

I

(Állásfoglalások, ajánlások és vélemények)

AJÁNLÁSOK

EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET AJÁNLÁSA

(2021. december 2.)

a németországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről

(ERKT/2021/10)

(2022/C 122/01)

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) és d) pontjára, valamint 16. és 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. cikkére,

mivel:

- (1) Az ingatlanszektor fontos szerepet játszik a gazdaságban, és az ott bekövetkező fejlemények jelentős hatást gyakorolhatnak a pénzügyi rendszerre. Az elmúlt pénzügyi válságok megmutatták, hogy az ingatlanpiacokon jelentkező, nem fenntartható fejlemények súlyos hatással járhatnak a pénzügyi rendszer és a gazdaság egészének stabilitására nézve, amely határokon átnyúló kedvezőtlen tovagyűrűző hatásokhoz is vezethet. Egyes tagállamokban a kedvezőtlen ingatlanpiaci fejlemények nagy hitelezési veszteségekhez vezettek és/vagy negatív hatással voltak a reálgazdaságra. Az ilyen hatások az ingatlanszektor, a finanszírozók és a gazdaság egyéb szektorai közötti szoros kölcsönhatást tükrözik. Továbbá a pénzügyi rendszer és a reálgazdaság közötti visszacsatolási mechanizmusok felerősíthetik az esetleges negatív tendenciákat.
- (2) Ezek a kapcsolatok fontosak, mivel azt jelentik, hogy az ingatlanszektorból eredő kockázatok rendszerszintű hatással járhatnak. A pénzügyi rendszert érintő sérülékenységek általában az ingatlanciklus emelkedési szakaszában halmozódnak fel. A finanszírozás érzékelt alacsonyabb kockázata és a finanszírozáshoz való könnyebb hozzájárulás gyors hitel- és beruházásbővüléshez járulhat hozzá, az ingatlanok iránti megnövekedett kereslet mellett, ami az ingatlanárak növekedése irányába ható nyomást fejt ki. Továbbá a lakásárak és a hitelek közötti visszacsatolási mechanizmusok esetleges rendszerszintű következményekhez vezethetnek. Ezzel szemben az ingatlanciklus lefelé irányuló szakaszában a szigorúbb hitelfeltételek, a nagyobb kockázatkörüljárás és az ingatlanárak csökkenése irányába ható nyomás kedvezőtlen hatással lehet a hitelfelvevők és a hitelezők ellenálló képességére, ezáltal gyengítve a gazdasági körülményeket.

⁽¹⁾ HL L 331., 2010.12.15., 1. o.

⁽²⁾ HL C 58., 2011.2.24., 4. o.

