

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET ÁLTAL KIADOTT FIGYELMEZTETÉS**(2016. szeptember 22.)****a finnországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről****(ERKT/2016/08)**

(2017/C 31/05)

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. és 16. cikkére,

mivel:

- (1) A múltbeli tapasztalatok számos országban azt mutatják, hogy a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek megjelenése a belföldi pénzügyi stabilitást érintő jelentős kockázatokhoz és a reálgazdaság számára komoly negatív következményekhez, valamint potenciálisan a más országokra átgűrűző negatív hatásokhoz vezethet.
- (2) Az Európai Rendszerkockázati Testület (ERKT) nemrég befejezte a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek szisztematikus és előrettekintő, az Unió egészére kiterjedő elemzését. Ennek keretében az ERKT nyolc országban azonosított bizonyos középtávú sérülékenységeket, amelyek a pénzügyi stabilitást érintő rendszerszintű kockázat forrását képezik, és amelyek a reálgazdaság számára jelentős negatív következményekkel járhatnak.
- (3) Az ERKT sérülékenységekre vonatkozó elemzése a következőkre világított rá Finnország esetében:
 - a) Finnországban a lakóingatlanokhoz kapcsolódó fő sérülékenységeként a háztartások már most magas szintű és tovább emelkedő eladósodottsága azonosítható. A finn háztartások adósság-jövedelem aránya jelenleg történelmi csúcsponton áll, és meghaladja az uniós átlagot. Ez annak tulajdonítható, hogy a háztartások jövedelmének emelkedése visszafogott volt, ugyanakkor a háztartások folytatták adósság felhalmozását. Az adósság továbbá a nagy mértékben eladósodott háztartások viszonylag kis csoportjában összpontosul. E háztartások különösen sérülékenyek lennének a kedvezőtlen gazdasági körülményekkel vagy a lakóingatlan-piacon bekövetkező fejleményekkel szemben. Emellett a finn jelzáloghitel-piacon a leggyakrabban nyújtott típusú hitelt a változó kamatozású hitelek jelentik, ami kamatlábckockázatnak teszi ki a háztartásokat.
 - b) Az elmúlt években a háztartások hitelfelvételében és a lakásár-tendenciákban mutatkozó mérséklődés jelentős mértékű volt, így ez a pénzügyi stabilitást érintő azonosított kockázatokat bizonyos fokig enyhítő fejleményt jelent. Ezenkívül a finn háztartások körében általános a jelzáloghitel törlesztése, így a fennálló jelzáloghitelek átlagos hitelfedezeti aránya jelentősen alacsonyabb, mint új hitelek esetében.
 - c) A lakóingatlanár-mutatók, így az ár-jövedelem arány és az ár-bérelti díj arány jelenleg közel állnak a hosszú távú átlagaikhoz, ami arra utal, hogy nincs egyértelmű bizonyítéka a lakóingatlanárak felülértékelttségének. Mindazonáltal a finn gazdaság jelenlegi gyenge gazdasági kilátására tekintettel fennállhat annak kockázata, hogy negatív gazdasági sokk esetén csökkennek a lakóingatlanárak. 2016 júliusában a finn jogszabályokban az új hitelek tekintetében a hitelfedezeti mutatóra vonatkozó korlátot vezettek be annak érdekében, hogy az új jelzáloghitelek esetében a fedezettel való biztosítottság minimális szintjét biztosítsák, ami hasznos lesz, amennyiben az árak csökkennek.
 - d) A finn bankok nagy jelzáloghitel-portfóliókkal rendelkeznek, az európai társaikhoz képest alacsonyabb kockázati súlyokkal. A finn bankok továbbá nagy mértékben támaszkodnak piaci alapú finanszírozásra, ami a pénzügyi instabilitás időszakai alatt kevésbé stabil finanszírozási forrásnak bizonyult. E sérülékenységeket fokozza a finn bankrendszer magas fokú koncentrálttsága és a gazdasághoz viszonyított mérete. Ezenkívül az észak-európai-balti régióbeli bankok összekapcsoltsága azt jelenti, hogy a bankrendszerek között jelentős határokon átnyúló tovagűrűző hatásokra kerülhet sor annak eredményeként, ha a régió bármely országában a lakóingatlanokhoz kötődő stresszhatásokkal összefüggő nehézségek lépnek fel. Ugyanakkor a finn bankok az Unióban a legmagasabb tőkésítettségű bankok közé tartoznak, és magas minőségű tőkével rendelkeznek. A finn bankok összességében véve magas tőkemegfelelési mutatójára, valamint a finn hatóságok által bevezetett tőkepufferekre tekintettel a bankrendszer ellenállónak tűnik a lakóingatlanokkal kapcsolatos közvetlen sokkkal szemben.

