternatívaként, ha az említett számítási mód nem áll rendelkezésre, vagy nem felel meg a fennálló piaci gyakorlatnak, az LTV-O-t a teljes nyújtott hitelösszeg és az építés alatt álló lakóingatlan befejezési várt értéke alapján is ki lehet számítani.
- c) Nem foglalja magában az adott ingatlan által nem fedezett hiteleket, kivéve, ha az adatszolgáltató hitelező egyes fedezetlen hiteleket a lakáscélú hitel finanszírozási ügylet részének tekint, amely így fedezett és fedezetlen hiteleket is magában foglal. Ebben az esetben az „L” fedezetlen hiteleket is magában foglal.
- d) Nem kerül kiigazításra egyéb hitelkockázat-mérséklő eszközök jelenlétére.
- e) Nem foglalja magában a lakáshitelhez kapcsolódó költségeket és díjakat.
- f) Nem foglalja magában a hiteltámogatásokat.

3. A számítás céljára a „V”:

- a) Az ingatlan hitelnújtáskori értékének alapján kerül kiszámításra, amelyet az alábbiak közül az alacsonyabbnak kell mérni:
 1. az ügyleti érték, amelyet például közjegyzői okirat rögzít, és
 2. a független külső vagy belső értébecslő által meghatározott érték.
 Ha csak egy érték áll rendelkezésre, azt kell használni.
- b) Nem veszi figyelembe a tervezett felújítási vagy építési munkálatok értékét.

⁽¹⁾ Még építés alatt álló ingatlan esetén az LTV-O-t egy adott időpontban a következőként kell kiszámítani:

$$LTVO_n = \frac{\sum_{i=1}^n L_i}{V_0 + \sum_{i=1}^n \Delta V_{i,i-1}}$$

Ahol $i = 1, \dots, n$ az n időpontig folyósított hitelrészletekre utal, V_0 az ingatlanfedezet (pl. telek) eredeti értéke, és $\Delta V_{i,i-1}$ az ingatlan értékében az n -edik hitelrészlet folyósításáig tartó időszakokban bekövetkezett változást képviseli.

- c) Még építés alatt álló ingatlan esetén a „V” tekintetbe veszi az ingatlan teljes értékét az adatszolgáltatási időpontig (tekintetbe véve az érték növekedését az építkezési munkálatok előrehaladása következtében). A „V”-t minden új hitelrészlet folyósításakor értékelni kell, ami lehetővé teszi egy aktualizált LTV-O kiszámítását.
- d) Kiigazításra kerül azon kintlevő lakáshitel – akár folyósított, akár folyósítatlan – teljes összegével, amelyet az ingatlan terhelő „korábbi” jelzálog biztosít. Az ingatlan terhelő magasabb ranghelyű jelzálogjogok esetén az e jelzálogjogokkal biztosított adósság teljes összegét le kell vonni. Az „azonos ranghelyű jelzálogjogok” esetén megfelelő arányos kiigazítást kell eszközölni.
- e) Nem kerül kiigazításra egyéb hitelkockázat-mérséklő eszközök jelenlétére.
- f) Nem foglalja magában a lakáshitelhez kapcsolódó költségeket és díjakat.
- g) Nem a „hosszú távú értéként” kerül kiszámításra. Noha a „V” prociklikus jellege indokolhatja a hosszú távú érték használatát, az LTV-O célja a hitelnyújtáskori hitelezési szabályok megragadása. Ezért, ha a lakáshitel nyújtásának és az LTV-O rögzítésének időpontjában a „V” nem tükrözné az eszköznek a hitelnyújtáskori, a hitelező nyilvántartásában szereplő értékét, a „V” nem ragadná meg megfelelően a hitelező LTV-O-ra vonatkozó tényleges hitelezési politikáját.
4. Amennyiben a bérbeadásra vásárolt, illetve a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó hitelezési piacokat külön követik figyelemmel, az LTV-O meghatározása az alábbi kivételekkel alkalmazandó:
- a) a bérbeadásra vásárolt ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek esetében:
- az „L” csak a bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitellel összefüggő, azon hiteleket vagy hitelrészleteket foglalja magában, amelyek tekintetében a tulajdonos hitelnyújtáskor az ingatlan jelölte meg fedezetként.
 - a „V” csak a bérbeadásra vásárolt ingatlan hitelnyújtáskori értékét foglalja magában.
- b) a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek esetében:
- az „L” csak a tulajdonos által lakott ingatlanhoz kapcsolódó hitellel összefüggő, azon hiteleket vagy hitelrészleteket foglalja magában, amelyek tekintetében a tulajdonos hitelnyújtáskor az ingatlan jelölte meg fedezetként.
 - a „V” csak a tulajdonos által lakott ingatlan hitelnyújtáskori értékét foglalja magában.
5. A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak szem előtt kell tartaniuk azt a körülményt, hogy az LTV-ráták prociklikus jellegűek, ezért azokat bármely kockázatfigyelési keretrendszerben körültekintően kell figyelembe venni. Megvizsgálhatják továbbá egyéb mérőszámok használatát, mint például a hosszú távú hitelfedezeti arány (loan-to-long-term-value), amely esetében az értéket valamely piaci árindex hosszú távú alakulásának megfelelően igazítják ki.

2. Az aktuális hitelfedezeti arány (LTV-C)

1. Az LTV-C-t úgy kell meghatározni, mint:

$$LTV_C = \frac{LC}{VC}$$

2. A számítás céljára az „LC”:

- a) A hitel(ek) adatszolgáltatási időpontban fennálló egyenlegként – amely az 1. pont 2. alpontjában „L”-ként került meghatározásra – kerül mérésre, figyelembe véve a tőketörlesztéseket, hitelátstrukturálásokat, új tőkefizetéseket, felhalmozódott kamatot, és külföldi devizában fennálló hitelek esetében az árfolyamváltozásokat.
- b) Kiigazításra kerül a hitel tőkeösszegének törlesztésére szolgáló befektetési eszközben felhalmozódott megtakarítások figyelembevétele érdekében. A felhalmozódott megtakarítások csak akkor vonhatók le az „LC”-ből, ha a következő feltételek teljesülnek:
- 1) a felhalmozódott megtakarítások feltétel nélkül elzálogosításra kerültek a hitelező részére azzal a kifejezett céllal, hogy a hitel tőkeösszegének a szerződésben megjelölt időpontokban történő törlesztésére szolgáljanak; és
 - 2) a nemzeti makroprudenciális hatóság által meghatározott megfelelő haircut kerül alkalmazásra az alapulfekvő beruházásokhoz kapcsolódó piaci és/vagy harmadik feleket érintő kockázatok tükrözése érdekében.

