

## I

(Állásfoglalások, ajánlások és vélemények)

## AJÁNLÁSOK

## EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET

## AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET AJÁNLÁSA

(2019. június 27.)

**a belgiumi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről**

(ERKT/2019/4)

(2019/C 366/01)

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 <sup>(1)</sup> és különösen annak 3., 16., 17. és 18. cikkére,

mivel:

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

<sup>(1)</sup> HL L 331., 2010.12.15., 1. o.

- (4) Ahogyan azt az ERKT/2013/1 ajánlás <sup>(?)</sup> (4) preambulumbekzdése megállapítja, a makroprudenciális politika végső célja a pénzügyi rendszer egésze stabilitásának megőrzéséhez való hozzájárulás – beleértve a pénzügyi rendszer ellenálló képességének növelését és a rendszerszintű kockázatok felgyülemelésének csökkentését keresztül történő hozzájárulást –, ezzel biztosítva a pénzügyi szektor gazdasági növekedéshez való fenntartható hozzájárulását.
- (5) Ennek érdekében a makroprudenciális hatóságok alkalmazhatnak a 2013/36/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvben <sup>(?)</sup> és az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletben <sup>(\*)</sup> meghatározott egy vagy több tőkealapú intézkedést, és/vagy hitelfelvevői alapú makroprudenciális intézkedéseket, amelyek kizárólag nemzeti jogon alapulnak, a kockázatok értékelésétől függően. Míg a tőkealapú intézkedések elsődleges célja a pénzügyi rendszer ellenálló képességének javítása, a hitelfelvevői alapú intézkedések különösen alkalmasak lehetnek a rendszerszintű kockázatok további felhalmozódásának megelőzésére.
- (6) Ezenkívül az ERKT/2013/1 ajánlás azt ajánlja, hogy a tagállamok alakítsanak ki olyan jogi keretet, amely lehetővé teszi a makroprudenciális hatóságok számára az ajánlás szerint kiválasztott makroprudenciális eszközök feletti közvetlen ellenőrzés vagy ajánlástételi hatáskörök gyakorlását.
- (7) 2016-ban az Európai Rendszerkockázati Testület (ERKT) az Unió egészére kiterjedően elemezte <sup>(?)</sup> a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységeket. Az elemzés különböző országokban számos olyan középtávú sérülékenység azonosítását tette lehetővé az ERKT számára, amely a pénzügyi stabilitást érintő rendszerszintű kockázat forrását képezi, és ez nyolc ország – közöttük Belgium <sup>(6)</sup> - tekintetében figyelmeztetés kiadásához vezetett.
- (8) 2016-ban Belgiumban a lakóingatlan-piacon azonosított fő sérülékenység a lakóingatlanárak és jelzáloghitelek gyors növekedése volt, valamint a háztartások eleve magas és növekvő eladósodottsága, azon jelzáloghitel-felvevők növekvő arányával, akik potenciálisan sérülékenyek a kedvezőtlen gazdasági körülményekkel vagy a lakóingatlan-piacon bekövetkező kedvezőtlen fejleményekkel szemben Belgiumban.
- (9) Az ERKT nemrég befejezte a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek szisztematikus és előrettekintő, az Európai Gazdasági Térség egészére kiterjedő elemzését <sup>(?)</sup>.
- (10) Belgium vonatkozásában ez a közelmúltbeli elemzés feltárta, hogy 2016 óta a lakáshitelek erős növekedése továbbra is táplálta a háztartások eladósodottságát. Annak ellenére, hogy lassult a lakóingatlanár-növekedés, a korábbi dinamikák aggodalomra adnak okot az esetleges felülértékelés tekintetében. Ezen túlmenően a jelzáloghitelek jelentős részét továbbra is olyan háztartásoknak nyújtják, amelyek potenciálisan sérülékenyek a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi körülményekkel vagy a lakóingatlan-piacon bekövetkező kedvezőtlen fejleményekkel szemben. Mindenez alapján a belső minősítésen alapuló módszert használó hitelintézetek jelzálog-kitettségeire 2013-ban bevezetett 5 %-os kockázatisúly-többlet hozzájárult ezen intézetek ellenálló képességének javításához.
- (11) 2018-ban a Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique megemelte ezt az 5 %-os kockázatisúly-többletet az 575/2013/EU rendelet 458. cikke alapján egy arányos kockázatisúly-többlet alkalmazásával, amely az egyes hitelintézetek lakáscélú jelzáloghiteleket tartalmazó portfóliójának nemteljesítéskori kitettségeire alkalmazott kockázati súlyok kitettséggel súlyozott átlagának 33 %-ából állt.
- (12) A jelenleg alkalmazandó kockázatisúly-többlet célja a belső minősítésen alapuló módszert használó hitelintézetek ellenálló képességének fokozása és az új jelzáloghitelekhez kapcsolódó kockázatok felhalmozódásának megelőzése. Jelenleg azonban nincsenek olyan hitelfelvevői alapú intézkedések (például a hitelfedezeti (LTV) arányra, az adósság-jövedelem (DTI) arányra és az adósságszolgálat-jövedelem (DSTI) arányra vonatkozó korlátok) Belgiumban, amelyek közvetlenül korlátoznák az olyan háztartásoknak nyújtott jelzáloghitelek arányát, amelyek potenciálisan sérülékenyek a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi körülményekkel vagy a lakóingatlan-piacon bekövetkező kedvezőtlen fejleményekkel szemben.