⁽¹⁾ HL L 331., 2010.12.15., 1. o.

- e) Egy gazdasági vagy pénzügyi sokk a fent említettek közül egyes kockázatok kikristályosodásához vezethet – például a munkanélküliség emelkedése és/vagy a jövedelem növekedésének csökkenése esetén egyes nagy mértékben eladósodott háztartások számára nehezebb lehet adósságaik törlesztése és nőhet a jelzáloghitelekhez kapcsolódó nemteljesítések száma, ami a bankok számára közvetlen hitelezési veszteségekhez vezethet, különösen ha ezt a lakóingatlanárak csökkenése kíséri. Továbbá, ha a gazdaság számára kedvezőtlen forgatókönyv valósul meg, a háztartásokat érintő, ehhez kapcsolódó negatív jövedelemhatások és vagyonhatások felerősíthetik az eredeti sokkot, tovább fokozva a pénzügyi stabilitásra gyakorolt negatív közvetlen és közvetett hatásokat (például ha a háztartásoknak a jelzáloghiteleik törlesztése érdekében csökkenteniük kell a fogyasztást).
- f) Az ERKT tudomásul veszi a Finnországban a lakóingatlan-piacra vonatkozóan végrehajtott szakpolitikai intézkedéseket, ideértve a jelzáloghitelek kamattörlesztési tekintetében az adóból való levonhatóság fokozatos megszüntetését, az új jelzáloghitelek tekintetében a hitelfedezeti mutatóra vonatkozó korlátot, a jelzálog-kitettségekhez kapcsolódó tőke megfelelési követelmények erősítésére szolgáló tervezett kezdeményezéseket, valamint a tőkepufferek korai bevezetését (ideértve a rendszerszempontról jelentős bankokra vonatkozó különleges követelményeket). Noha ezek a szakpolitikai intézkedések a lakóingatlanokhoz kapcsolódó finnországi sérülékenységek jellegére tekintettel megfelelőek, lehetséges, hogy nem lesznek elegendőek azok teljes kezeléséhez. Ugyanakkor megjegyzendő, hogy a finn hatóságok nem rendelkeznek hatáskörrel egyéb releváns makroprudenciális intézkedések, például a hitel-jövedelem arányra, az adósság-jövedelem arányra vagy az adósságszolgálat-jövedelem arányra vonatkozó korlátok végrehajtására, amelyeket a háztartások eladósodása további emelkedésének korlátozása érdekében lehetne alkalmazni.

ELFOGADTA EZT A FIGYELMEZTETÉST:

Az ERKT a finnországi lakóingatlan-szektorban középtávú sérülékenységeket azonosított, amelyek a pénzügyi stabilitást érintő rendszerszintű kockázat forrását képezik, és amelyek a reálgazdaság számára jelentős negatív következményekkel járhatnak. Makroprudenciális szempontból az ERKT a fő sérülékenységnek a háztartások magas és tovább emelkedő eladósodását tekinti, különösen a háztartások bizonyos csoportjai körében. Ezenkívül a kockázatok kialakulása esetén esetlegesen az észak-európai-balti régió más országaira átgűrűző hatásokra kerülhet sor.

Kelt Frankfurt am Mainban, 2016. szeptember 22-én.

Francesco MAZZAFERRO
az ERKT Titkárságának vezetője
az ERKT igazgatótanácsa nevében