

I

(Állásfoglalások, ajánlások és vélemények)

AJÁNLÁSOK

EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET AJÁNLÁSA

(2022. december 1.)

az Európai Gazdasági Térség kereskedelmiingatlan-szektorában fennálló sérülékenységekről

(ERKT/2022/9)

(2023/C 39/01)

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET IGAZGATÓTANÁCSA,

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre,

tekintettel az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásra ⁽¹⁾ és különösen annak IX. mellékletére,

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 ⁽²⁾ 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 ⁽³⁾ és különösen annak 18–20. cikkére,

mivel:

- (1) A kereskedelmiingatlan-szektor fontos az Európai Gazdasági Térség (EGT) pénzügyi stabilitása szempontjából. Egyes EGT-országokban a kereskedelmiingatlan-szektorral szembeni kitettségek (a továbbiakban: kereskedelmiingatlan-kitettségek) a bruttó hazai termék, valamint a hitelintézetek és más pénzügyi intézmények mérlegének jelentős részét teszik ki. A kereskedelmi ingatlanok szoros kapcsolatban állnak mind a reálgazdasággal, mind a pénzügyi rendszerrel. Emellett a szektor számos pénzügyi piaci szereplő, például befektetési alapok, biztosítók, nyugdíjpénztárak és hitelintézetek számára is fontos. A kereskedelmiingatlan-szektorban fellépő kedvezőtlen fejlemények rendszerszintű hatást gyakorolhatnak mind a reálgazdaságra, mind a pénzügyi rendszerre.
- (2) A kereskedelmiingatlan-kitettségekkel kapcsolatos sérülékenységek a különböző kereskedelmiingatlan-alszektorokban és -szegmensekben eltérőek lehetnek. Az Európai Rendszerkockázati Testület (ERKT) a kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatban az EGT-országokban fennálló sérülékenységek értékelése során elsősorban az ipari, irodai, kiskereskedelmi és lakossági kereskedelmiingatlan-alszektorokat, valamint a kiemelt és a nem kiemelt

⁽¹⁾ HL L 1., 1994.1.3., 3. o.

⁽²⁾ HL L 331., 2010.12.15., 1. o.

⁽³⁾ HL C 58., 2011.2.24., 4. o.

kereskedelmiingatlan-szegmenseket különbözteti meg. Ezenkívül a sérülékenységek jellege eltérő az egyes EGT-országok között, többek között az egyes kereskedelmiingatlan-alszektorok és -szegmensek ezen országokon belüli jelentőségében mutatkozó különbségek miatt. Ezen ERKT-ajánlás címzettjei az európai uniós és valamennyi EGT-országbeli nemzeti szintű érintett hatóságok, mivel ők vannak a legjobb helyzetben ahhoz, hogy elemezzék az adott kereskedelmiingatlan-alszektorok és -szegmensek jelentőségét, valamint a pénzügyi stabilitást érintő kapcsolódó kockázatokat, beleértve a más országokból származó tovagyrúzó hatások kockázatát is.

- (3) Az ERKT folyamatosan szorosan figyelemmel kíséri a kereskedelmiingatlan-szektor, és 2016-ban az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről szóló ajánlást⁽⁴⁾ bocsátott ki. Emellett az ERKT 2015-ben és 2018-ban jelentést tett közzé az uniós kereskedelmiingatlan-szektorban fennálló sérülékenységekről⁽⁵⁾, valamint konkrét útmutatást nyújtott azon rendszerszintű kockázatok következetes értékeléséhez, amelyek a kereskedelmiingatlan-piacokon bekövetkező fejleményekből és a kapcsolódó makroprudenciális politikákból eredhetnek⁽⁶⁾. Az EGT kereskedelmiingatlan-szektorában fennálló sérülékenységekről szóló közelmúltbeli jelentésében⁽⁷⁾ az ERKT az EGT kereskedelmiingatlan-szektorában fennálló sérülékenységeket, valamint az ezek kezelésére szolgáló lehetséges szakpolitikai intézkedéseket azonosított. Ezenkívül az ERKT 2022 szeptemberében kibocsátotta az uniós pénzügyi rendszerben fennálló sérülékenységekről szóló ERKT/2022/7 európai rendszerkockázati testületi figyelmeztetést⁽⁸⁾. Anélkül, hogy figyelmen kívül hagyná a rendszerszintű kockázat ERKT/2022/7 figyelmeztetésben kiemelt egyéb forrásainak elsődleges fontosságát, az ERKT a megbízatásával összhangban jár el azáltal, hogy olyan ajánlást bocsát ki, amely a kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos rendszerszintű kockázatokat azonosít és megjelöli az e rendszerszintű kockázatokra válaszul hozandó korrekciós intézkedéseket.
- (4) A kereskedelmiingatlan-szektor jelenleg ki van téve a megnövekedett inflációval és a növekedési kilátások Ukrajna elleni orosz inváziót, valamint más geopolitikai feszültségeket követő markáns romlásával kapcsolatos ciklikus kockázatok realizálódásának. A kereskedelmiingatlan-szektor ciklusai általában nagyobb amplitúdóval rendelkeznek, mint az általános gazdasági ciklusok. Az ingatlanok értékének és a bérletdíj-jövedelmeknek a csökkenése arra ösztönözhetik a befektetőket, hogy kereskedelmiingatlan-eszközöket értékesítsenek, ami fokozza a kereskedelmiingatlan-eszközök árára gyakorolt lefelé irányuló nyomást, és negatív hatást gyakorolhat a pénzügyi stabilitásra. Ezenkívül a finanszírozási feltételek szigorodása csökkentheti a kereskedelmiingatlan-társaságok jövedelmét és ingatlanok értékét. Ez azt jelenti, hogy a meglévő adósságok refinanszírozására és az új hitelek felvételére való lehetőségük erősen korlátozott lehet. Ez viszont egyes befektetőket arra kényszeríthet, hogy ingatlanokat értékesítsenek a lejáró adósságkötelezettségek és likviditási szükségletek kielégítése érdekében, még stresszhelyzeti piaci feltételek mellett is, ami tovább fokozhatja az árakra gyakorolt lefelé irányuló nyomást.
- (5) A strukturális változásokhoz kapcsolódó sérülékenységek közé tartozik az éghajlattal kapcsolatos gazdaságpolitika hatása és a kereskedelmiingatlan-piacon az elektronikus kereskedelem felé való elmozdulás. Ezenkívül a Covid19-világjárvány felgyorsította a rendelkezésre álló irodahelyiségekkel kapcsolatos rugalmasság iránti igényt, mivel bővültek a mobil és hibrid munkamodellék. Ezek a strukturális változások növelik az energiahatékony ingatlanok és logisztikai létesítmények, például nagy raktárak iránti keresletet, miközben csökkentik a kiskereskedelmi ingatlanok, irodák és általánosabban a nem kiemelt kereskedelmi ingatlanok iránti keresletet.
- (6) A hitelintézetek a kereskedelmiingatlan-hitelekhez kapcsolódó hitelkockázat révén különösen ki vannak téve a kereskedelmiingatlan-szektorban. A rendelkezésre álló adatok arra utalnak, hogy a banki hitelezés a kereskedelmiingatlan-szektorban számos EGT-országban magas hitelfedezeti arány mellett történik. Ha a hitelfedezet értéke csökken, a hitelfedezeti arány nő. Ez növelné a hitelintézetek nemteljesítéskori veszteségrátáját, ami magasabb céltartalék- és tőkekövetelményekhez vezethetne, és így korlátozhatná a hitelintézeteknek a hitelkínálat fenntartására való képességét. Még ha a hitelfedezeti arányok alacsonyok is, az összesített információk elfedhetnek más kockázatos jellemzőket, például a „bullet” (egy összegben történő) törlesztési rendszerek, a visszereseti jog nélküli struktúrák, a fedezetlen változó kamatlábak vagy a nagyon hosszú futamidők előfordulási gyakoriságát, amely egyes esetekben jelentős lehet.