<sup>(?)</sup> 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.).

<sup>(?)</sup> 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.).

<sup>(\*)</sup> 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.).

<sup>(6)</sup> Lásd: „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector” (Sérülékenységek az EU lakóingatlan-szektorában), ERKT, 2016. november, elérhető az ERKT honlapján: [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu)

<sup>(6)</sup> Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott ERKT/2016/06 figyelmeztetés (2016. szeptember 22.) a belgiumi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (HL C 31., 2017.1.31., 45. o.).

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

- (13) Az ERKT ezért arra következtet, hogy a Belgiumban bevezetett vagy rendelkezésre álló makroprudenciális intézkedések részben megfelelőek és részben elegendők a háztartások eladósodottságához, a lakóingatlanárak felülértékeléséhez és a hitelezési szabályokhoz kapcsolódó sérülékenységek középtávú kezeléséhez. Következésképpen további politikai lépésekre van szükség e sérülékenységek kezelése érdekében, amelyek rendszerszintű kockázatot jelenthetnek. Az ajánlásban javasolt intézkedések célja a Belgiumban fennálló makroprudenciális intézkedések kiegészítése az ellenálló képesség fokozása céljából. Nem tekintendők a meglévő tőkealapú intézkedések helyettesítőinek, azok továbbra is fontosak a hitelportfóliókban fennálló sérülékenységek kezeléséhez.
- (14) Ennek az ajánlásnak az a célja, hogy ajánlja jogilag kötelező hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválását az olyan háztartásoknak nyújtott jelzáloghitelek nagy arányának kezelése érdekében, amelyek potenciálisan sérülékenyek a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi körülményekkel vagy a lakóingatlan-piacon bekövetkező kedvezőtlen fejleményekkel szemben Belgiumban.
- (15) Ez az ajánlás nem érinti az uniós központi bankok monetáris politikai megbízatását.
- (16) Az ERKT ajánlásait azt követően teszik közzé, hogy az Európai Unió Tanácsát az igazgatótanács erre vonatkozó szándékáról értesítették, és a Tanács számára reagálási lehetőséget biztosítottak, és azt követően, hogy a címzetteket értesítették a közzétételre irányuló szándékról,

ELFOGADTA EZT AZ AJÁNLÁST:

## 1. SZAKASZ

### AJÁNLÁS

#### A. ajánlás – A hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása

Ajánlott, hogy az ajánlási hatáskörrel rendelkező vagy a hitelfelvevői alapú intézkedések ajánlásával megbízott belga nemzeti hatóságok megfelelően ajánlják jogilag kötelező hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválását és aktiválják azokat annak érdekében, hogy megakadályozzák:

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

## 2. SZAKASZ

### VÉGREHAJTÁS

#### 1. Fogalommeghatározások

Ezen ajánlás alkalmazásában a következő fogalommeghatározásokat kell alkalmazni:

- „hitelfelvevői alapú intézkedések”: a hitelfelvevőket célzó makroprudenciális intézkedések;
- „közvetlen ellenőrzés”: valós és tényleges képesség az adott makroprudenciális hatóság intézkedési körébe tartozó hitelintézetekre alkalmazandó makroprudenciális intézkedések előírására és módosítására, szükség szerint valamely végső vagy köztes célkitűzés elérésére;
- „ajánlástételi hatáskör”: a makroprudenciális eszközök alkalmazásának ajánlások révén történő befolyásolási képessége, szükség szerint valamely végső vagy köztes célkitűzés elérésére;
- „hitelfedezeti arány” (LTV-arány): az összes olyan hitel vagy hitelrészlet összegének, amelyek tekintetében a hitelfelvevő hitelnyújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként, az ingatlan hitelnyújtáskori értékéhez viszonyított aránya;
- „adósság-jövedelem arány” (DTI-arány): a hitelfelvevő hitelnyújtáskori teljes adósságának a hitelfelvevő hitelnyújtáskori teljes éves rendelkezésre álló jövedelméhez viszonyított aránya;