3. A számítás céljára a „VC”:

- a) Tükrözi az 1. pont 3. alpontjában meghatározott „V” értékében az ingatlan legutóbbi értékbecslése óta bekövetkezett változásokat. Az ingatlan aktuális értékét független külső vagy belső értékbecslőnek kell meghatároznia. Ha ilyen értékelés nem áll rendelkezésre, az ingatlan aktuális értéke megbecsülhető részletes ingatlanérték-index felhasználásával (például ügyleti adatok alapján). Ha ilyen ingatlanérték-index sem áll rendelkezésre, részletes ingatlanár-index használható, az ingatlan értékcsökkenésének figyelembevétele érdekében megfelelően megválasztott csökkentés alkalmazását követően. Az ingatlanérték- vagy árindexnek az ingatlan földrajzi elhelyezkedése és típusa szerint kellően differenciálnak kell lennie.
 - b) Kiigazításra kerül az ingatlant terhelő korábbi jelzálogokban bekövetkező változásokra.
 - c) Évente kerül kiszámításra.
4. Amennyiben a bérbeadásra vásárolt, illetve a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó lakáshitel-piacokat külön követik figyelemmel, az LTV-C meghatározása az alábbi kivételekkel alkalmazandó:
- a) a bérbeadásra vásárolt ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek esetében:
 - az „LC” csak a bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitellel összefüggő, azon hiteleket vagy hitelrészleteket foglalja magában, amelyek tekintetében a tulajdonos hitelnújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként.
 - a „VC” a bérbeadásra vásárolt ingatlan aktuális értékére utal.
 - b) a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek esetében:
 - az „LC” csak a tulajdonos által lakott ingatlanhoz kapcsolódó hitellel összefüggő, azon hiteleket vagy hitelrészleteket foglalja magában, amelyek tekintetében a tulajdonos hitelnújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként.
 - a „VC” csak a tulajdonos által lakott ingatlan aktuális értékét foglalja magában.

3. A hitelnújtáskori hitel-jövedelem arány (LTI-O)

1. Az LTI-O-t úgy kell meghatározni, mint:

$$LTI-O = \frac{L}{I}$$

2. A számítás céljára az „L” jelentése megegyezik az 1. pont 2. alpontjában foglaltakkal.
3. A számítás céljára az „I” a hitelfelvevőnek a hitelező által a lakáshitel-nyújtás időpontjában regisztrált teljes éves rendelkezésre álló jövedelme.
4. A hitelfelvevő rendelkezésre álló jövedelmének meghatározása során a címzettek számára ajánlott, hogy a lehető legnagyobb mértékben feleljenek meg az 1. fogalom meghatározásnak, illetve legalább a 2. fogalom meghatározásnak:

1. fogalom meghatározás: „*rendelkezésre álló jövedelem*” = munkavállalói jövedelem + önfoglalkoztatói jövedelem (például nyereség) + állami nyugdíjból származó jövedelem + magán- és foglalkoztatói nyugdíjból származó jövedelem + munkanélküli ellátásokból származó jövedelem + munkanélküli ellátástól eltérő szociális transzferekből származó jövedelem + rendszeres magántranszferek (például tartásdíj) + ingatlanból származó bruttó bérletdíj-bevétel + pénzügyi beruházásokból származó jövedelem + polgári jogi társaságokból vagy személyegyesítő társaságokból származó jövedelem + más forrásból származó rendszeres jövedelem + hiteltámogatások – adók – egészségügyi / társadalombiztosítási / egészségbiztosítási járulékok + adóvisszatérítések.

E fogalom meghatározás céljára:

- a) az „*ingatlanból származó bruttó bérletdíj-bevétel*” magában foglalja mind a saját tulajdonban álló azon ingatlanból, amelyhez az adott időpontban nem kapcsolódik esedékes lakáshitel, mind a bérbeadásra vásárolt ingatlanból származó jövedelmet. A bérletdíj-bevételt a bankok rendelkezésére álló vagy más módon származtatott információk alapján kell meghatározni. Ha pontos információk nem állnak rendelkezésre, az adatszolgáltató intézménynek a bérleti díjra vonatkozó legjobb becslést kell szolgáltatnia, és le kell írnia az annak előállításához használt módszertant;

- b) az „adóknak” magukban kell foglalniuk, fontossági sorrendben, a munkabért terhelő adókat, adójóváírásokat, nyugdíj- vagy biztosítási járulékokat, amennyiben azok a bruttó jövedelmet terhelik, meghatározott adókat, például ingatlanadókat, valamint egyéb, nem fogyasztási jellegű adókat;
- c) az „egészségügyi / társadalombiztosítási / egészségbiztosítási járulékoknak” azon rögzített és kötelező kiadásokat kell magukban foglalniuk, amelyek egyes országokban az adózás után kerülnek megfizetésre;
- d) az „adóvisszatérítéseknek” az adóhatóságtól származó azon visszatérítéseket kell magában foglalnia, amelyek a lakáshitel utáni kamatlevonáshoz kapcsolódnak;
- e) a „hiteltámogatásoknak” magukban kell foglalniuk a közszféra valamennyi, a hitelfelvevő adósságszolgálati terhének enyhítését célzó beavatkozásait (például kamattámogatások, visszafizetési támogatások).

2. fogalom meghatározás: „rendelkezésre álló jövedelem” = munkavállalói jövedelem + önfoglalkoztatói jövedelem (például nyereség) – adók.