⁽⁴⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2016/14 ajánlása (2016. október 31.) az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről (HL C 31., 2017.1.31., 1. o.). Az ERKT/2016/14 ajánlást módosította az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről szóló ERKT/2016/14 ajánlás módosításáról szóló, 2019. március 21-i ERKT/2019/3 európai rendszerkockázati testületi ajánlás (HL C 271., 2019.8.13., 1. o.).

⁽⁵⁾ Lásd: Report on commercial real estate and financial stability in the EU (Jelentés a kereskedelmi ingatlanokról és a pénzügyi stabilitásról az EU-ban), ERKT, 2015. december; lásd: Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector (Jelentés az EU kereskedelmiingatlan-szektorában fennálló sérülékenységekről), ERKT, 2018. november. Mindkét jelentés elérhető az ERKT honlapján: www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Lásd: Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate (Az ingatlanokkal kapcsolatos sérülékenységek és a makroprudenciális politikák értékelésére szolgáló módszerek: kereskedelmi ingatlanok), ERKT, 2019. december, elérhető az ERKT honlapján: www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Lásd: Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector (Az EGT kereskedelmiingatlan-szektorában fennálló sérülékenységek), ERKT, 2022. december, elérhető az ERKT honlapján: www.esrb.europa.eu.

⁽⁸⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott ERKT/2022/7 figyelmeztetés (2022. szeptember 22.) az uniós pénzügyi rendszerben fennálló sérülékenységekről (HL C 423., 2022.11.7., 1. o.).

- (7) A bankszektort illetően az Európai Központi Bank (EKB) egy, a kereskedelmiingatlan-kitettségekről szóló időközi jelentésben ⁽⁹⁾ az egységes felügyeleti mechanizmus tekintetében a hitelezési szabályokkal, a fedezetértékeléssel és a figyelemmel kíséresi folyamatokkal kapcsolatos aggályokra mutatott rá.
- (8) A nem banki szektor egyik sérülékenységet a nyílt végű ingatlanbefektetési alapok likviditási eltérései jelentik. Az ilyen likviditási eltérés akkor fordul elő, ha ezek az alapok olyan visszaváltási időszakokat kínálnak befektetőiknek, amelyek rövidebbek, mint az azon ingatlaneszközök aktuális piaci áron történő likviddé tételéhez szükséges időtartam, amelyekbe az alap befektetett. Az ingatlanbefektetési alapok általában akkor is ki vannak téve az eszközár-korrekció kockázatának, ha az értékelés gyakorisága túl alacsony és az ingatlanok túlértékelésére irányuló ösztönzők állnak fenn, különösen egy olyan piacon, ahol az árak már eleve csökkennek. Ez pedig az eszköz-visszavásárlások terén hirtelen kilengésekhez vezethet.
- (9) A kereskedelmiingatlan-piacokon a nyugdíjpénztárakhoz és a biztosítókhoz kapcsolódó kockázatok országonként jelentősen eltérhetnek, tükrözve mind a különböző üzleti modelleket és gyakorlatokat, mind pedig a különböző piaci struktúrákat. A kereskedelmiingatlan-piacokon a nyugdíjpénztárakhoz és a biztosítókhoz, valamint a finanszírozásuk és a kereskedelmiingatlan-piacokon – többek között befektetési alapokon keresztül – történő befektetéseik közötti esetleges likviditási eltérésekhez kapcsolódó kockázatok megértése előfeltétele a kereskedelmiingatlan-szektorban felmerülő kockázatok e piaci szegmens tekintetében történő kezelésének.
- (10) A kockázatok kereskedelmiingatlan-szektorban történő realizálódása negatívan befolyásolná a kereskedelmiingatlan-hiteleket tartalmazó, és hitelintézetek vagy más piaci szereplők által tartott értékpapírosítások hitelminősítését is. A kereskedelmiingatlan-értékpapírosításokból eredő sérülékenységek az értékpapírosított hitelek mögöttes hitelminőségével, valamint a befektetők és hitelfelvevők koncentrációjával és összekapcsoltságával függenek össze.
- (11) A pénzügyi piacok és országok között tovagyrúzó hatások felerősíthetik a sérülékenységeket, növelve ezáltal a szektorok vagy országok közötti áttérjedés kockázatát. E tekintetben az információcsere szükségesnek tekinthető a rendszerszintű kockázatok potenciális forrásai figyelemmel kísérésének és elemzésének javításához. Az ERKT támogathatná a kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos sérülékenységek figyelemmel kíséréséhez szükségesnek ítélt információcserét.
- (12) Az Európai Unió és az EGT országainak banki és nem banki pénzügyi szektorokban működő nemzeti felügyeleti hatóságai hozzájárulhatnak az EGT pénzügyi szektorának ellenálló képességéhez azáltal, hogy egymással szorosan együttműködve figyelemmel kísérik, azonosítják és kezelik a hatáskörükbe tartozó intézmények kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos sérülékenységeit. A kereskedelmiingatlan-szektorral kapcsolatos sérülékenységek figyelemmel kísérése kulcsfontosságú a pénzügyi stabilitást érintő potenciális kockázatok azonosításához és az e kockázatok kezelésére irányuló lehetséges válaszok értékeléséhez. Ez a figyelemmel kísérés az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet ⁽¹⁰⁾ 124. cikkének (2) bekezdésében és 164. cikkének (6) bekezdésében említett értékelésekre is építhet és továbbfejlesztheti azokat. A nemzeti felügyeleti hatóságoknak ébernek kell maradniuk a kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos kockázatok realizálódását, vagy éppen ellenkezőleg, a sérülékenységek EGT kereskedelmiingatlan-szektorában történő további felhalmozódását illetően. A sérülékenységek figyelemmel kísérése során a hatóságoknak különbséget kell tenniük a kereskedelmiingatlan-alszektorok és -szegmensek között.
- (13) Az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről szóló ERKT/2016/14 ajánlás ⁽¹¹⁾ kiemelte, hogy súlyos adathiány és a közös adatmeghatározások hiánya áll fenn, amely hatással van az EGT-n belüli kereskedelmiingatlan-piacokra. Az adatok elérhetősége és minősége az ERKT/2016/14 ajánlás kibocsátása óta jelentősen javult. Bár az ERKT/2016/14 ajánlás utolsó részeinek végrehajtása 2025. december 31-ig esedékes, az ajánlásnak vezérelnie kell

⁽⁹⁾ A jelentés megállapította, hogy a hitelintézetek általában nem végeztek elegendő érzékenységi elemzést a kereskedelmiingatlan-kitettségekkel kapcsolatban, különösen annak érdekében, hogy felmérjék a kamatlábak emelkedése és a magasabb infláció által okozott egyéb költségek potenciális hatását. Ennek következtében egyes hitelfelvevők adósságtörlesztő kapacitása esetleg nem olyan erős, mint amit a hitelintézetek eredetileg feltételeztek. Lásd: ECB Supervision Newsletter, Commercial real estate: connecting the dots (EKB felügyeleti hírlevél, Kereskedelmi ingatlanok: az összefüggések azonosítása), 2022. augusztus 17., elérhető az EKB bankfelügyeleti honlapján: www.bankingsupervision.europa.eu.

⁽¹⁰⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 575/2013/EU rendelete (2013. június 26.) a hitelintézetekre vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról (HL L 176., 2013.6.27., 1. o.).

⁽¹¹⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület (2016. október 31.) ERKT/2016/14 ajánlása az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről (HL C 31., 2017.1.31., 1. o.).

az érintett hatóságokat a kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos kockázatok figyelemmel kísérése során. Nem akadályozhatja meg az érintett hatóságokat abban, hogy az összes rendelkezésre álló adat felhasználásával a figyelemmel kísérésre irányuló további erőfeszítéseket tegyenek a kereskedelmiingatlan-piacokat illetően ⁽¹²⁾.