- (3) A lakóingatlan-szektorhoz kapcsolódó sérülékenységek rendszerszintű kockázat forrását jelenthetik, és közvetlenül és közvetetten is hatással lehetnek a pénzügyi stabilitásra. A közvetlen hatás a jelzáloghitel-portfóliók hitelezési vesztesége a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi körülmények és a lakóingatlan-piac párhuzamos negatív tendenciái miatt. A közvetett hatás kapcsolódhat a háztartások fogyasztásának kiigazításához vagy a hitelezők általi tőkeáttétel-csökkentéshez, ami a reálgazdaság és a pénzügyi stabilitás tekintetében további következményekkel jár.
- (4) Ahogyan azt az ERKT/2013/1 európai rendszerkockázati testületi ajánlás ⁽³⁾ (4) preambulumbekzdése megállapítja, a makroprudenciális politika végső célja a pénzügyi rendszer egésze stabilitásának megőrzéséhez való hozzájárulás – beleértve a pénzügyi rendszer ellenálló képességének növelését és a rendszerszintű kockázatok felgyülemlésének csökkentésén keresztül történő hozzájárulást –, ezzel biztosítva a pénzügyi szektor gazdasági növekedéshez való fenntartható hozzájárulását.
- (5) Ennek érdekében a makroprudenciális hatóságok alkalmazhatnak a 2013/36/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvben ⁽⁴⁾ és az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletben ⁽⁵⁾ meghatározott egy vagy több tőkealapú intézkedést, és/vagy hitelfelvevői alapú makroprudenciális intézkedéseket, amelyek kizárólag nemzeti jogon alapulnak, a kockázatok értékelésétől függően. Míg a tőkealapú intézkedések elsődleges célja a pénzügyi rendszer ellenálló képességének javítása, a hitelfelvevői alapú intézkedések különösen alkalmasak lehetnek a rendszerszintű kockázatok további felhalmozódásának megelőzésére az új lakáshitelekkel összefüggésben.
- (6) Az Európai Rendszerkockázati Testület (ERKT) 2019-ben elvégezte a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek szisztematikus és előrettekintő, az Európai Gazdasági Térség (EGT) egészére kiterjedő elemzését ⁽⁶⁾. Az elemzés különböző országokban számos olyan középtávú sérülékenység azonosítását tette lehetővé az ERKT számára, amely a pénzügyi stabilitást érintő rendszerszintű kockázat forrását képezi, és ez öt ország, többek között Németország tekintetében figyelemztetés kiadásához vezetett ⁽⁷⁾.
- (7) 2019-ben a lakóingatlan-piacon azonosított fő sérülékenység Németországban a lakóingatlanárak jelentős felülértékelése a városi területeken, amely széles körű és gyors lakóingatlanár-dinamikákhoz és a lakáscélú hitelezés szabályainak enyhülésére utaló bizonyos jelekhez kapcsolódik, a jelentős adathiányosságoknak köszönhető általános bizonytalanság keretében.
- (8) Az ERKT nemrég befejezte a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek szisztematikus és előrettekintő, az EGT egészére kiterjedő további elemzését. Ezen elemzés eredménye azt mutatja, hogy a 2019. szeptemberi országspecifikus figyelemztetéseket követően néhány ország további lépéseket tett a kapcsolódó sérülékenységek orvoslása felé. Különösen, a Cseh Köztársaság elfogadta a hitelfelvevői alapú intézkedések jogi keretét, Németország megteremtette a jogalapját a háztartásoknak nyújtott új lakáscélú hitelek alkalmazott hitelezési szabályokra vonatkozó adatgyűjtésnek, Franciaország korlátokat vezetett be a jövedelemarányos adósságszolgálati ráta (DSTI-mutató) tekintetében, Izland szigorította a hitelfedezeti mutatóra (LVT-mutató) vonatkozó korlátokat, Norvégia pedig szigorította rendszerkockázati tőkepufferének mértékét. Mindazonáltal a fokozódó sérülékenységek miatt az ERKT elemzése nem tekintette elegendőnek néhány ország elfogadott intézkedéseit.
- (9) A Covid19-világjárvány 2020. évi kitörése és az ahhoz kapcsolódó válság nem vezetett a lakáspiacok ciklikus hanyatlásához. A fokozatos növekedés időszakát követően és az alacsony kamatkörnyezet közepette a lakóingatlanárak és a hitelezés növekedése több országban sokkal inkább tovább gyorsult, jelentősen meghaladva a háztartások jövedelmének növekedését. A világjárvány hatásának és az abból eredő gazdasági bizonytalanságnak az enyhítése érdekében különböző intézkedéseket és szakpolitikákat – például moratóriumokat és állami garanciákat – vezettek be. E tágabb szakpolitikai összefüggésben néhány országban ideiglenesen enyhítették a korábban tervezett makroprudenciális intézkedéseket, vagy elhalasztották azok aktiválását. A gazdasági helyzet jelenleg megfigyelhető javulása lehetővé teszi a makroprudenciális politika kiigazítását azokban az országokban, ahol tovább nőtt a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenység.

⁽³⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2013/1 ajánlása (2013. április 4.) a makroprudenciális politika köztes célkitűzéseiről és eszközeiről (HL C 170., 2013.6.15., 1. o.).

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

⁽⁵⁾ 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.).