5. Amennyiben a bérbeadásra vásárolt, illetve a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó lakáshitel-piacokat külön követik figyelemmel, az LTI-O meghatározása az alábbi kivételekkel alkalmazandó:

- a) a bérbeadásra vásárolt ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek esetében:
 - az „L” csak a bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitellel összefüggő, azon hiteleket vagy hitelrészleteket foglalja magában, amelyek tekintetében a tulajdonos hitelnyújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként.
- b) a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek esetében:
 - az „L” csak a tulajdonos által lakott ingatlannal összefüggő, azon hiteleket vagy hitelrészleteket foglalja magában, amelyek tekintetében a tulajdonos hitelnyújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként.
 - Amennyiben egy hitelfelvevő mind tulajdonos által lakott ingatlanhoz kapcsolódó hitellel, mind bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitellel rendelkezik, a tulajdonos által lakott ingatlanhoz kapcsolódó hitelek törlesztésének alátámasztására csak a bérbeadásra vásárolt ingatlanból eredő bérletdíj-bevétel használható fel, a bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitellel összefüggő adósságszolgálati költségek levonásával. Ebben az esetben a „rendelkezésre álló jövedelem” legalkalmasabb meghatározása:

„rendelkezésre álló jövedelem” = munkavállalói jövedelem + önfoglalkoztatói jövedelem, például nyereség + állami nyugdíjból származó jövedelem + magán- és foglalkoztatói nyugdíjból származó jövedelem + munkanélküli ellátásokból származó jövedelem + munkanélküli ellátástól eltérő szociális transzferekből származó jövedelem + rendszeres magántranszferek, például tartásdíj + (ingatlanból származó bruttó bérletdíj-bevétel – bérbeadott ingatlanhoz kapcsolódó adósságszolgálati költségek) + pénzügyi beruházásokból származó jövedelem + polgári jogi társaságokból vagy személyegyesítő társaságokból származó jövedelem + más forrásból származó rendszeres jövedelem + hiteltámogatások – adók – egészségügyi / társadalombiztosítási / egészségbiztosítási járulékok + adóvisszatérítések.

4. A hitelnyújtáskori adósság-jövedelem arány (DTI-O)

1. A DTI-O-t úgy kell meghatározni, mint:

$$DTIO = \frac{D}{I}$$

- 2. A számítás céljára a „D” magában foglalja a hitelfelvevő teljes adósságát, függetlenül attól, hogy az ingatlannal fedezett-e, beleértve a lakáshitel-nyújtás időpontjában kintlevő valamennyi – azaz a lakáshitel-nyújtó és más hitelezők által nyújtott – pénzügyi hitelt.
- 3. A számítás céljára az „I” jelentése megegyezik a 3. pont 4. alpontjában foglaltakkal.

5. A hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)

1. Az LSTI-O-t úgy kell meghatározni, mint:

$$LSTIO = \frac{LS}{I}$$

2. A számítás céljára az „LS” az 1. pont 2. alpontjában „L”-ként meghatározott lakáshitel éves adósságszolgálati költsége a hitelnyújtás időpontjában.
3. A számítás céljára az „I” jelentése megegyezik a 3. pont 4. alpontjában foglaltakkal.
4. Amennyiben a bérbeadásra vásárolt, illetve a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó lakáshitel-piacokat külön követik figyelemmel, az LSTI-O meghatározása az alábbi kivételekkel alkalmazandó:
 - a) a bérbeadásra vásárolt ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek esetében:
 - az „LS” a bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitel éves adósságszolgálati költsége a hitelnyújtás időpontjában.
 - b) a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek esetében:
 - az „LS” a tulajdonos által lakott ingatlanhoz kapcsolódó hitel éves adósságszolgálati költsége a hitelnyújtás időpontjában.
 - a „rendelkezésre álló jövedelem” legalkalmasabb meghatározása:

„rendelkezésre álló jövedelem” = munkavállalói jövedelem + önfoglalkoztatói jövedelem, például nyereség + állami nyugdíjból származó jövedelem + magán- és foglalkoztatói nyugdíjból származó jövedelem + munkanélküli ellátásokból származó jövedelem + munkanélküli ellátástól eltérő szociális transzferekből származó jövedelem + rendszeres magántranszferek, például tartásdíj + (ingatlanból származó bruttó bérletidíj-bevétel – bérbeadott ingatlanhoz kapcsolódó adósságszolgálati költségek + pénzügyi beruházásokból származó jövedelem) + magán üzleti tevékenységből vagy partnerségből származó jövedelem + más forrásból származó rendszeres jövedelem + hiteltámogatások – adók – egészségügyi / társadalombiztosítási / egészségbiztosítási járulékok + adóvisszatérítések.

6. A hitelnyújtáskori adósságszolgálat-jövedelem arány (DSTI-O)

1. A DSTI-O-t úgy kell meghatározni, mint:

$$DSTIO = \frac{DS}{I}$$

2. A számítás céljára a „DS” a hitelfelvevő 4. pont 2. alpontjában „D”-ként meghatározott teljes adósságának éves adósságszolgálati költsége a hitelnyújtás időpontjában.
3. A számítás céljára az „I” jelentése megegyezik a 3. pont 4. alpontjában foglaltakkal.
4. A DSTI-O opcionális mutatónak tekintendő, mivel a hitelezők adott esetben nem minden országban férnek hozzá a számlálója kiszámításához szükséges információkhoz. Ugyanakkor azon országokban, ahol a hitelezők hozzáférnek az ilyen információkhoz (például hitelnyilvántartásokból vagy adónyilvántartásból), a makroprudenciális hatóságok számára erősen ajánlott, hogy ezt a mutatót is tegyék kockázatfigyelési keretrendszerük részévé.

7. A kamatfedezeti mutató (ICR)

1. Az ICR-t úgy kell meghatározni, mint:

$$ICR = \frac{\text{Bruttó éves bérletidíj-bevétel}}{\text{Éves kamatköltségek}}$$

2. A számítás céljára:
 - a) az „éves bérletidíj-bevétel” a bérbeadásra vásárolt ingatlanokból származó éves bérletidíj-bevétel, az ingatlan értékének fenntartását szolgáló működési költségekkel és adókkal együtt;
 - b) az „éves kamatköltségek” a bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó éves kamatköltségek.
3. A mutató utalhat a hitelnyújtáskori (ICR-O) vagy az aktuális (ICR-C) értékre.