- (14) A figyelemmel kísérés gyakoriságának meghatározásakor az érintett hatóságoknak figyelembe kell venniük az arányosság elvét, továbbá a kereskedelmiingatlan-piacból, valamint a pénzügyi intézmények különböző kereskedelmiingatlan-alszektorokkal és piaci szegmensekkel szembeni kitettségeinek méretéből eredő, a pénzügyi stabilitást érintő potenciális kockázatokat.
- (15) Az érintett hatóságok által többek között ezen ajánlás végrehajtása érdekében hozott szakpolitikai intézkedéseknek figyelembe kell venniük a kereskedelmiingatlan-alszektorokból eredő rendszerszintű kockázatok realizálódásának megelőzése érdekében végzett előretéteket figyelemmel kísérés eredményeit. Közelebbről, a kalibrálás és a bevezetésről való döntés során az érintett hatóságoknak figyelembe kell venniük az adott EGT-ország helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban. Ezenkívül a megfelelő szakpolitikai intézkedéseknek lehetőség szerint különbséget kell tenniük a kereskedelmiingatlan-alszektorok és -szegmensek között.
- (16) A kereskedelmiingatlan-szektor kockázatainak kezelésére irányuló megfelelő szakpolitikai intézkedéseknek több szempont között kell egyensúlyt teremteniük, beleértve az általános gazdasági fejleményeket és a kereskedelmiingatlan-alszektorok és -szegmensek esetlegesen eltérő dinamikáit. A kereskedelmiingatlan-portfóliók hitelminőségét figyelemmel kell kísérni, és megfelelő céltartalékképzésre van szükség azon hitelkategóriák esetében, amelyeket hátrányosan érinthetnek a kereskedelmiingatlan-piac változásai vagy a kedvezőtlen gazdasági és pénzügyi fejlemények. Amennyiben a sérülékenységek felhalmozódása tovább folytatódik, fontos, hogy a kereskedelmiingatlan-szektor tekintetében továbbra is biztosítsák a megbízható hitelezési és befektetési gyakorlatokat, amelyeket potenciális makroprudenciális szakpolitikai intézkedések egészíthetnek ki. Az EGT-országoknak a nemzeti vagy az uniós jog ⁽¹³⁾ alapján már rendelkezésére állnak tőkealapú intézkedések és egyéb makroprudenciális intézkedések, amelyek kínálnak néhány makroprudenciális intézkedést a bankszektor, a befektetési alapok és a nyugdíjpénztárak szektora és a biztosítási szektor kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos kockázatainak kezelésére. A nemzeti makroprudenciális intézkedések hatékonyságának biztosítása és annak megakadályozása érdekében, hogy a rendszerszintű kockázat egyik országból a másikba helyeződjön át, minden makroprudenciális politikai intézkedés esetében fontolóra kell venni a viszonyosságot a különböző EGT-országok nemzeti hatóságai által hozott intézkedések tekintetében.
- (17) A kereskedelmiingatlan-piacok heterogén jellegének tükrözése érdekében, a bankrendszer ellenálló képességének rendszerszintű kockázatok fennállása esetén történő növelése céljából fontolóra lehetne venni a kockázati súlyokkal kapcsolatos intézkedéseket, valamint ágazati rendszerkockázati tőkepuffereket.
- (18) Ami a befektetési alapok szektorával kapcsolatos szakpolitikai intézkedéseket illeti, fontolóra lehetne venni a makroprudenciális tőkeáttételi korlátokat és a szektoron belüli likviditási eltérések csökkentését (a befektetési alapok likviditási kockázatairól szóló ERKT/2020/4 európai rendszerkockázati testületi ajánlásban ⁽¹⁴⁾ ajánlottak szerint) az azonosított sérülékenységek kezelése érdekében, az egyes országok sajátosságainak figyelembevétele mellett. A befektetési alapok likviditási és tőkeáttételi kockázatairól szóló ERKT/2017/6 európai rendszerkockázati testületi ajánlás ⁽¹⁵⁾ célja a 2011/61/EU irányelv 25. cikke végrehajtásának elősegítése, amely cikk az alternatív befektetési alapok tőkeáttételének korlátozására szolgáló makroprudenciális eszközről rendelkezik.

⁽¹²⁾ Ebben az összefüggésben az Európai Unió Tanácsa is a kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos mutatók javítására ösztönözte az európai statisztikai rendszert és a Központi Bankok Európai Rendszerét; lásd: „A Tanács következtetéseket fogadott el az uniós statisztikákról” című, 2022. november 8-i tanácsi sajtóközlemény, elérhető a Tanács honlapján: www.consilium.europa.eu.

⁽¹³⁾ 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.); az Európai Parlament és a Tanács 2011/61/EU irányelve (2011. június 8.) az alternatívbefektetési-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.); az 575/2013/EU rendelet; 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.).

⁽¹⁴⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2020/4 ajánlása (2020. május 6.) a befektetési alapok likviditási kockázatairól (HL C 200., 2020.6.15., 1. o.).

⁽¹⁵⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2017/6 ajánlása (2017. december 7.) a befektetési alapok likviditási és tőkeáttételi kockázatairól (HL C 151., 2018.4.30., 1. o.).

- (19) Míg a legtöbb EGT-országban rendelkezésre állnak hitelfelvevői alapú intézkedések a lakóingatlan-piacokkal kapcsolatos rendszerszintű kockázatok mérséklésére, csak néhány EGT-ország rendelkezik hitelfelvevői alapú intézkedésekkel a kereskedelmiingatlan-piacokkal kapcsolatos rendszerszintű kockázatok kezelésére. A kereskedelmiingatlan-kockázatokra vonatkozó hitelfelvevői alapú intézkedések koncepciójáról és kialakításáról még folynak az egyeztetések különböző fórumokon, és még nem alakult ki közös álláspont az ilyen hitelfelvevői alapú intézkedések kialakításáról. Ezzel összefüggésben tovább kell vizsgálni a kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó, hitelfelvevői alapú intézkedések uniós szintű megvalósíthatóságát. Ahol és amennyiben nemzeti szinten rendelkezésre állnak ilyen hitelfelvevői alapú intézkedések, a nemzeti szintű érintett hatóságoknak, amelyek erős ingatlanár-növekedéssel és hiteldinamikával, valamint erodáló hitelfeltételekkel szembesülnek, mérlegelniük kell az ilyen eszközök megfelelőségét. Amennyiben szükségesnek és megvalósíthatónak ítélik, az érintett nemzeti hatóságoknak a hitelfelvevői alapú intézkedéseket más intézkedésekkel is ki kell egészíteniük a pénzügyi intézmények ellenálló képességének biztosítása és a kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos sérülékenységek kezelése érdekében.
- (20) Annak biztosítása érdekében, hogy bizonyos kockázatokat a pénzügyi rendszer egészében következetesen kezeljenek, az ERKT átfogó elemzést és vitát követően kívánatosnak tartja tevékenység-alapú eszközök bevezetését. Így a makroprudenciális eszközök, amennyiben tevékenység-alapú eszközként kerültek kialakításra, egyaránt kiterjedhetnek a hitelintézetekre és a nem banki pénzügyi intézményekre is. Ezek kiegészítenék a meglévő szervezet-alapú szabályozást.
- (21) A makroprudenciális politikai intézkedéseknek törekedniük kell a reálgazdaságra és a pénzügyi szektor más szegmenseire gyakorolt prociklikus hatások elkerülésére,

ELFOGADTA EZT AZ AJÁNLÁST:

1. SZAKASZ

AJÁNLÁSOK

A. ajánlás – A kereskedelmiingatlan-piacból eredő rendszerszintű kockázatok figyelemmel kísérésének javítása

Ajánlott, hogy a pénzügyi stabilitás szempontjából szerepet játszó érintett hatóságok:

- szorosán kísérik figyelemmel a kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos jelenlegi és potenciálisan felmerülő sérülékenységeket, többek között a következők révén:
 - a kereskedelmiingatlan-piacok ciklusbeli szakaszának és kilátásainak értékelése, figyelembe véve a finanszírozási feltételek hatását és az általános makrogazdasági kilátásokat;
 - a kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos sérülékenységek értékelése a különböző kockázati kategóriákban vagy területeken ⁽¹⁶⁾, beleértve például a következők figyelemmel kísérését:
 - a kereskedelmiingatlan-árakhoz kapcsolódó kockázatok (fedezeti terület);
 - a kereskedelmi ingatlanok által generált jövedelemáramláshoz és a kereskedelmiingatlan-szektorban jellemző befektetési tevékenységhez kapcsolódó kockázatok (jövedelmi és tevékenységi terület);
 - a finanszírozási feltételekből és a kereskedelmiingatlan-finanszírozás forrásaiból eredő kockázatok, beleértve a kereskedelmiingatlan-értékpapírosítások következményeit is, amennyiben ez a pénzügyi stabilitás szempontjából releváns (finanszírozási terület);
 - a gazdasági és pénzügyi szektoroknak a kereskedelmi ingatlanok tekintetében fennálló összekapcsoltságából, valamint a határokon átnyúló kereskedelmiingatlan-befektetésekből és -finanszírozásból eredő kockázatok (spillover terület);
 - a rendszerszintű kockázat figyelemmel kísérésének kiegészítése országspecifikus mutatók értékelésével, a strukturális jellemzőket is beleértve.
- rendszeresen, de legalább évente kísérik figyelemmel az A(1) ajánlás szerinti, kereskedelmiingatlan-piaci kockázatokat. Az arányosság elvével összhangban a kockázatok figyelemmel kíséresi gyakoriságának a kitétségek relatív méretén és jelentőségén kell alapulnia.

⁽¹⁶⁾ Lásd: Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate (Az ingatlanokkal kapcsolatos sérülékenységek és a makroprudenciális politikák értékelésére szolgáló módszerek: kereskedelmi ingatlanok), ERKT, 2019. december, elérhető az ERKT honlapján: www.esrb.europa.eu.

3. a kockázatok A(1) ajánlás szerinti figyelemmel kísérésének végzése során szorosan koordináljanak és működnek együtt egymással és az Európai Rendszerkockázati Testülettel (ERKT) a kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek figyelemmel kísérésében. Az ilyen koordinációnak és együttműködésnek magában kell foglalnia a kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos sérülékenységek figyelemmel kíséréséhez szükségesnek ítélt információcserét, különösen az országokon és szektorokon áterjedő tovagyűrűző hatásokkal összefüggésben. Az információcserét az ERKT támogatásával, a különböző országok jogi keretei között a legnagyobb gondossággal elve alapján kell végezni.

B. ajánlás – Megbízható kereskedelmiingatlan-finanszírozási gyakorlatok biztosítása

Ajánlott, hogy – figyelembe véve az A. ajánlás alapján végzett előrettekintő figyelemmel kísérés eredményeit – a felügyeleti hatóságok – megbízatásuk keretein belül és a rendelkezésre álló eszközök igénybevételével – biztosítsák, hogy a kereskedelmi ingatlanokhoz finanszírozást biztosító pénzügyi intézmények prudens kockázatkezelési gyakorlatokkal rendelkezzenek, olyan intézkedések révén, amelyek magukban foglalhatják a következőket:

- a meglévő kereskedelmiingatlan-hitelek és -befektetések minőségének rendszeres értékelése, különös tekintettel a hitelfelvevők adósságtörlesztő kapacitására és a fedezetek értékére;
- prudens hitelezési szabályok a nyújtandó új hitelekre vonatkozóan;
- megfelelő céltartalékképzési gyakorlatok;
- az alap- és a kedvezőtlen forgatókönyvek szerinti, tőkére vonatkozó előrejelzések proaktív és rendszeres kiigazítása;
- az azonosított kockázatok megfelelő tükrözése;
- a felügyeleti hatóságok útmutatásainak és elvárásainak figyelembevétele.

C. ajánlás – A pénzügyi intézmények ellenálló képességének növelése

Az érintett hatóságoknak – megbízatásuk keretein belül, figyelembe véve az A. ajánlás alapján végzett előrettekintő figyelemmel kísérés eredményeit és az azonosított kockázatok kezelését célzó, rendelkezésükre álló eszközöket – továbbra is biztosítaniuk kell a kereskedelmiingatlan-szektorhoz kapcsolódó kockázatok és sérülékenységek megfelelő kezelését. Amennyiben az azonosított kockázatok jelentősek és az azonosított kitétségeket a pénzügyi stabilitást érintő kockázatok potenciális forrásainak tekintik, az érintett hatóságoknak további makroprudenciális intézkedéseket kell hozniuk, amennyiben megvalósítható, megfelelő és hatékony, ugyanakkor el kell kerülniük a hasonló kereskedelmiingatlan-kockázatokat célzó különböző makroprudenciális és mikroprudenciális eszközök közötti átfedéseket.

E célból ajánlott, hogy:

1. amennyiben a hitelintézetek által tartott, kereskedelmi ingatlanhoz kapcsolódó kitétségek jelentősek, a tőkealapú intézkedések vagy más makroprudenciális intézkedések aktiválásával megbízott kijelölt hatóságok biztosítsák az adott EGT-országokban engedélyezett hitelintézetek ellenálló képességét azáltal, hogy a kereskedelmiingatlan-szektorból eredő, a pénzügyi stabilitást érintő kockázatok mérsékléséhez szükségesnek ítélt, megfelelő tőkealapú intézkedéseket aktiválnak;
2. amennyiben a befektetési alapok által tartott, kereskedelmi ingatlanhoz kapcsolódó kitétségek jelentősek, a felügyeleti hatóságok megbízatásuk keretein belül mozdítsák elő az adott EGT-országokban engedélyezett befektetési alapok ellenálló képességét és mérsékeljék a kereskedelmiingatlan-szektorban fennálló sérülékenységeket mint a pénzügyi stabilitást érintő kockázat forrását olyan intézkedések mérlegelése révén, amelyek magukban foglalhatják a következőket:
 - a befektetési alapok szektorában a likviditási eltérésekből eredő kockázatok értékelése a kereskedelmiingatlan-piaci befektetések és hitelezés tekintetében; továbbá, amennyiben megfelelő és rendelkezésre állnak, a hatékony és eredményes likviditáskezelés biztosítására szolgáló megfelelő likviditáskezelési eszközök alkalmazásának előírása a pénzügyi stabilitás biztosítása, valamint az alapok visszaváltási feltételei és az alapul szolgáló eszközök likviditása közötti strukturális összhang biztosítása érdekében;
 - a befektetési alapok szektorában a tőkeáttételből eredő kockázatok értékelése a kereskedelmiingatlan-befektetések és a hitelezés tekintetében, különösen adott esetben a 2011/61/EU irányelv 25. cikke szerinti, a kereskedelmiingatlan-piacokon befektető befektetési alapokra vonatkozó tőkeáttételi korlátok alkalmazásával;