⁽⁶⁾ Lásd: „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries” (Sérülékenységek az EGT-országok lakóingatlan-szektorában), ERKT, 2019. szeptember, elérhető az ERKT honlapján: www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott ERKT/2019/11 figyelemztetés (2019. június 27.) a németországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (HL C 366., 2019.10.30., 45. o.).

- (10) Németország vonatkozásában ez a friss elemzés feltárta, hogy a korlátozott intézkedésekből (az LTV-mutatóra vonatkozó korlát és egy amortizációs követelmény) álló, hitelfelvevői alapú eszközök jogi keretének 2017. évi létrehozása ellenére ezen intézkedések egyikét sem aktiválták a lakóingatlan-szektor középtávú sérülékenységei felhalmozódásának kezelése érdekében. Az ERKT figyelembe veszi azt a tényt, hogy a jelenlegi jogi keretrendszerben nem teljesültek a meglévő hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválásának követelményei.
- (11) Az ERKT elemzése azt is megmutatja, hogy a lakásárak növekedése egyre inkább elterjedt a városi és a vidéki területeken egyaránt. Ennek eredményeképpen a meglévő becslések Németországban a lakásárak erős és növekvő felülértékelését jelzik. A sérülékenységek átfogó elemzését jelenleg akadályozza a lakáshitelekre alkalmazott hitelezési szabályokra vonatkozó részletes adatok hiánya, annak ellenére, hogy 2023-tól induló adatgyűjtésre irányuló intézkedésre került sor a lakáshitelekre vonatkozó adatgyűjtésről szóló nemzeti jogszabály 2021. évi hatálybalépésével. A jelenlegi időszak tekintetében a rendelkezésre álló információk vegyes bizonyítékokat tartalmaznak a lakáshitelekre alkalmazott hitelezési szabályok fejlődése vonatkozásában. Miközben az euroövezeti banki hitelezési felmérés eredményei arra utalnak, hogy a lakásvásárlás hitelfeltételei tovább szigorodtak 2020 folyamán, egy másik, magánszektorbeli adatforrás⁽⁸⁾ szerint 2020-ban tovább nőtt a magas LTV-mutatóval rendelkező hitelkérelmek aránya. A német hatóságok rendelkezésre álló további – aktuális tranzakciókat tartalmazó és az aggregált piac egy részét képviselő – magánszektorbeli adatforrás megerősíti azt, hogy az LTV-mutatók kissé emelkedtek az elmúlt évtizedben. Az euroövezeti banki hitelezési felméréssel összhangban a válság nyomán csökkentek az LTV-mutatók. Az adatok arra is rámutatnak, hogy a DSTI-mutatók és a futamidők a 2010-es évek első felében csökkentek és a második felében ismét nőttek. Ugyanakkor a jövedelemarányos eladósodottság mutató (DTI-mutató) 2009 óta egyenletesen nőtt.
- (12) Ezen túlmenően, az anticiklikus tőkepuffer rátájának Covid19-válságra válaszul történő csökkentését követően Németország a továbbiakban nem vett igénybe tőkealapú intézkedéseket a lakóingatlan-szektorból eredő meglévő sérülékenységek kezeléséhez és a pénzügyi stabilitás elősegítéséhez.
- (13) E legutóbbi fejlemények ismeretében, különösen a lakásárak bizonyított felülértékelésére tekintettel, az ERKT arra következtet, hogy hitelfelvevői alapú intézkedéseket kellene aktiválni a németországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységek kezelése érdekében. A német hatóságoknak ezért haladéktalanul aktiválniuk kellene az LTV-mutató jogilag kötelező erejű – vagy ha erre a német jogban nincs lehetőség, akkor jogilag nem kötelező erejű – korlátját annak érdekében, hogy a felülértékelt lakásárak mellett biztosított legyen a szigorú hitelezési szabályok. Ugyanakkor az LTV-mutatóra vonatkozó intézkedés kiegészítéseképpen a tőkealapú intézkedések – mint például az anticiklikus tőkepuffer vagy az ágazati rendszerkockázati tőkepuffer aktiválása – fokozzák a németországi bankszektor lakóingatlanokhoz kötődő sérülékenységekkel szembeni ellenálló képességét, amely sérülékenységek már összeadódtak, tekintettel a lakásárak fennálló felülértékelttségére és az elmúlt években nyújtott lakáscélú jelzáloghitelekre alkalmazott hitelezési szabályok körüli bizonytalanságra. Továbbá, jogilag kötelező erejű – vagy ha erre a német jogban nincs lehetőség, akkor jogilag nem kötelező erejű – jövedelemhez kötött eszközökkel megfelelően kombinálva fokozni lehetne az LTV-mutató korlátjának hatékonyságát a lakóingatlanok finanszírozásához kapcsolódó sérülékenységek kezelése során. Ezért a hitelfelvevői alapú német jogi keretrendszert ki kellene egészíteni jövedelemen alapuló eszközökkel és megfelelően ki kellene igazítani annak érdekében, hogy gyorsabban lehetővé váljon a hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása elkerülve ezáltal a sérülékenységek felhalmozódását,