8. A hitelnyújtáskori hitel-bérleti díj arány (LTR-O)

1. Az LTR-O-t úgy kell meghatározni, mint:

$$LTR-O = \frac{\text{Bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitel}}{\text{Nettó éves bérletidíj-bevétel vagy bruttó éves bérletidíj-bevétel}}$$

2. A számítás céljára:

- a) a „bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitel” jelentése megegyezik az 1. pont 2. alpontjában foglaltakkal, azonban a bérbeadásra vásárolt ingatlanokat finanszírozó lakáshitelekre korlátozódik;
- b) a „nettó éves bérletidíj-bevétel” a bérbeadásra vásárolt ingatlanból származó éves bérletidíj-bevétel, az ingatlan értékének fenntartását szolgáló működési költségek levonásával, de adókkal együtt;
- c) a „bruttó éves bérletidíj-bevétel” a bérbeadásra vásárolt ingatlan bérlők részére történő bérbeadásából származó éves bevétel, az ingatlan értékének fenntartását szolgáló működési költségekkel és adókkal együtt.

Az LTR-O kiszámításához a nettó éves bérletidíj-bevételt kell felhasználni. Amennyiben ez az információ nem áll rendelkezésre, alternatívaként a bruttó éves bérletidíj-bevétel használható.

V. MELLÉKLET

A KERESKEDELMI INGATLANRA VONATKOZÓ MEGHATÁROZÁSOKKAL ÉS MUTATÓKKAL KAPCSOLATOS ÚTMUTATÁS

Ez a melléklet a kereskedelmi ingatlan meghatározásával, a kereskedelmiingatlan-mutatókkal és különösen a III. melléklettel kapcsolatos konkrét kérdésekben nyújt útmutatást. Nem célja, hogy minden lehetséges esetre kiterjedő részletes technikai instrukciókkal szolgáljon a III. melléklet sablonjainak kitöltését illetően. Az útmutatást továbbá úgy kell értelmezni, hogy az célként szolgáló meghatározásokat és módszereket foglal magában, és egyes esetekben indokolt lehet az eltérés a piacok vagy piaci szegmensek sajátosságainak figyelembevétele érdekében.

1. A kereskedelmi ingatlan meghatározásai

A kereskedelmi ingatlanra jelenleg nincs az egész Unióra kiterjedő olyan meghatározása, amely makroprudenciális célokra kellően pontos lenne.

- a) Az 575/2013/EU rendelet 4. cikke (1) bekezdésének 75. pontja meghatározza a lakóingatlan fogalmát, azonban nem ad pontos meghatározást a kereskedelmi ingatlanokra vonatkozóan, azokat a 126. cikkben mindössze úgy írja le, mint „irodák[at] vagy egyéb kereskedelmi helységek[et]”. E rendelet megköveteli továbbá, hogy kereskedelmi ingatlanok tekintetében az ingatlan értéke ne függjön a hitelfelvevő hitelminőségétől vagy az alapul szolgáló projektből származó jövedelemtől.
- b) Az EBH egy további hasznos kritériummal szolgált: az ingatlan domináns rendeltetésének „gazdasági tevékenységhez kell kapcsolódnia” ⁽¹⁾. Ez a kritérium, noha hasznos, makroprudenciális célokra még mindig nem kellően pontos.
- c) A kereskedelmi ingatlan meghatározásának egy másik lehetséges forrása az (EU) 2016/867 európai központi banki rendelet (EKB/2016/13) ⁽²⁾. E rendelet azonban ebben a szakaszban a kereskedelmi ingatlant úgy határozza meg, mint minden olyan ingatlan, amely nem lakóingatlan (a fenti a) pontban hivatkozott rendeletben szereplő meghatározás szerint). Ez a meghatározás a pénzügyi stabilitás céljára túl tágas, mivel itt főként az érdekes, hogy a kereskedelmi ingatlanból várt cash flow-k, így a bérleti díjak, mennyiben lesznek elegendőek a hitelek visszafizetésére, amelyekből az ingatlant finanszírozták.
- d) A G20-ak adathiány-kezelési kezdeményezése ⁽³⁾ a gazdasági és pénzügyi statisztikák javítására irányuló 20 ajánlásból áll, és a gazdasági és pénzügyi adatok hozzáférhetőségének és összehasonlíthatóságának javítása érdekében indították a 2007–08-as pénzügyi válságot követően. A 19. ajánlás a lakóingatlanokra és a kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó statisztikák hozzáférhetősége javításának szükségességét emeli ki. Az e kezdeményezés nyomán elfogadandó intézkedések még folyamatban vannak, beleértve a kereskedelmi ingatlan meghatározásáról való megállapodást, és szolgálhatnak még inputtal az ERKT céljaira szükséges adatokhoz.
- e) A Bázeli Bankfelügyeleti Bizottság konzultációs anyaga a hitelkockázat sztenderd módszerének felülvizsgálatáról ⁽⁴⁾ szintén a lakóingatlan ellentétéként határozza meg a kereskedelmi ingatlant. A lakóingatlan-kitettséget úgy határozza meg, mint az olyan ingatlannal fedezett kitettséget, amely lakás jellegű, és megfelel az alkalmazandó jogszabályoknak, ami alapján az ingatlan lakás céljára igénybe vehető, azaz lakóingatlan. A kereskedelmiingatlan-kitettséget úgy határozza meg, mint a lakóingatlantól eltérő ingatlannal fedezett kitettséget.

A fentiekben bemutatott meghatározások korlátaira tekintettel ez az ajánlás kifejezetten makroprudenciális célokra adja meg a kereskedelmi ingatlan munkadefinícióját. Úgy határozza meg a kereskedelmi ingatlant, mint bármely jövedelemtermelő ingatlant, kivéve a szociális lakásokat, a végfelhasználók tulajdonában álló ingatlanokat és a bérbeadásra vásárolt ingatlanokat.