3. amennyiben a biztosítók által tartott, kereskedelmi ingatlanhoz kapcsolódó kitétségek jelentősek, a felügyeleti hatóságok megbízatásuk keretein belül biztosítsák az adott EGT-országokban engedélyezett biztosítók ellenálló képességét és mérsékeljék a kereskedelmiingatlan-szektorban fennálló sérülékenységeket mint a pénzügyi stabilitást érintő kockázat forrását olyan intézkedések mérlegelése révén, amelyek magukban foglalhatják a következőket:
 - annak értékelése, hogy a biztosítók hogyan veszik figyelembe a kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos kockázatokat a tőkekövetelményeket, a befektetési szabályokat és a kockázatkezelést illetően, amikor befektetési alapokon keresztül fektetnek be kereskedelmi ingatlanokba;
 - a kereskedelmiingatlan-befektetésekhez kapcsolódó biztosítékok – különösen a szavatolótőke-szükséglet kiszámítása során történő – figyelembevételére vonatkozó módszer értékelése;
 - annak értékelése, hogy a saját tőke vagy adósság formájában – többek között átláthatatlan finanszírozási struktúrák révén – megjelenő kereskedelmiingatlan-kitétségek milyen mértékben tükrözik a biztosítók valódi kereskedelmiingatlan-kitétségeit;
4. amennyiben a nyugdíjpénztárak által tartott, kereskedelmi ingatlanhoz kapcsolódó kitétségek jelentősek, a felügyeleti hatóságok megbízatásuk keretein belül biztosítsák az adott EGT-országokban engedélyezett nyugdíjpénztárak ellenálló képességét és mérsékeljék a kereskedelmiingatlan-szektorban fennálló sérülékenységeket mint a pénzügyi stabilitást érintő kockázat forrását;
5. a nemzeti szintű érintett hatóságok mérlegeljék a hitelfelvevői alapú intézkedések megfelelőségét, feltéve, hogy ezek az eszközök az adott nemzeti szinten rendelkezésre állnak, amennyiben szükségesnek és megvalósíthatónak ítélik a pénzügyi intézmények ellenálló képességének biztosítását és a megbízható hitelezési gyakorlatok biztosítását célzó egyéb intézkedések kiegészítése céljából.

D. ajánlás – A kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó tevékenység alapú eszközök kidolgozása az Unióban

Ajánlott, hogy az Európai Bizottság értékelje az Európai Unió jelenlegi makroprudenciális keretét és biztosítsa, hogy a kereskedelmiingatlan-kitétségekkel kapcsolatos kockázatok kezelésére vonatkozóan következetes szabályok kerüljenek alkalmazásra valamennyi pénzügyi intézményre, amikor azok ugyanazokat a tevékenységeket végzik, figyelembe véve sajátosságait és egyedi kockázati profiljukat. E tekintetben a Bizottságnak többek között – amennyiben értékelése alapján szükségesnek ítéli – javaslatot kell tennie olyan uniós jogszabályokra, amelyek a meglévő szervezetspecifikus makroprudenciális eszközöket tevékenység alapú makroprudenciális eszközökkel egészítik ki a kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos sérülékenységek eredményes kezelése, valamint a szabályozási arbitrázs és a banki és nem banki szektorok közötti kockázathelyezés elkerülése érdekében.

2. SZAKASZ

VÉGREHAJTÁS

1. Fogalommeghatározások

Ezen ajánlás alkalmazásában a következő fogalommeghatározásokat kell alkalmazni:

- a) „kereskedelmi ingatlan”: az ERKT/2016/14 ajánlás 2. szakasza 1.1. alszakaszának 4. pontjában meghatározott kereskedelmi ingatlan;
- b) „érintett hatóságok”:
 - i. felügyeleti hatóságok;
 - ii. nemzeti makroprudenciális hatóságok;
 - iii. kijelölt hatóságok;
- c) „a pénzügyi stabilitás szempontjából szerepet játszó érintett hatóságok”: az Unió vagy valamely EGT-ország pénzügyi stabilitását érintő rendszerszintű kockázatok megelőzéséhez vagy mérsékléséhez való hozzájárulással megbízott érintett hatóságok;
- d) „felügyeleti hatóság”:
 - i. az EKB az 1024/2013/EU tanácsi rendelet⁽¹⁷⁾ 4. cikkének (1) és (2) bekezdésével, valamint 5. cikkének (2) bekezdésével összhangban rá ruházott feladatok tekintetében;
 - ii. az európai felügyeleti hatóságok;

⁽¹⁷⁾ A Tanács 1024/2013/EU rendelete (2013. október 15.) az Európai Központi Banknak a hitelintézetek prudenciális felügyeletére vonatkozó politikákkal kapcsolatos külön feladatokkal történő megbízásáról (HL L 287., 2013.10.29., 63. o.).

- iii. a hitelintézetek nemzeti felügyeleti hatóságai;
- iv. az alternatív befektetésialap-kezelők és az átruházható értékpapírokkal foglalkozó kollektív befektetési vállalkozások nemzeti felügyeleti hatósága;
- v. a biztosítók nemzeti felügyeleti hatóságai;
- vi. a nyugdíjpénztárak nemzeti felügyeleti hatóságai;
- e) „európai felügyeleti hatóságok”: az 1093/2010/EU európai parlamenti és tanácsi rendelettel ⁽¹⁸⁾ létrehozott európai felügyeleti hatóság (Európai Bankhatóság), az 1094/2010/EU európai parlamenti és tanácsi rendelettel ⁽¹⁹⁾ létrehozott európai felügyeleti hatóság (Európai Biztosítás- és Foglalkoztatónyugdíj-hatóság) és az 1095/2010/EU európai parlamenti és tanácsi rendelettel ⁽²⁰⁾ létrehozott európai felügyeleti hatóság (Európai Értékpapírpia- ci Hatóság) együttesen;
- f) „hitelintézetek nemzeti felügyeleti hatósága”: valamely EGT-országbeli, az 575/2013/EU rendelet 4. cikke (1) bekezdésének 40. pontjában és a 2013/36/EU irányelv 3. cikke (1) bekezdésének 36. pontjában meghatározott illetékes vagy felügyeleti hatóság;
- g) „alternatív befektetésialap-kezelők és átruházható értékpapírokkal foglalkozó kollektív befektetési vállalkozások nemzeti felügyeleti hatósága”: valamely EGT-országbeli, a 2011/61/EU irányelv 4. cikke (1) bekezdésének f) pontjában meghatározott hatáskörrel rendelkező hatóság és a 2009/65/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv ⁽²¹⁾ 2. cikke (1) bekezdésének h) pontjában meghatározott illetékes hatóság;
- h) „biztosítók nemzeti felügyeleti hatóságai”: valamely EGT-országbeli, a 2009/138/EK irányelv 13. cikkének 10. pontjában meghatározott felügyeleti hatóság;
- i) „nyugdíjpénztárak nemzeti felügyeleti hatóságai”: valamely EGT-országbeli, az (EU) 2016/2341 európai parlamenti és tanácsi irányelv ⁽²²⁾ 6. cikkének 8. pontjában meghatározott illetékes hatóság;
- j) „nemzeti makroprudenciális hatóság”: az ERKT/2011/3 európai rendszerkockázati testületi ajánlásban ⁽²³⁾ meghatározott célkitűzésekkel, szabályokkal, feladatokkal, hatáskörökkel, instrumentumokkal, elszámoltathatósági követelményekkel és más jellemzőkkel rendelkező nemzeti hatóság;
- k) „kijelölt hatóság”: a 2013/36/EU irányelv VII. címének 4. fejezete, valamint az 575/2013/EU rendelet 124. cikkének (1a) bekezdése, 164. cikkének (5) bekezdése és 458. cikkének (1) bekezdése szerinti kijelölt hatóság;
- l) „piaci értesítés”: a rendszerszintű kockázatok értékelésére szolgáló információforrás, amely magában foglalja a piaci kapcsolatokkal folytatott megbeszélésekből és a piacelemzők jelentéseinek rendszeres elemzéséből származó információkat;
- m) „hitelintézet”: az 575/2013/EU rendelet 4. cikke (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott hitelintézet;

⁽¹⁸⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 1093/2010/EU rendelete (2010. november 24.) az európai felügyeleti hatóság (Európai Bankhatóság) létrehozásáról, a 716/2009/EK határozat módosításáról és a 2009/78/EK bizottsági határozat hatályon kívül helyezéséről (HL L 331., 2010.12.15., 12. o.).