ELFOGADTA EZT AZ AJÁNLÁST:

1. SZAKASZ

AJÁNLÁSOK

A. ajánlás — Az LTV-mutatóra vonatkozó korlát

Ajánlott, hogy az érintett hatóságok állapítsanak meg az LTV-mutatóra vonatkozó, jogilag kötelező erejű korlátot a németországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó sérülékenységek – a pénzügyi stabilitást fenyegető kockázatok forrása – csökkentése érdekében, amelyek a realgazdaság számára esetlegesen jelentős negatív következményekkel járhatnak. Ha erre a német jogban nincs lehetőség, akkor ajánlott, hogy az érintett hatóságok aktiváljanak az LTV-mutatóra vonatkozó, jogilag nem kötelező erejű korlátot az itt bemutatott célok érdekében.

⁽⁸⁾ Egy hitelközvetítő platform által rendelkezésre bocsátott információ amely mindazonáltal nem biztos, hogy reprezentatív a német lakáscélú jelzáloghitelezési piacon.

B. ajánlás – A tőkealapú intézkedések aktiválása

Ajánlott, hogy az érintett hatóságok megfelelő tőkealapú intézkedéseket aktiváljanak a Németországban engedélyezett hitelintézetek ellenálló képességének biztosítása, valamint az A. ajánlásban említett, az LTV-mutatóra vonatkozó korlát kiegészítése érdekében a németországi lakóingatlan-ágazat mint a pénzügyi stabilitást fenyegető kockázat forrása sérülékenységének enyhítése érdekében.

C. ajánlás – A hitelfelvevői alapú intézkedések jogi kerete a lakóingatlan-ágazat tekintetében

Ajánlott, hogy az érintett hatóságok biztosítsák, hogy a hitelfelvevői alapú intézkedések meglévő jogi kerete legalább az alábbi jogilag kötelező erejű, hitelfelvevői alapú intézkedéseket tartalmazza:

- a) a DTI-mutatóra vonatkozó korlátok és a DSTI-mutatóra vonatkozó korlátok;
- b) az LTV-mutatóra vonatkozó korlátok;
- c) a futamidőre vonatkozó korlátok; és
- d) amortizációs követelmények.

D. ajánlás – A sérülékenységek nyomon követése és a jövedelemhez kötött, hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása

- (1) Ajánlott, hogy az érintett hatóságok középtávon szorosan kövessék nyomon a háztartások eladósodottságával, a lakásárak felülértékelésével és az új jelzáloghitelekre vonatkozó hitelezési szabályokkal kapcsolatos sérülékenységeket.
- (2) Ajánlott, hogy a D(1) ajánlás szerinti nyomon követés eredményei alapján és a hitelkockázat túlzott felhalmozódásának megelőzése érdekében az érintett hatóságok jogilag kötelező erejű jövedelemalapú intézkedéseket – például a DTI-mutatóra vagy a DSTI-mutatóra vonatkozó korlátokat – aktiváljanak. Ha erre a német jogban nincs lehetőség, akkor ajánlott, hogy az érintett hatóságok aktiváljanak jogilag nem kötelező erejű, a jövedelemhez kapcsolódó, hitelfelvevői alapú intézkedéseket az itt bemutatott célok érdekében.