Az, hogy a fejlesztés alatt álló ingatlanokat kereskedelmi ingatlanoknak kell-e tekinteni, vitatható. E tekintetben a nemzeti gyakorlatok eltérnek egymástól. Ugyanakkor több tagállam közelmúltbeli pénzügyi válság során szerzett tapasztalatai rávilágítottak, hogy milyen fontos a pénzügyi stabilitás szempontjából az e gazdasági tevékenységbe való beruházásoknak és e gazdasági tevékenység finanszírozásának figyelemmel kísérése. Ezenkívül az új fejlesztés alatt álló ingatlanok elkészültüket követően várhatóan a kereskedelmi ingatlanok állományát növelik. Ezen ajánlás alkalmazásában ezért a fejlesztés alatt álló ingatlanok a kereskedelmi ingatlanok egy alkategóriájának minősülnek.

⁽¹⁾ Lásd a 2014. november 21-i 2014_1214. sz. EBH kérdést.

⁽²⁾ Az Európai Központi Bank (EU) 2016/867 rendelete (2016. május 18.) a részletes hitelezési és hitelkockázati adatok gyűjtéséről (EKB/2016/13) (HL L 144., 2016.6.1., 44. o.).

⁽³⁾ Pénzügyi Stabilitási Tanács és Nemzetközi Valutaalap, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors* (A pénzügyi válság és az információs rések. Jelentés a G-20-ak pénzügyminiszterei és jegybankelnökei számára), 2009. október 29.

⁽⁴⁾ Bázeli Bankfelügyeleti Bizottság, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document* (A hitelkockázat sztenderd módszerének felülvizsgálata – második konzultációs anyag), 2015. december.

A szociális lakások az ingatlanpiac egy összetett szegmensét jelentik, mivel a különböző országokban, illetve az egyes országokon belül is különböző formákat ölthetnek. Ezeket ki kell zárni a kereskedelmi ingatlan meghatározásából, amennyiben az ingatlanok ügyleti értékét vagy az ilyen ingatlanokban a bérlők által fizetendő bérleti díjat valamely közszférabeli szervezet közvetlenül befolyásolja, aminek következtében a bérleti díj alacsonyabb az aktuális piacon megfigyelhetőnél. A nemzeti hatóságoknak országukban a szociális lakások és a magán-bérbeadási szektor közötti határvonalat e kritérium alapján kell meghúzniuk.

A bérbeadásra vásárolt ingatlan minden olyan lakóingatlanra utal, amely közvetlenül magánháztartások⁽¹⁾ tulajdonában áll azzal az elsődleges céllal, hogy azt a bérlők részére bérbeadják. Jelenleg ez a tevékenység csupán néhány tagállamban jelentős. A bérbeadásra vásárolt ingatlanok emellett a lakóingatlanok és a kereskedelmi ingatlanok közötti határterületet képeznek. Ugyanakkor, mivel ezt a tevékenységet tipikusan rész munkaidős, nem professzionális, kis ingatlanportfólióval rendelkező tulajdonosok végzik, pénzügyi stabilitási szempontból értelmezhető úgy, hogy ez a tevékenység inkább a lakóingatlan-szektorhoz tartozik, mint a kereskedelmi ingatlanszektorhoz. Sajátos kockázati jellemzőire tekintettel mindazonáltal a nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy kövessék figyelemmel az ezen a részpiacra mutató fejleményeket további és speciális mutatók használatával, amennyiben ez a tevékenység jelentős forrást képvisel a kockázatoknak vagy a teljes lakáshitelezési állomány vagy folyamatok jelentős részét teszi ki.

2. A kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó adatforrások

2.1. A fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó mutatók

A fizikai piacra vonatkozó kereskedelmiingatlan-mutatók beszerezhetőek:

- a) nyilvános forrásokból, például nemzeti statisztikai hivataloktól vagy ingatlan-nyilvántartásokból; vagy
- b) a kereskedelmiingatlan-piac jelentős részét lefedő, adatot szolgáltató magánszektorbeli felektől.

Az ERKT jelentése a kereskedelmi ingatlanokról és a pénzügyi stabilitásról az EU-ban áttekintést nyújt az elérhető árindekekről és a lehetséges adatforrásokról⁽²⁾.

2.2. A pénzügyi rendszer kereskedelmiingatlan-kitettségre vonatkozó mutatók

A piaci szereplők kitettségei, legalábbis a pénzügyi ágazatbeli piaci szereplők esetében, gyűjthetők a felügyeleti adatszolgáltatásból. Bizonyos adatokat az EKB és az EIOPA már gyűjt nemzeti szinten. Ezek azonban nem igazán részletesek. A bankokra vonatkozó új felügyeleti adatszolgáltatási sablonok, azaz a pénzügyi adatszolgáltatási (Financial Reporting, FINREP) és az egységes adatszolgáltatási (Common Reporting, COREP) sablonok, valamint a 2009/138/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv⁽³⁾ alapján a biztosítókra és a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv⁽⁴⁾ alapján a befektetési alapokra vonatkozó sablonok részletesebb betekintéssel szolgálhatnak a pénzügyi intézmények kereskedelmi ingatlanoknak való kitettségeibe.

Az Európai Közösségen belüli gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozásában (NACE rev. 2.0) megadott besorolások hasznosak lehetnek a pénzügyi intézmények kereskedelmi ingatlanoknak való kitettségeinek közelítő értékelésére, mivel az uniós intézmények körében széles körben elfogadottak és azokat a bankokra és biztosítókra vonatkozó szabályozási adatszolgáltatási sablonokban is használják. E tekintetben két nemzetgazdasági ág tűnik relevánsnak:

- a) F. nemzetgazdasági ág: építőipar, az egyéb építmény építése kivételével; és
- b) L. nemzetgazdasági ág: ingatlanügyletek, az ingatlanügynöki tevékenység kivételével.