⁽¹⁹⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 1094/2010/EU rendelete (2010. november 24.) az európai felügyeleti hatóság (az Európai Biztosítás- és Foglalkoztatónyugdíj-hatóság) létrehozásáról, valamint a 716/2009/EK határozat módosításáról és a 2009/79/EK bizottsági határozat hatályon kívül helyezéséről (HL L 331., 2010.12.15., 48. o.).

⁽²⁰⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 1095/2010/EU rendelete (2010. november 24.) az európai felügyeleti hatóság (Európai Értékpapír- piaci Hatóság) létrehozásáról, a 716/2009/EK határozat módosításáról és a 2009/77/EK bizottsági határozat hatályon kívül helyezéséről (HL L 331., 2010.12.15., 84. o.).

⁽²¹⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 2009/65/EK irányelve (2009. július 13.) az átruházható értékpapírokkal foglalkozó kollektív befektetési vállalkozásokra (ÁÉKBV) vonatkozó törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezések összehangolásáról (HL L 302., 2009.11.17., 32. o.).

⁽²²⁾ Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/2341 irányelve (2016. december 14.) a foglalkoztatói nyugellátást szolgáltató intézmények tevékenységéről és felügyeletéről (HL L 354., 2016.12.23., 37. o.).

⁽²³⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2011/3 ajánlása (2011. december 22.) a nemzeti hatóságok makroprudenciális felhatalmazásáról (HL C 41., 2012.2.14., 1. o.).

- n) „befektetési alap”: a 2011/61/EU irányelv 4. cikke (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott befektetési alap és a 2009/65/EK irányelv 1. cikkének (2) bekezdésében meghatározott, átruházható értékpapírokkal foglalkozó kollektív befektetési vállalkozások;
- o) „biztosító”: a 2009/138/EK irányelv 13. cikkének 1. pontjában meghatározott biztosító és 13. cikkének 4. pontjában meghatározott viszontbiztosító;
- p) „nyugdíjpénztár”: a 648/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet⁽²⁴⁾ 2. cikkének 10. pontjában meghatározott nyugdíjkonstrukció-rendszer és az (EU) 2016/2341 irányelv 6. cikkének 1. pontjában meghatározott, foglalkoztatói nyugellátást szolgáló intézmény;
- q) „pénzügyi intézmény”: a hitelintézetek, befektetési alapok, biztosítók és nyugdíjpénztárak;
- r) „tőkeáttétel”: minden olyan módszer, amellyel a befektető az alap eszközeit meghaladóan növeli kitettségét, akár készpénz vagy értékpapírok kölcsönzése, akár származtatott pozíciókba ágyazott tőkeáttétel útján, vagy bármely más módon;
- s) „tőkealapú intézkedések”: a hitelintézetre az 1092/2010/EU rendelet 2. cikkének c) pontjában meghatározott rendszerkockázat megelőzése és/vagy mérséklése érdekében előírt bármely szavatoló-tőke-követelmény, beleértve az 575/2013/EU rendelet 124., 164. vagy 458. cikke vagy a 2013/36/EU irányelv VII. címének 4. fejezete alapján előírtakat is, mint például az anticiklikus tőkepuffer vagy az ágazati rendszerkockázati tőkepuffer;
- t) „egyéb makroprudenciális intézkedések”: a tőkealapú intézkedésektől eltérő bármely makroprudenciális intézkedés, amely a nemzeti vagy az uniós jog alapján az Európai Gazdasági Térség (EGT) országainak rendelkezésére áll, és amely jogilag nem kötelező erejű intézkedéseket, például figyelmeztetéseket és ajánlásokat is magában foglalhat;
- u) „tevékenység-alapú eszközök”: célzott makroprudenciális keret, amely valamennyi pénzügyi intézményre nézve következetes szabályokat tartalmaz, amennyiben ugyanazokat a tevékenységeket végzik, ugyanakkor figyelembe véve azok sajátos kockázati profilját;
- v) „hitelfelvevői alapú intézkedések”: a hitelfelvevőket célzó makroprudenciális intézkedések;
- w) „értékpapírosított hitelek”: az (EU) 2017/2402 európai parlamenti és tanácsi rendelet⁽²⁵⁾ 2. cikkének 1. pontjában meghatározott értékpapírosítás, ahol az alapul szolgáló eszközöket kereskedelmiingatlan-hitelek alkotják;
- x) „bullet» hitelek»: olyan nem amortizálódó hitelek, amelyek tőkeösszege – egyes esetekben a kamattal együtt – a lejáratkor esedékes.

2. Végrehajtási kritériumok

1. Ezen ajánlás végrehajtására a következő kritériumok vonatkoznak:

- a) kellő figyelmet kell fordítani az arányosság elvére, figyelembe véve az A., B., C. és D. ajánlás célját és tartalmát, különösen az A. ajánlás alapján figyelemmel kísért kockázatokra válaszul ajánlott intézkedések végrehajtása tekintetében;
- b) kerülni kell a szabályozási arbitrázst;
- c) a kereskedelmi ingatlanok finanszírozásának az A. ajánlás szerinti figyelemmel kísérése során az érintett hatóságoknak különbséget kell tenniük a kereskedelmiingatlan-hitelek és -finanszírozás folyamatai és állományai között;
- d) a B. ajánlás szerinti megbízható finanszírozási gyakorlatok biztosítása során az érintett hatóságoknak különbséget kell tenniük a kereskedelmiingatlan-hitelek és -finanszírozás folyamatai és állományai között;

⁽²⁴⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 648/2012/EU rendelete (2012. július 4.) a tőzsdén kívüli származtatott ügyletekről, a központi szerződő felekről és a kereskedési adattárakról (HL L 201., 2012.7.27., 1. o.).

⁽²⁵⁾ Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/2402 rendelete (2017. december 12.) az értékpapírosítás általános keretrendszerének meghatározásáról, az egyszerű, átlátható és egységesített értékpapírosítás egyedi keretrendszerének létrehozásáról, valamint a 2009/65/EK, a 2009/138/EK és a 2011/61/EU irányelv és az 1060/2009/EK és a 648/2012/EU rendelet módosításáról (HL L 347., 2017.12.28., 35. o.).

- e) a tőkealapú intézkedések vagy más makroprudenciális eszközök C. ajánlás szerinti aktiválásakor azok kalibrálása és bevezetése során figyelembe kell venni az adott EGT-ország helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban, és az esetleges implikációkat a kapcsolódó költségek és előnyök tekintetében;
 - f) az ezen ajánlásnak való megfelelésre vonatkozó egyes követelmények a mellékletben kerültek meghatározásra.
2. A címzetteknek közölniük kell a Tanáccsal és az ERKT-val az A. ajánlás szerinti értékeléseket és a figyelemmel kísérésből levont következtetéseket, valamint 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) 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 ezt a tájékoztatást:

1. A. ajánlás – A kereskedelmiingatlan-piacból eredő rendszerszintű kockázatok figyelemmel kísérésének javítása

Az A. ajánlás címzettjeinek 2024. március 31-ig és 2026. március 31-ig jelentést kell benyújtaniuk az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, a Bizottságnak és az ERKT-nak az A. ajánlás tekintetében hozott intézkedésekről, elvégzett értékelésekről és levont következtetésekről. Amennyiben EGT-országoként egynél több érintett hatóság felelős az A. ajánlásnak való megfelelés érdekében hozandó intézkedésekért, EGT-országoként egy közös jelentést kell benyújtani.

2. B. ajánlás – Megbízható kereskedelmiingatlan-finanszírozási gyakorlatok biztosítása

A B. ajánlás címzettjeinek 2026. március 31-ig jelentést kell benyújtaniuk az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, a Bizottságnak és az ERKT-nak a B. ajánlás tekintetében hozott intézkedésekről. Amennyiben EGT-országoként egynél több szerv felelős a B. ajánlásnak való megfelelés érdekében hozandó intézkedésekért, EGT-országoként egy közös jelentést kell benyújtani.