2. SZAKASZ**VÉGREHAJTÁS****1. Fogalommeghatározások**

(1) Ezen ajánlás alkalmazásában a következő fogalommeghatározásokat kell alkalmazni:

- a) „érintett hatóságok”: a hitelfelvevői alapú intézkedések jogi keretének módosításával, a hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválásával, a rendszerszintű kockázatok nyomon követésével vagy a tőkealapú intézkedések aktiválásával Németországban megbízott hatóságok;
- b) „hitelfedezeti mutató” (LTV-mutató): az összes olyan hitel vagy hitelrészlet összegének, amelyek tekintetében a hitelfelvevő hitelnyújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként, az ingatlan hitelnyújtáskori értékéhez viszonyított aránya;
- c) „tőkealapú intézkedések”: a hitelintézetre az 1092/2010/EU rendelet 2. cikkének c) pontjában meghatározott rendszerkockázat megelőzése és/vagy mérséklése érdekében előírt bármely szavatolóóke-követelmény, beleértve az 575/2013/EU rendelet 124., 164. vagy 458. cikkét vagy a 2013/36/EU irányelv VII. címének 4. fejezetét is, mint például az anticiklikus tőkepuffer vagy az ágazati rendszerkockázati puffer;
- d) „hitelintézet”: az 575/2013/EU rendelet 4. cikke (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott hitelintézet;
- e) „hitelfelvevői alapú intézkedések”: a hitelfelvevőket célzó makroprudenciális intézkedések, beleértve az LTV-mutatóra, a DTI-mutatóra, a DSTI-mutatóra, a futamidőre és az amortizációs követelményekre vonatkozó korlátokat;
- f) „jövedelemarányos eladósodottság mutató” (DTI-mutató): a hitelfelvevő hitelnyújtáskori teljes adósságának a hitelfelvevő hitelnyújtáskori teljes éves rendelkezésre álló jövedelméhez viszonyított aránya;

- g) „jövedelemarányos adósságszolgálati ráta” (DSTI-mutató): az éves teljes adósságszolgálatnak a hitelfelvevő teljes éves rendelkezésre álló jövedelméhez viszonyított aránya a hitelnyújtás időpontjában;
- h) „adósságszolgálat”: a hitelfelvevő teljes adóssága utáni összes kamat- és tőketörlesztés egy adott időszak alatt.
- i) „futamidő”: a lakáshitel-szerződés években kifejezett időtartama a hitelnyújtás időpontjában;
- j) „amortizációs követelmények”: a hitel visszafizetési ütemezésével kapcsolatos intézkedések.

2. Végrehajtási kritériumok

(1) Az ajánlás végrehajtására a következő kritériumok vonatkoznak:

- a) megfelelő figyelmet kell fordítani az arányosság elvére, figyelembe véve az A. ajánlás, a B. ajánlás, a C. ajánlás és a D. ajánlás célkitűzését és tartalmát;
- b) a hitelfelvevői alapú vagy tőkealapú intézkedések A. ajánlás, B. ajánlás, C. ajánlás és D. ajánlás szerinti aktiválásakor azok kalibrálása és bevezetése során figyelembe kell venni Németország helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban, és az esetleges implikációkat a kapcsolódó költségek és előnyök tekintetében;
- c) az ezen ajánlásnak való megfelelésre vonatkozó egyes követelmények a mellékletben kerültek meghatározásra.

