

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET ÁLTAL KIADOTT FIGYELMEZTETÉS**(2016. szeptember 22.)****a hollandiai lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről****(ERKT/2016/10)**

(2017/C 31/07)

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 átgyűrűző 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 következménnyel járhatnak.
- (3) Az ERKT sérülékenységekre vonatkozó elemzése a következőkre világított rá Hollandia esetében:
 - a) A hollandiai háztartások nagy mértékben eladósodottak, a háztartások adósságának a jövedelemhez viszonyított aránya az Unióban a legmagasabbak között van annak ellenére, hogy az elmúlt években kis mértékben csökkent.
 - b) Emellett a holland jelzáloghitelek az alapul szolgáló fedezet értékéhez viszonyítva a legmagasabbak közé tartoznak Európában. Hozzávetőlegesen az összes jelzáloghitel-felvevő egy negyede és a 40 év alatti jelzáloghitel-felvevők fele az otthona értékét meghaladó teljes adóssággal rendelkezik. Ez a sérülékenység valószínűleg továbbra is magas marad, először is, mivel az új jelzáloghitelek a megvásárolt ingatlan értékéhez képest általában magasak, és másodsor, az alacsony átlagos törlesztési ráták következtében. Az új jelzáloghitelek esetében ugyanakkor a törlesztési ráták magasabbak, mivel csak az amortizálódó jelzáloghitelek esetében lehet levonni a kamatot adózási szempontból, ami a háztartások számára ösztönzőként hat a hitelek törlesztése irányában.
 - c) Jelenleg a hollandiai lakóingatlan-piacon nincsenek általános jelei a felülértékeltségnek, és az árak a jövedelemhez képest történelmi szempontból alacsonynak tűnnek. Ez annak ellenére így van, hogy a lakóingatlanárak a pénzügyi világválságot követő jelentős visszaesést követően az elmúlt években stabilan emelkedtek. A nagyobb városokban – noha nem országszerte – az árak kezdenek visszaállni a válság előtti szintekre.
 - d) A háztartások nagy fokú eladósodottsága a jelzáloghitelek viszonylag alacsony fedezettségéhez kapcsolódva a makrogazdasági és a pénzügyi stabilitásra gyakorolt jelentős negatív közvetlen és közvetett hatásokhoz vezethet. Például kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi sokk – például a munkanélküliség emelkedése és/vagy a jövedelem növekedésének csökkenése – esetén a nagy mértékben eladósodott háztartások számára különösen nehéz lehet adósságaik törlesztése és nőhet a jelzáloghitelekhez kapcsolódó nemteljesítések száma, ami a bankok számára közvetlen hitelezési veszteségekhez vezethet, különösen ha ezt a lakóingatlan-árak 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 jelzáloghitelek törlesztése érdekében csökkenteniük kell a fogyasztást).

⁽¹⁾ HL L 331., 2010.12.15., 1. o.

- e) A holland bankrendszer általában véve jól tőkésített, és a holland hatóságok több tőkepuffert fogadtak el, amelyek az elkövetkező években fokozatosan kerülnek bevezetésre. A stressztesztek továbbá azt mutatják, hogy a holland bankok elegendő tőkével rendelkeznek ahhoz, hogy ellenálljanak a lakóingatlanokhoz kapcsolódó kedvezőtlen forgatókönyveknek. Ezen okokból a bankrendszer a lakóingatlanokhoz kapcsolódó közvetlen sokkokkal szemben ellenállónak tekintendő. Fontos rögzíteni továbbá a nem banki szektor növekvő jelentőségét a lakóingatlan-hitelezés szempontjából. Jelenleg az új jelzáloghitelek körülbelül felét banktól különböző intézmények, például biztosítók nyújtják. A hitelekre vonatkozóan elfogadott egyes makroprudenciális intézkedések (például a hitelfedezeti arányra vonatkozó korlát) a nem banki szektor által nyújtott hitelekre is alkalmazandók. Ugyanakkor a nem banki jelzáloghitelezők pénzügyi stabilitását érintő potenciális kockázatokról kevés elemzés áll rendelkezésre.
- f) A fent említett sérülékenységeket enyhíti, hogy vannak bizonyos strukturális tényezők, amelyek korlátozzák a jelzáloghitelezésből eredő közvetlen hitelkockázatot, így például a hitelezőket megillető erőteljes jogérvényesítési lehetőségek és a magáncsődre vonatkozó szigorú szabályok.
- g) Az ERKT tudomásul veszi a Hollandiában a lakóingatlan-szektorra vonatkozóan végrehajtott intézkedéseket. Ezek között szerepelnek az új hitelek esetében az adósságszolgálat-jövedelem arányra és a hitelfedezeti arányra vonatkozó korlátok, amelyeket idővel fokozatosan szigorítanak majd, valamint a jelzáloghitelek kamattörlesztései adóból való levonhatóságának csökkentése. Noha ezek a szakpolitikai intézkedések a lakóingatlanokhoz kapcsolódó hollandiai sérülékenységek jellegére tekintettel megfelelőek, lehetséges, hogy nem lesznek elegendőek azok teljes kezeléséhez, mivel az intézkedések többségét csak fokozatosan vezetik be, és kalibrálásuk még a teljes végrehajtást követően sem lesz nagyon korlátozó,

ELFOGADTA EZT A FIGYELMEZTETÉST:

Az ERKT a hollandiai 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 sérülékenységnak a háztartások adósságának tartósan magas szintjét tekinti, a jelzáloghitelek alacsony fedezettsége mellett. A háztartások egy nagy csoportja, különösen a fiatal jelzáloghitel-felvevők, a lakásuk értékét meghaladó adósságszinttel rendelkeznek.

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

Francesco MAZZAFERRO
az ERKT Titkárságának vezetője
az ERKT igazgatótanácsa nevében