3. C. ajánlás – A pénzügyi intézmények ellenálló képességének növelése

A C. ajánlás címzettjeinek 2026. március 31-ig jelentést kell benyújtaniuk az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, a Bizottságnak és az ERKT-nak a C. ajánlás tekintetében hozott intézkedésekről. Amennyiben EGT-országoként egynél több szerv felelős a C. ajánlásnak való megfelelés érdekében hozandó intézkedésekért, EGT-országoként egy közös jelentést kell benyújtani.

4. D. ajánlás – A kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó tevékenység alapú eszközök kidolgozása az Unióban

A Bizottságnak 2026. december 31-ig jelentést kell benyújtania az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak és az ERKT-nak a D. ajánlás tekintetében hozott intézkedésekről.

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 indoklásokat, 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, 2022. december 1-jén.

az ERKT titkárságának vezetője,
az ERKT igazgatótanácsa nevében
Francesco MAZZAFERRO

MELLÉKLET

AZ AJÁNLÁSRA VONATKOZÓ MEGFELELESI KRITÉRIUMOK MEGHATÁROZÁSA

A. ajánlás – A kereskedelmiingatlan-piacból eredő rendszerszintű kockázatok figyelemmel kísérésének javítása

Az A. ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. A kockázatok figyelemmel kísérését a legnagyobb gondosság elve alapján kell végezni. Amennyiben lehetséges és kockázati szempontból indokolt, az érintett hatóságoknak külön-külön kell értékelniük a sérülékenységeket a különböző alszektorok vagy szegmensek (különösen az irodai, ipari és logisztikai, kiskereskedelmi és lakossági) és a szegmensek (kiemelt és nem kiemelt) tekintetében. Az érintett hatóságok mentességet adhatnak egy vagy több alszektorra vagy szegmensre, ha nincs bizonyíték arra, hogy a pénzügyi intézmények jelentős kockázatokat vállalnának az említett szektorokba vagy szegmensekbe történő befektetés során.
2. A rendszerszintű kockázat figyelemmel kíséréséhez az érintett hatóságoknak útmutatóként az ERKT/2016/14 ajánlásban meghatározott mutatókat kell használniuk, vagy az érintett hatóságok által meghatározott fogalommeghatározásokat és mérőszámokat kell alkalmazniuk, beleértve a piaci értesülésekből származó információkat is, amennyiben úgy ítélik meg, hogy ezek a fogalommeghatározások, mérőszámok és információk jobban megfelelnek a kereskedelmi ingatlanokból eredő rendszerszintű kockázatok figyelemmel kísérése céljára, figyelembe véve a nemzeti követelményekkel kapcsolatos sajátosságokat. A mutatók és a tényszerű adatok alternatívájaként piaci értesítéseket és a puha információk egyéb forrásait is fel lehet használni olyan esetekben, amikor az előbbiek nem állnak rendelkezésre. Az Európai Rendszerkockázati Testületnek (ERKT) a kereskedelmiingatlan-szektorban fennálló sérülékenységek értékeléséről szóló jelentésében⁽¹⁾ javasolt kockázati mutatók és kockázatértékelési megközelítés útmutatásul szolgálhatnak az érintett hatóságok számára.
3. A fedezeti, valamint a jövedelmi és tevékenységi terület vonatkozásában az érintett hatóságoknak a kereskedelmiingatlan-árak alakulását és az ingatlanok által generált jövedelemáramlásokat a ciklikus, valamint a strukturális fejleményekkel és változásokkal összefüggésben is értékelniük kell.
4. A finanszírozási és a tevékenységi terület vonatkozásában az érintett hatóságoknak értékelniük kell a kereskedelmi ingatlanokkal szembeni kitétséggel rendelkező pénzügyi intézmények likviditását és ellenálló képességét, tekintettel a kereskedelmiingatlan-kockázatok esetleges realizálódására (figyelembe véve a fedezeti, valamint a jövedelmi és tevékenységi terület figyelemmel kísérésének eredményeit is). A kereskedelmiingatlan-hitelezők tekintetében az érintett hatóságoknak értékelniük kell a meglévő kereskedelmiingatlanhitel-portfóliók jellemzőit, valamint az újonnan nyújtott kereskedelmiingatlan-hitelekre vonatkozó hitelezési szabályokat. A kereskedelmi ingatlanokba történő befektetéssel kapcsolatban az érintett hatóságoknak elemezniük kell a befektetői bázist, a befektetés tőkeáttételét és a piac mélységét, amennyiben rendelkezésre állnak adatok.
5. A spillover terület vonatkozásában az érintett hatóságoknak értékelniük kell a kereskedelmi ingatlanok reálgazdaság és pénzügyi rendszer szempontjából fennálló jelentőségét, beleértve egy esetleges kereskedelmiingatlan-piaci visszaesés reálgazdaságra gyakorolt hatásait (a pénzügyi rendszerre gyakorolt másodlagos hatásokkal együtt), a pénzügyi intézmények közötti összekapcsoltságot és az országok közötti kapcsolatokat.
6. A befektetési alapok szektorában a kereskedelmiingatlan-piacból eredő rendszerszintű kockázatok figyelemmel kísérése céljából az érintett hatóságoknak különösen:
 - a) azonosítaniuk kell az országukban azokat a befektetési alapokat, amelyek különösen nagy kitétséggel rendelkeznek a kereskedelmiingatlan-piacokkal szemben;
 - b) figyelemmel kell kísérniük és értékelniük kell ezeknek a visszaváltások váratlan növekedésére és/vagy az értékelési bizonytalanság növekedésére való felkészültsége aktuális állapotát;
 - c) véleményt kell alkotniuk arról, hogy ezek a befektetési alapok rövid távon hogyan reagálhatnak az esetleges jövőbeli kedvezőtlen sokkhatásokra, ideértve azt is, hogy milyen likviditáskezelési eszközöket aktiváltak és hogyan használták azokat, valamint a visszaváltási kérelmek nagyságát és azt, hogy az azonosított befektetési alapok hogyan reagáltak ezekre a kérelmekre.

⁽¹⁾ Lásd: Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate (Az ingatlanokkal kapcsolatos sérülékenységek és a makroprudenciális politikák értékelésére szolgáló módszerek: kereskedelmi ingatlanok), ERKT, 2019. december, elérhető az ERKT honlapján: www.esrb.europa.eu.

7. Közelebbről és a biztosítási szektorban a kereskedelmiingatlan-piacból eredő rendszerszintű kockázatok figyelemmel kísérése céljából az érintett hatóságoknak azonosítaniuk kell az országukban azokat a biztosítókat, amelyek különösen nagy kiterjedéssel rendelkeznek a kereskedelmiingatlan-piacokkal szemben.
8. Közelebbről és az értékpapírosítás pénzügyi stabilitásra gyakorolt hatásainak figyelemmel kísérése céljából az érintett hatóságoknak körültekintően értékelniük kell, hogy az értékpapírosítás fontos szerepet játszik-e a kereskedelmiingatlan-hitelezésben, beleértve az értékpapírosított hitelek minőségét (amely egyaránt tükrözi a hitelfelvevőt és a hitelt fedező eszközöket), valamint a befektetők és hitelfelvevők koncentrációját, különös figyelmet fordítva azok összekapcsoltságára.
9. Az érintett hatóságoknak az alkalmazandó jogi titoktartási rendszer keretein belül megállapodások révén elő kell segíteniük az információcserét.
10. Az illetékes hatóságoknak biztosítaniuk kell, hogy az önkéntes megállapodások, például egyetértési megállapodások az érintett hatóságok közötti együttműködés elveivel összhangban előírják többek között a kölcsönös információcsere általános elvét.