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

- a) a hozott intézkedések tartalmára és határidejére vonatkozó információkat;
- b) a háztartások eladósodottságához és az új jelzáloghitelek hitelezési szabályaihoz kapcsolódó sérülékenységek értékelését, ideértve az új jelzáloghitelek megoszlását azok LTV-mutatója, DTI-mutatója és DSTI-mutatója, futamideje és amortizációs profilja szerint, ahol a vonatkozó arányokat az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2016/14 ajánlása (*) IV. mellékletének megfelelően kell kiszámítani, a hozott intézkedések működésének ezen ajánlás célkitűzései szempontjából történő értékelésével együtt;
- c) részletes indokolást az intézkedés mellőzésére vagy az ezen ajánlástól való eltérésre, beleértve a késedelmet is.

3. Az intézkedések elfogadására vonatkozó határidők

Az 1092/2010/EU rendelet 17. cikkének (1) bekezdésével összhangban a címzetteknek tájékoztatniuk kell az Európai Parlamentet, a Tanácsot, a Bizottságot és az ERKT-t arról, hogy milyen intézkedéseket hoztak ezen ajánlás nyomán, vagy meg kell indokolniuk az intézkedés mellőzését. A címzettek a következő határidők betartásával nyújthatják be a tájékoztatást:

(1) *A. ajánlás*

Az A. ajánlás címzettjeinek 2023. június 30-ig és 2025. június 30-ig jelentést kell benyújtaniuk az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, a Bizottságnak és az ERKT-nak azokról az intézkedésekről, amelyeket a németországi lakóingatlan-ágazat mint a pénzügyi stabilitást veszélyeztető kockázat forrása sérülékenységeinek enyhítése érdekében az LTV-mutatóra alkalmazandó korlát megállapítása tekintetében hoztak. Amennyiben egynél több hatóság felelős az azonosított sérülékenységek kezelésére irányuló intézkedésekért, egy közös jelentést kell benyújtani.

(2) *B. ajánlás*

A B. ajánlás címzettjeinek 2023. június 30-ig és 2025. június 30-ig jelentést kell benyújtaniuk az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, a Bizottságnak és az ERKT-nak a tőkealapú intézkedések végrehajtása tekintetében hozott intézkedésekről. Amennyiben egynél több hatóság felelős az azonosított sérülékenységek kezelésére irányuló intézkedésekért, egy közös jelentést kell benyújtani.

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

(3) *C. ajánlás*

A C. ajánlás címzettjeinek 2025. június 30-ig be kell nyújtaniuk az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, a Bizottságnak és az ERKT-nak a C. ajánlás végrehajtásáról szóló zárójelentést, beleértve az annak egyértelműsítését tartalmazó nyilatkozatot is, hogy mely hatóság vagy hatóságok felelősek az ajánlásban meghatározott hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválására és végrehajtására irányuló döntés meghozataláért. Amennyiben egynél több hatóság felelős az azonosított sérülékenységek kezelésére irányuló intézkedésekért, egy közös jelentést kell benyújtani.

(4) *D. ajánlás*

A D. ajánlás címzettjeinek 2023. június 30-ig és 2025. június 30-ig jelentést kell benyújtaniuk az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, a Bizottságnak és az ERKT-nak a háztartások eladósodottságához, a lakásárak felülértékeléséhez és az új jelzáloghitelek hitelezési szabályaihoz kapcsolódó sérülékenységek középtávú nyomon követéséről, valamint az ilyen sérülékenységek kezelése érdekében hozott intézkedésekről. Amennyiben egynél több hatóság felelős az azonosított sérülékenységek kezelésére irányuló intézkedésekért, egy közös jelentést kell benyújtani.

4. Nyomon követés és értékelés

(1) Az ERKT titkársága:

- a) támogatást nyújt a címzetteknek, biztosítva az összehangolt jelentéstételt és a megfelelő sablonok rendelkezésre bocsátását, és szükség szerint részletezve a meghozandó intézkedésekkel kapcsolatos eljárást és határidőket;
- b) ellenőrzi a címzettek által hozott intézkedéseket, kérésükre segítséget nyújt, és az elfogadott intézkedésekről szóló jelentéseket nyújt be az igazgatótanácsnak.

(2) Az igazgatótanács értékelni fogja a címzettek által jelentett intézkedéseket és indokolásokat, és adott esetben határozhat úgy, hogy ezt az ajánlást nem tartották be, és a címzettek nem adtak megfelelő indokolást az intézkedés mellőzésére.