⁽¹⁾ Az Európai Unió-beli nemzeti és regionális számlák európai rendszeréről szóló, 2013. május 21-i 549/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet (HL L 174., 2013.6.26., 1. o.) A. melléklete 2. fejezetének 2.118. pontja szerint „a »háztartások« szektor [...] az egyéneket és az egyének csoportjait foglalja magában, egyrészt mint fogyasztókat, másrészt mint olyan vállalkozókat, akik piacra szánt javakat állítanak elő és pénzügyi vagy nem pénzügyi szolgáltatásokat nyújtanak (azaz piaci termelők), feltéve hogy a javak és szolgáltatások előállítását nem kvázivállalként kezelt elkülönült gazdasági egységek keretében végzik. A szektorba tartoznak azok az egyének vagy csoportok is, akik kizárólag saját végső felhasználásra állítanak elő termékeket vagy nem pénzügyi szolgáltatásokat”.

⁽²⁾ ERKT, „Report on commercial real estate and financial stability in the EU” (Jelentés a kereskedelmi ingatlanokról és a pénzügyi stabilitásról az EU-ban), 2015. december, különösen a II. melléklet 2.2. szakasza.

⁽³⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 2009/138/EK irányelve (2009. november 25.) a biztosítási és viszontbiztosítási üzleti tevékenység megkezdéséről és gyakorlásáról (Szolvencia II) (HL L 335., 2009.12.17., 1. o.).

⁽⁴⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 2011/61/EU irányelve (2011. június 8.) az alternatív befektetési alap-kezelőkről, valamint a 2003/41/EK és a 2009/65/EK irányelv, továbbá az 1060/2009/EK és az 1095/2010/EU rendelet módosításáról (HL L 174., 2011.7.1., 1. o.).

A NACE osztályozások használatának fő hátránya, hogy azok gazdasági ágazatokra irányulnak, nem hitelekre. Így például egy ingatlantársaság részére gépjármű-állomány vásárlásához nyújtott hitel az L. nemzetgazdasági ág alatt kerül jelentésre, noha nem kereskedelmiingatlan-hitelről van szó.

2.3. A magánszektorból származó adatok használata

Amennyiben a nemzeti makroprudenciális hatóságok adatot szolgáltató magánszektorbeli féltől származó adatokat használnak fel a kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó mutatók összeállításához, azonosítaniuk kell a hatókör és a fogalommeghatározások eltéréseit az ezen ajánlásban kértékhez képest. Képeseknek kell lenniük továbbá arra, hogy részletekkel szolgáljanak az adatszolgáltató által használt alapulfekvő módszertanról és a minta lefedettségéről. A magánszektorbeli adatszolgáltatótól származó adatoknak reprezentatívaknak kell lenniük a piac egészére és a D. ajánlásban megjelölt releváns bontásokra nézve:

- a) ingatlan típusa;
- b) ingatlan helye;
- c) befektető típusa és állampolgársága;
- d) hitelező típusa és állampolgársága.

3. A mutatók releváns bontásai

A D. ajánlásban megjelölt releváns bontások tekintetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak értékeléssel kell tudniuk szolgálni az ilyen bontások kereskedelmiingatlan-piacuk szempontjából való relevanciájáról, amennyiben azokat a figyelemmel kíséréshez felhasználják, az arányosság elvét is figyelembe véve.

Az „ingatlan típusa” a kereskedelmi ingatlan elsődleges felhasználására utal. A kereskedelmiingatlan-mutatók esetében ennek a bontásnak a következő kategóriákat kell tartalmaznia:

- a) lakóingatlan, például többlakásos társasházak;
- b) kiskereskedelem, például szállodák, éttermek, bevásárlóközpontok;
- c) irodák, például elsődlegesen szakmai vagy üzleti tevékenységhez irodaként használt ingatlan;
- d) ipari, például gyártás, forgalmazás és logisztika céljára használt ingatlan;
- e) egyéb típusú kereskedelmi ingatlan.

Amennyiben egy ingatlan vegyes felhasználású, azt különböző ingatlanoknak kell tekinteni (például az egyes felhasználásoknak szentelt alapterület alapján), amennyiben az ilyen bontás megvalósítható; egyébként az ingatlan besorolható a domináns felhasználásnak megfelelően.

Az „ingatlan helye” a földrajzi (például régiók szerinti) bontásra vagy az ingatlanpiac részpiacaira utal, és magában foglalja a kiemelt és nem kiemelt helyszínt is. A kiemelt helyszín egy adott piacon általában a legjobbnak tartott helyszín, amit a bérleti hozam is tükröz (tipikusan a legalacsonyabb a piacon). Irodaépületek esetében ez lehet egy központi helyszín valamely nagyobb városban. A kiskereskedelmi épületek esetében ez utalhat a nagy gyalogosforgalom jellemezte városközpontokra vagy egy központi elhelyezkedésű bevásárlóközpontokra. A logisztikai épületek esetében ez utalhat olyan helyszínre, ahol a szükséges infrastruktúra és szolgáltatások biztosítottak, és amely kiváló hozzáféréssel rendelkezik a közlekedési hálózatokhoz.

A „befektető típusa” a tágabb befektetői kategóriákra utal, így az alábbiakra:

- a) bankok;
- b) biztosítók;
- c) nyugdíjpénztárak;
- d) befektetési alapok;
- e) ingatlantársaságok;
- f) egyéb.

Valószínű, hogy csak a nyilvántartott hitelfelvevőre vagy befektetőre vonatkozó adatok fognak rendelkezésre állni. Ugyanakkor a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak szem előtt kell tartaniuk, hogy a nyilvántartott hitelfelvevő vagy befektető különbözhet a végső hitelfelvevőtől vagy befektetőtől, amelynél a végső kockázat található. Ezért a hatóságok számára ajánlott, hogy lehetőség szerint a végső hitelfelvevőre vagy befektetőre vonatkozó információkat is kísérik figyelemmel, például a piaci szereplőktől gyűjtött információk révén, a piaci szereplők magatartásának és a kockázatoknak a jobb megértése érdekében.

A „hitelező típusa” a tágabb hitelezői kategóriákra utal, így az alábbiakra:

- a) bankok, ideértve a „rossz” bankokat is;
- b) biztosítók;
- c) nyugdíjpénztárak.