B. ajánlás – Megbízható kereskedelmiingatlan-finanszírozási gyakorlatok biztosítása

A B. ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. A kereskedelmiingatlan-portfóliók hitelminőségének szoros figyelemmel kísérésére és megfelelő céltartalékképzésre van szükség azon hitelkategóriák esetében, amelyek kedvezőtlen gazdasági és pénzügyi fejlemények esetén nemteljesítővé válhatnak.
2. A megbízható finanszírozási gyakorlatok biztosítása során a felügyeleti hatóságoknak figyelembe kell venniük az A. ajánlás szerinti előzetes kockázatelemzés eredményeit, adott esetben különbséget téve az egyes kereskedelmiingatlan-alszektorok és -szegmensek között:
 - a) a meglévő hitelekkel kapcsolatban a felügyeleti hatóságoknak biztosítaniuk kell, hogy a hitelezők:
 - újraértékeljék a kereskedelmiingatlan-tulajdonból származó várható jövedelmet (ha az a szolgáltató jövedelemforrása a hitel törlesztéséhez) vagy a hitelfelvevő üzleti tevékenységéből származó várható jövedelmet; ezen újraértékelés során adott esetben figyelembe kell venni a bérleti díjaknak és a kihasználatlansági rátáknak, az építési költségeknek és az ingatlanértékesítésből származó nyereségnek, illetve az üzleti szektorok teljesítményének várható alakulását;
 - újraértékeljék a hitelfelvevők adósságtörlesztési kapacitását, figyelembe véve az 1. pontban foglalt eredményeit, valamint a finanszírozás becsült költségeit és a hitelek amortizációs profilját;
 - újraértékeljék a meglévő hitelek biztosítékául szolgáló kereskedelmiingatlan-tulajdont, figyelembe véve a piaci árak várható alakulását.
 - b) az új hitelek tekintetében a felügyeleti hatóságoknak biztosítaniuk kell, hogy a hitelezők szigorú hitelezési szabályok mellett nyújtsanak új hiteleket.
3. A céltartalékképzés során figyelembe kell venni a hitelfelvevők várható adósságtörlesztési kapacitásának és a fedezeti értékek újraértékelésének eredményeit.

C. ajánlás – A pénzügyi intézmények ellenálló képességének növelése

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

1. Amennyiben az Európai Gazdasági Térség (EGT) adott országában azonosított, a kereskedelmiingatlan-piacokkal kapcsolatos kockázatok tőkealapú intézkedések aktiválását teszik indokolttá, a kijelölt hatóságoknak törekedniük kell arra, hogy biztosítsák a hitelintézetek ellenálló képességét a kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó olyan rendszerszintű kockázatok esetleges realizálódásával szemben, amelyek kereskedelmiingatlan-hitelekből és kereskedelmiingatlan-befektetésekből eredő közvetlen és közvetett hitelezési veszteségekhez vezethetnek, vagy gazdasági visszaesés következtében keletkezhetnek.
2. A megfelelő szakpolitikai intézkedéseknek figyelembe kell venniük a kereskedelmiingatlan-alszektorok és -szegmensek esetlegesen eltérő dinamikáját. A kereskedelmiingatlan-kiterjedésekre meghatározott kockázatisúly-intézkedéseket vagy a magasabb ágazati rendszerkockázati tőkepufferrátát különösen a kereskedelmiingatlan-szektorban fennálló sérülékenységek jellemezte helyzetben célszerű makroprudenciális intézkedéseknek kell tekinteni. A magasabb anticiklikus pufferrata vagy általános rendszerkockázati tőkepufferrata megfelelő lenne, ha nemcsak a kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó, hanem széles körű ciklikus vagy strukturális kockázatok is realizálódnak.

3. A tőkealapú intézkedések aktiválása előtt elemezni kell az adott EGT-ország helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban annak megállapítása érdekében, hogy szükséges, megfelelő és hatékony lenne-e az ilyen intézkedések aktiválása.
4. A tőkealapú intézkedések aktiválását követően szükség lehet azok további szigorítására vagy további makroprudenciális intézkedések aktiválására az adott EGT-országban azonosított sérülékenységek kezeléséhez. Ez az aktivált tőkealapú intézkedés kiválasztásától, az aktivált intézkedések kezdeti kalibrálásától, valamint a sérülékenységek értékelésének eredményétől függ.

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

1. A felügyeleti hatóságoknak biztosítaniuk kell, hogy a kereskedelmiingatlan-szektorban kitett befektetési alapok visszaváltási feltételei a kereskedelmiingatlan-eszközök eredendően nem likvid jellegének figyelembevételével kerüljenek kialakításra, és adott esetben további útmutatást kell nyújtaniuk.
2. A felügyeleti hatóságoknak foglalkozniuk kell azokkal a – többek között az adatok rendelkezésre állásával és minőségével kapcsolatos – korlátokkal, amelyek akadályozhatják a befektetési alapok szektorában jelentkező likviditási eltérésekből és tőkeáttételből eredő kockázatok értékelését a kereskedelmiingatlan-piaci befektetések és a hitelezés tekintetében.
3. A felügyeleti hatóságoknak adott esetben:
 - a) elő kell segíteniük a megfelelő likviditáskezelési eszközök befektetési alap-kezelők általi időben történő alkalmazását;
 - b) időben gyakorolniuk kell a befektetési jegyek visszavásárlásának vagy visszaváltásának felfüggesztésére vonatkozó hatáskörüket vagy más megfelelő likviditáskezelési eszközöket kell alkalmazniuk.

A C(3) ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. A felügyeleti hatóságoknak biztosítaniuk kell a biztosítók ellenálló képességét a kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó olyan rendszerszintű kockázatok esetleges realizálódásával szemben, amelyek kereskedelmiingatlan-hitelekkel és kereskedelmiingatlan-befektetésekkel eredő közvetlen és közvetett veszteségekhez vezethetnek, vagy gazdasági visszaesés következtében keletkezhetnek.
2. A megfelelő szakpolitikai intézkedéseknek figyelembe kell venniük a kereskedelmiingatlan-alszektorok és -szegmensek esetlegesen eltérő dinamikáját.
3. A C(3) ajánlás szerinti bármely intézkedés végrehajtása előtt elemezni kell az adott EGT-ország helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban annak megállapítása érdekében, hogy szükséges, megfelelő és hatékony lenne-e az ilyen intézkedések aktiválása.

A C(5) ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. A felügyeleti hatóságoknak meg kell fontolniuk a hitelfelvevői alapú intézkedéseket annak elkerülése érdekében, hogy a kereskedelmiingatlan-szektorban új hitelek nyújtása révén tovább halmozódjanak a sérülékenységek.
2. A hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása előtt elemezni kell az adott EGT-ország 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 az adott EGT-országban azonosított sérülékenységek kezeléséhez. Ez az aktivált hitelfelvevői alapú intézkedések kiválasztásától, kezdeti kalibrálásától, valamint a sérülékenységek értékelésének eredményétől függ.

D. ajánlás – A kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó tevékenység alapú eszközök kidolgozása az EU-ban

A D. ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. A jelenlegi makroprudenciális keret értékelése során az Európai Bizottságnak meg kell vitatnia az érintett érdekelt felekkel a kereskedelmiingatlan-finanszírozás tekintetében a pénzügyi intézmények közötti egyenlő versenyfeltételeket azzal a céllal, hogy szűkítse a lehetséges szabályozási arbitrázst, amely a pénzügyi stabilitást érintő kockázatokhoz vezethet.
2. Az Európai Bizottságnak figyelembe kell vennie a hitelfelvevői alapú intézkedéseknek a kereskedelmiingatlan-hitelek tekintetében való megfelelőségére vonatkozó meglévő (vagy jövőbeli) elemzéseket, és amennyiben az elemzések eredményei megállapítják a hitelfelvevői alapú intézkedéseknek e kereskedelmiingatlan-hitelek tekintetében fennálló általános megfelelőségét, javaslatot kell tennie a kereskedelmiingatlan-hitelekre vonatkozó hitelfelvevői alapú intézkedésekre mint tevékenység alapú eszközökre.