Kelt Frankfurt am Mainban, 2021. december 2-án.

az ERKT titkárságának vezetője,
az ERKT igazgatótanácsa nevében
Francesco MAZZAFERRO

MELLÉKLET

AZ AJÁNLÁSOKRA VONATKOZÓ MEGFELELÉSI KRITÉRIUMOK MEGHATÁROZÁSA**A. ajánlás — az LTV-mutatóra vonatkozó korlát**

Az A. ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. A hitelfedezeti mutatóra (LTV-mutató) vonatkozó korlát aktiválásakor a címzetteknek törekedniük kell arra, hogy megakadályozzák a lakóingatlanlallal fedezett új jelzáloghitelek jelentős vagy növekvő arányát, amelyek nemteljesítésük esetén hitelvesztéséget eredményezhetnek, ami a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi feltételek, az adósságszolgálati költségek növekedése vagy a lakóingatlan-piac kedvezőtlen alakulása következtében a lakásárak csökkenésével párosul.
2. A címzetteknek egy vagy több hitelfelvevői alapú intézkedést kell alkalmazniuk annak érdekében, hogy biztosítsák a hatályban lévő intézkedések hatékonyságát, és minimalizálják az intézkedések megkerülésének vagy az olyan nem szándékos következményeknek a lehetőségét, amelyek csökkenthetik hatékonyságukat és más területeken esetlegesen kockázatokat teremthetnek, különösen annak biztosítása révén, hogy az intézkedések minden típusú hitelező által nyújtott hitelre, a természetes személy hitelfelvevőkre, valamint – a szükségesnek ítélt mértékben – a hitelfelvevők minden más típusára is alkalmazandók legyenek.
3. Az LTV-mutatóra vonatkozó korlát aktiválása előtt elemezni kell Németország helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban az ilyen intézkedések megfelelő kalibrálásának és bevezetésének megállapítása érdekében.
4. Az LTV-mutatóra vonatkozó korlát aktiválását követően szükség lehet annak további szigorítására vagy további hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválására a Németországban azonosított sérülékenységek kezeléséhez. Ez az aktivált intézkedés kiválasztásától függ, az aktivált intézkedések kezdeti kalibrálásától, valamint a sérülékenységek értékelésének eredményétől.
5. Az LTV-mutatóra vonatkozó korlát aktiválásakor vagy kalibrálásakor a címzetteknek minden olyan hitelt figyelembe kell venniük, amelyet a háztartásoknak végső soron jövedelmükből kell fedezniük, függetlenül a hitelek formájától.

B. ajánlás – A tőkealapú intézkedések aktiválása

A B. ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. A tőkealapú intézkedések aktiválásakor a címzetteknek törekedniük kell arra, hogy biztosítsák a Németországban engedélyezett hitelintézetek ellenálló képességét a lakóingatlanokhoz kapcsolódó olyan rendszerszintű kockázatok lehetséges bekövetkezésével szemben, amelyek a jelzáloghitelekből eredő közvetlen és közvetett hitelvesztésekhez vezethetnek, vagy amelyek a lakáshitellel rendelkező háztartások fogyasztásának csökkenése következtében merülhetnek fel.
2. A tőkealapú intézkedések aktiválása előtt elemezni kell Németország helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban annak megállapítása érdekében, hogy megfelelő-e az ilyen intézkedések aktiválása.
3. A tőkealapú intézkedések aktiválását követően szükség lehet azok további szigorítására vagy további makroprudenciális intézkedések aktiválására a Németországban azonosított sérülékenységek kezeléséhez. Ez az aktivált tőkealapú intézkedés kiválasztásától függ, az aktivált intézkedések kezdeti kalibrálásától, valamint a sérülékenységek értékelésének eredményétől.