Előfordulhat, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak ki kell igazítaniuk a befektetői és hitelezői típusok listáját annak érdekében, hogy az tükrözze a helyi kereskedelmi ingatlanszektor jellemzőit.

Az „állampolgárság” a piaci szereplő bejegyzésének országára utal. A befektetők és hitelezők állampolgárságát legalább az alábbi három földrajzi kategóriára le kell bontani:

- a) belföld;
- b) egyéb Európai Gazdasági Térség;
- c) külföld.

A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak szem előtt kell tartaniuk, hogy a nyilvántartott befektető vagy hitelező állampolgársága különbözhet a végső hitelező vagy befektető állampolgárságától, amelynél a végső kockázat található. Ezért a hatóságok számára ajánlott, hogy a végső hitelező vagy befektető állampolgárságára vonatkozó információkat is kísérik figyelemmel, például a piaci szereplőktől gyűjtött információk révén.

4. A fizikai piacra vonatkozó mutatók kiszámításának módszerei

A kereskedelmiingatlan-ár egy állandó minőségű *numéraire*-re utal, vagyis az ingatlan piaci értékére, az olyan minőségi változások figyelembevétele nélkül, mint a minőségi kiigazítás útján érvényesített értékcsökkenés (és elavulás) vagy érték-növekedés (például felújítás).

Az Eurostat által kezdeményezett munkából eredő útmutatás az árazási adatok tényleges tranzakciókból történő gyűjtését javasolja. Amennyiben ezek nem állnak rendelkezésre és/vagy nem teljesen reprezentatívak, közelítés biztosítható értékbecslési vagy értékelési adatokkal, feltéve, hogy ezek az adatok az aktuális piaci árat tükrözik, és nem valamely fenntarthatóár-mérési megközelítést.

5. A pénzügyi rendszer kereskedelmi ingatlanoknak való kitettségeinek értékelése

A pénzügyi rendszer kereskedelmi ingatlanoknak való kitettségeit a – gyakran bankok és néha biztosítók általi – hitelezés és – a gyakran biztosítók, nyugdíjpénztárak és befektetési alapok általi – beruházások egyaránt alkotják. A beruházások utalhatnak mind közvetlenül tulajdonban álló kereskedelmi ingatlanokra, így például a kereskedelmi ingatlan tulajdonjogával való rendelkezés eseteire, valamint közvetetten, például értékpapírokon és befektetési alapokon keresztül tulajdonban álló kereskedelmi ingatlanokra. Amennyiben a hitelező vagy befektető külön kereskedelmiingatlan-financezírozási módszerként különleges célú gazdasági egységet használ, úgy az ilyen hitelnyújtást vagy befektetéseket közvetlen kereskedelmiingatlan-hitelezésnek vagy -tulajdonnak kell tekinteni (ún. átláthatósági megközelítés).

Az e kitettségeknek a rendszer egésze szempontjából való értékelése során a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak szem előtt kell tartaniuk a kettős figyelembevétel kockázatát. A befektetők a kereskedelmi ingatlanokba befektethetnek mind közvetlenül, mind közvetetten. Így például a nyugdíjpénztárak és a biztosítók gyakran közvetetten fektetnek be kereskedelmi ingatlanokba.

Ezenkívül nehezebb lehet az adott esetben a piac jelentős részét kitevő külföldi piaci szereplők⁽¹⁾ kitettségeinek meggradása. Mivel e piaci szereplők fontosak a kereskedelmi ingatlanpiac működése szempontjából, ajánlott a tevékenységeik figyelemmel kísérése.

Mivel a kereskedelmiingatlan-tevékenységekből eredő veszteségek gyakran a bankok kereskedelmiingatlan-hitelezése területén koncentrálnak, a nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy a figyelemmel kísérés során fordítsanak különös figyelmet e tevékenységre.

⁽¹⁾ ERKT, „Report on commercial real estate and financial stability in the EU” (Jelentés a kereskedelmi ingatlanokról és a pénzügyi stabilitásról az EU-ban), 2015. december, különösen a 2.3. szakasz és az 1. szövegdoboz.

6. Az LTV kiszámításának módszerei

A IV. melléklet rögzíti az LTV-O és az LTV-C kiszámításának módszereit. Ugyanakkor az e mutatók kereskedelmi ingatlanok tekintetében való kiszámítása során több sajátosságot is figyelembe kell venni.

Szindikált hitel esetén az LTV-O-t a hitelfelvevő részére nyújtott összes hitel eredeti összegének az ingatlan hitelnyújtáskori értékéhez viszonyított arányaként kell kiszámítani. Ha több ingatlan érintett, az LTV-O-t a hitel(ek) eredeti összegének az érintett ingatlanok teljes értékéhez viszonyított arányaként kell kiszámítani.

Mivel a kereskedelmiingatlan-szektorban az ingatlanok száma jóval kisebb és az ingatlanok jóval heterogénebbek, mint a lakóingatlan-szektorban, az LTV-C-t megfelelőbb az egyes ingatlanok értékelése alapján kiszámítani, mint érték- vagy árindexet használni.

Végül a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak figyelemmel kell kísérniük az LTV megoszlását, különös figyelmet fordítva a legkockázatosabb hitelekre, vagyis azokra, amelyek a legmagasabb LTV-vel rendelkeznek, mivel az ilyen „fark kockázatból” gyakran származnak veszteségek.

7. A kamatfedezeti mutató (ICR) és az adósságszolgálati fedezeti mutató (DSCR) kiszámításának módszerei

A kamatfedezeti mutató (ICR) és az adósságszolgálati fedezeti mutató (DSCR) a kereskedelmi ingatlan vagy ingatlanok csoportja által generált bérletdíj-bevételre utalnak, az adók és azon működési költségek levonásával, amelyeket a hitelfelvevőnek az ingatlan értékének fenntartása érdekében ki kell fizetnie.