- f) „adósságszolgálat-jövedelem arány” (DSTI-arány): az éves teljes adósságszolgálatnak a hitelfelvevő teljes éves rendelkezésre álló jövedelméhez viszonyított aránya a hitelnyújtás időpontjában;
- g) „középtávú”: hároméves időhorizonton belüli;
- h) „jogilag kötelező hitelfelvevői alapú intézkedések”: olyan hitelfelvevői alapú intézkedések, amelyeket jogilag kötelező erejű aktusok vezetnek be;
- i) „adósságszolgálat”: a hitelfelvevő teljes adóssága utáni összes kamat- és tőketörlesztés egy adott időszak (általában egy év) alatt;
- j) „futamidő”: a lakáshitel-szerződés években kifejezett időtartama a hitelnyújtás időpontjában;
- k) „makroprudenciális hatóság”: az ERKT/2011/3 ajánlásban <sup>(8)</sup> meghatározott célkitűzésekkel, szabályokkal, hatáskörökkel, elszámoltathatósági követelményekkel és más jellemzőkkel rendelkező nemzeti makroprudenciális hatóság.

## 2. Végrehajtási kritériumok

1. Az ajánlás végrehajtására a következő kritériumok vonatkoznak:

- a) megfelelő figyelmet kell fordítani az arányosság elvére, figyelembe véve az A. ajánlás célkitűzését és tartalmát;
- b) a hitelfelvevői alapú intézkedések A. ajánlás szerinti aktiválásakor azok kalibrálása és bevezetése során figyelembe kell venni Belgium helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban, és az esetleges implikációkat a kapcsolódó költségek és előnyök tekintetében;
- c) az A. ajánlásnak való megfelelésre vonatkozó, az I. mellékletben meghatározott külön kritériumok.

2. Ezen ajánlás címzettjeinek jelenteniük kell az ERKT és a Tanács részére az ezen ajánlás nyomán hozott intézkedéseket, vagy az intézkedés mellőzését megfelelően meg kell indokolniuk. A jelentésnek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a hozott intézkedések tartalmára és határidejére vonatkozó információkat;
- b) a háztartások eladósodottságához, a lakóingatlanárak felülértékeléséhez és az új jelzáloghitelek hitelezési szabályaihoz kapcsolódó sérülékenységek értékelését, ideértve az új jelzáloghitelek megoszlását azok LTV-aránya, DTI-aránya és DSTI-aránya és futamideje szerint, ahol a vonatkozó arányokat az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2016/14 ajánlása <sup>(9)</sup> 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

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:

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

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

<sup>(9)</sup> Az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2016/14 ajánlása (2016. október 31.) az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről (HL C 31., 2017.1.31., 1. o.).

#### 4. Nyomon követés és értékelés

##### 1. Az ERKT titkársága:

- a) támogatást nyújt a címzetteknek, biztosítva az összehangolt jelentéstételt, a megfelelő sablonok rendelkezésre bocsátását, és szükség szerint részletezve a meghozandó intézkedésekkel kapcsolatos eljárást és határidőket;
- b) ellenőrzi a címzettek által hozott intézkedéseket, kérésükre segítséget nyújt, és három, az A. ajánlás végrehajtásáról szóló jelentést nyújt be az igazgatótanácsnak; az első jelentést 2020. december 31-éig, a második jelentést 2021. december 31-éig és a harmadik jelentést 2022. december 31-éig.

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

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

*az ERKT titkárságának vezetője,*  
*az ERKT igazgatótanácsa nevében*  
Francesco MAZZAFERRO

*I. melléklet***AZ AJÁNLÁSRA VONATKOZÓ MEGFELELÉSI KRITÉRIUMOK MEGHATÁROZÁSA****A. ajánlás – A hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása**

Az A. ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

**1. Annak érdekében, hogy megakadályozzák:**

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

a belga nemzeti hatóságoknak hitelfelvevői alapú intézkedést vagy azok kombinációját (például az LTV-arányra vonatkozó korlátokat a DTI-arányra vonatkozó korlátokkal vagy a DSTI-arányra vonatkozó korlátokkal, és futamidőkorlátokat) kell alkalmazniuk a fennálló intézkedések hatékonyságának biztosítása érdekében, valamint azért, hogy minimalizálják a megkerülésük és a hatékonyságukat csökkentő és más területeken esetlegesen kockázat felmerüléséhez vezető nem szándékos következmények esélyét.

2. A hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása előtt elemezni kell Belgium helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban az ilyen intézkedések megfelelő kalibrálásának és bevezetésének megállapítása érdekében.
3. A hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválását követően szükség lehet azok további szigorítására vagy további makroprudenciális intézkedések aktiválására a Belgiumban azonosított sérülékenységek kezeléséhez; ez az aktivált hitelfelvevői alapú intézkedés kiválasztásától függ, az aktivált intézkedések kezdeti kalibrálásától, valamint a sérülékenységek értékelésének eredményétől.

---