C. ajánlás – A hitelfelvevői alapú intézkedések jogi kerete a lakóingatlan-ágazat tekintetében

A C. ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. A hitelfelvevői alapú intézkedések németországi jogi keretének biztosítania kell, hogy:
 - a) a jövedelemarányos eladósodottság mutatóra (DTI-mutató) és a jövedelemarányos adósságszolgálati rátára (DSTI-mutató) vonatkozó korlátok, valamint a futamidőkorlátok minden típusú hitelfelvevőnek és minden típusú hitelező által nyújtott hitelekre alkalmazandók a korlátok megkerülésének megakadályozása érdekében, és ezeket a korlátokat elsősorban a természetes személy hitelfelvevőkre, de minden más típusú hitelfelvevőre is alkalmazni kell, ha a finanszírozási struktúrák a korlátok megkerülésének elkerülése érdekében ezt előrevetítik;

- b) a hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválásával megbízott német hatóságok képesek hatékonyan és megelőző jelleggel aktiválni valamennyi jogilag kötelező erejű hitelfelvevői alapú intézkedést, és rendelkeznek az ahhoz szükséges rugalmassággal, hogy az azonosított sérülékenységek alapján alakítsák ki ezeket az intézkedéseket.
2. A hitelfelvevői alapú intézkedések németországi jogi keretét érintő módosításoknak legkésőbb 2024. június 1-jén hatályba kell lépniük.

D. ajánlás – A sérülékenységek nyomon követése és a jövedelemhez kötött, hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása

A D(1) ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

A háztartások eladósodottságához, a lakásáruk felülértékeléséhez és az új jelzáloghitelek hitelezési szabályaihoz kapcsolódó sérülékenységek középtávú nyomon követése során a címzetteknek figyelemmel kell kísérniük az olyan új jelzáloghitelt felvevők arányát, akik esetében fennáll annak a kockázata, hogy nem tudják anélkül rendszeresen törleszteni adósságukat, hogy a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi feltételek, az adósságszolgálati költségek növekedése vagy a lakóingatlan-piac kedvezőtlen alakulása miatt jelentősen csökkentenék fogyasztásukat.

A D(2) ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. A jövedelemhez kötött hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválásakor a címzetteknek törekedniük kell annak megakadályozására, hogy jelentősen vagy fokozottan nőjön az olyan új jelzáloghitelt felvevők aránya, akik esetében fennáll annak a kockázata, hogy nem tudják anélkül rendszeresen törleszteni adósságukat, hogy a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi feltételek, az adósságszolgálati költségek növekedése vagy a lakóingatlan-piac kedvezőtlen alakulása miatt jelentősen csökkentenék fogyasztásukat.
2. A címzetteknek egy vagy több hitelfelvevői alapú intézkedést kell alkalmazniuk annak érdekében, hogy biztosítsák a hatályban lévő intézkedések hatékonyságát, és minimalizálják az intézkedések megkerülésének vagy az olyan nem szándékos következményeknek a lehetőségét, amelyek csökkenthetik hatékonyságukat és más területeken esetlegesen kockázatokat teremthetnek, különösen annak biztosítása révén, hogy az intézkedések minden típusú hitelező által nyújtott hitelre, a természetes személy hitelfelvevőkre, valamint – a szükségesnek ítélt mértékben – a hitelfelvevők minden más típusára is alkalmazandók legyenek.
3. A jövedelemhez kötött, hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása előtt elemezni kell Németország helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban az ilyen intézkedések megfelelő kalibrálásának és bevezetésének megállapítása érdekében.
4. A jövedelemhez kötött, hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválását követően szükség lehet azok további szigorítására vagy további hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválására a Németországban azonosított sérülékenységek kezeléséhez; ez az aktivált intézkedés kiválasztásától függ, az aktivált intézkedések kezdeti kalibrálásától, valamint a sérülékenységek értékelésének eredményétől.
5. A jövedelemhez kötött, hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválásakor vagy kalibrálásakor a címzetteknek minden olyan hitelt figyelembe kell venniük, amelyet a háztartásoknak végső soron jövedelmükből kell fedezniük, függetlenül a hitelek formájától.