Az ICR-t úgy kell meghatározni, mint:

$$ICR = \frac{\text{Nettó éves bérletdíj-bevétel}}{\text{Éves kamatköltségek}}$$

Az ICR kiszámítása céljára:

- a „*nettó éves bérletdíj-bevétel*” magában foglalja a kereskedelmi ingatlan bérlők részére történő bérbeadásából származó éves bérletdíj-bevételt, az adók és az ingatlan értékének fenntartását szolgáló működési költségek levonásával;
- b) az „*éves kamatköltségek*” a kereskedelmi ingatlannal vagy ingatlanok csoportjával fedezett hitelhez kapcsolódó éves kamatköltségek.

Az ICR célja annak mérése, hogy egy adott ingatlan által generált jövedelem milyen mértékig elegendő a hitelfelvevőnél az adott ingatlan megvásárlása érdekében felmerülő kamatköltségek fizetésére. Az ICR-t ezért ingatlan szinten kell elemezni.

A DSCR-t úgy kell meghatározni, mint:

$$DSCR = \frac{\text{Nettó éves bérletdíj-bevétel}}{\text{Éves adósságszolgálat}}$$

A DSCR kiszámítása céljára:

- a „*nettó éves bérletdíj-bevétel*” a kereskedelmi ingatlan bérlők részére történő bérbeadásából származó éves bérletdíj-bevételt, az adók és az ingatlan értékének fenntartását szolgáló működési költségek levonásával;
- b) az „*éves adósságszolgálat*” a kereskedelmi ingatlannal vagy ingatlanok csoportjával fedezett hitelhez kapcsolódó éves adósságszolgálat.

A DSCR célja, hogy értékelje azon teljes adósságteher súlyát, amelyet egy adott ingatlan generál a hitelfelvevő számára. Ezért a nevező nem csupán a kamatkiadásokat, de a hitelamortizációt, vagyis a tőketörlesztéseket is tartalmazza. Egy ilyen mutató esetében a fő kérdés az, hogy ingatlan szinten vagy hitelfelvevő szinten kerüljön kiszámításra. A kereskedelmiingatlan-finanszírozást általában visszakereseti jog nélkül nyújtják, vagyis a hitelező csak az ingatlanból származó bevételből jogosult visszafizetésre, a hitelfelvevő egyéb jövedelmeiből vagy eszközeiből nem. Ezért realisztikusabb és megfelelőbb a DSCR-t ingatlan szinten kiszámítani. Ezenkívül a hitelfelvevő teljes jövedelmére összpontosít a konszolidációval kapcsolatos jelentős kérdéseket vetne fel, ami megnehezítené a tagállamok között összehasonlítható mérési módszer meghatározását.

8. A fejlesztés alatt álló ingatlanok esetében releváns további mutatók

A fejlesztés alatt álló kereskedelmi ingatlanok esetében a nemzeti makroprudenciális hatóságok a hitelnyújtáskori LTV helyett figyelemmel kísérhetik a hitel-költség arányt (LTC). Az LTC az összes nyújtott hitel kezdeti összegének a kereskedelmi ingatlan felépítésével (a befejezésig) járó költségek összegéhez viszonyított arányát képviseli.

Emellett a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak a figyelemmel kísérés során a legkockázatosabb fejlesztésekre kell összpontosítaniuk, például azokra, amelyek nagyon alacsony előzetes bérleti vagy előzetes eladási aránnyal rendelkeznek. A még építés alatt álló épületek esetében az előzetes bérleti arány az ingatlanfejlesztő által a hitel kibocsátásakor már bérbeadott alapterületnek az ingatlan befejezésekor rendelkezésre álló teljes alapterülethez viszonyított aránya; hasonlóképpen, az előzetes eladási arány az ingatlanfejlesztő által a hitel kibocsátásakor már értékesített alapterületnek az ingatlan befejezésekor rendelkezésre álló teljes alapterülethez viszonyított aránya.

9. A kereskedelmiingatlan-kitettségek éves közzététele az európai felügyeleti hatóságok által

Az európai felügyeleti hatóságok számára ajánlott, hogy a szabályozási adatszolgáltatási sablonokból rendelkezésre álló információkra alapozva legalább évente tegyenek közzé a különböző Unión belüli nemzeti kereskedelmiingatlanpiacoknak való kitettségekre vonatkozó aggregált információkat a felügyeletük alatt álló szervezetük tekintetében, egyedi adatok alapján. E közzététel várhatóan bővíteni fogja a nemzeti makroprudenciális hatóságok ismereteit a más tagállamokból származó szervezetek által a hatóság saját belföldi kereskedelmi ingatlanpiacán folytatott tevékenységekről. A közzétett adatok körével vagy minőségével kapcsolatos aggályok esetén a közzétételt ki kell egészíteni a megfelelő megjegyzésekkel.

Főszabályként az európai felügyeleti hatóságoknak lehetővé kell tenniük az Unió bármely nemzeti makroprudenciális hatósága számára, hogy értékelje az Unió összes pénzügyi intézményének a saját nemzeti piacával szemben fennálló kitettségeit. Ez azt jelenti, hogy az Unió összes pénzügyi intézményére vonatkozóan gyűjtött adatokat az országok szintjén aggregálni kell.

Az ilyen aggregált információk közzététele során az európai felügyeleti hatóságoknak azon szabályozói adatszolgáltatási sablonokban szereplő információkat kell felhasználniuk, amelyek megadják a hitelezési kitettségek és/vagy (közvetlen és közvetett) befektetések földrajzi bontását. Amikor az adatszolgáltatási sablonok NACE-kódok⁽¹⁾ szerinti bontást adnak, a kereskedelmi ingatlanokra egyaránt utalhatnak az „F” és az „L” nemzetgazdasági ág alatt, noha szigorúan véve bizonyos alkategóriák kizárására lenne szükség a kereskedelmi ingatlan ezen ajánlásban elfogadott meghatározására tekintettel.

⁽¹⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 1893/2006/EK rendelete (2006. december 20.) a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozása NACE Rev. 2. rendszerének létrehozásáról és a 3037/90/EGK tanácsi rendelet, valamint egyes meghatározott statisztikai területekre vonatkozó EK-rendeletek módosításáról (HL L 393, 2006.12.30., 1. o.).