

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET ÁLTAL KIADOTT FIGYELMEZTETÉS**(2019. június 27.)****a cseh köztársasági lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről****(ERKT/2019/10)**

(2019/C 366/07)

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., 16. és 18. cikkére,

mivel:

- (1) A lakásszektor a reálgazdaság kulcsfontosságú ágazata, és a háztartások vagyonának és a banki hitelezésnek a jelentős részét képviseli. A lakóingatlanok nagymértékben vannak jelen a háztartások eszközállományában, és a lakáscélú hitelek gyakran nagy részt képviselnek a hitelintézetek mérlegében. A lakásépítés ezen túlmenően jellemzően a reálgazdaság fontos eleme, a foglalkoztatás, a beruházás és a növekedés forrása.
- (2) Az elmúlt pénzügyi válságok és több ország tapasztalata megmutatták, hogy az ingatlanpiacokon jelentkező, nem fenntartható fejlemények súlyos hatással járhatnak a pénzügyi rendszer és a gazdaság egészének stabilitására nézve az adott országban, amely határokon átnyúló kedvezőtlen tovaryűrűző hatásokhoz is vezethet. A pénzügyi stabilitásra gyakorolt hatás közvetlen és közvetett is lehet. A közvetlen hatás a jelzáloghitel-portfóliókból eredő hitelezési veszteség a kedvezőtlen gazdasági és pénzügyi körülmények és a lakóingatlan-piac párhuzamos negatív tendenciái miatt. A közvetett hatás a háztartások fogyasztásának kiigazításához kapcsolódik, a reálgazdaságot és a pénzügyi stabilitást érintő további következményekkel.
- (3) Az ingatlanpiacok hajlanak a ciklikus fejlődésre. A túlzott kockázatvállalás, a túlzott tőkeáttétel és az összehangolatlan ösztönzők az ingatlanciklus felfelé ívelő szakaszában súlyos negatív hatással lehetnek a pénzügyi stabilitásra és a reálgazdaságra egyaránt. Mivel a lakóingatlanok szerepe a pénzügyi és makrogazdasági stabilitás szempontjából jelentős, különösen fontos a sérülékenységek felhalmozódásának megelőzésére törekedni a lakóingatlan-piacon a makroprudenciális politika segítségével, amellyel, hogy azt a rendszerszintű kockázatok csökkenésének eszközeként használják.
- (4) Jóllehet a ciklikus tényezők fontos szerepet játszanak az Európai Gazdasági Térség (EGT) országainak lakóingatlan-piacain azonosított sérülékenységek fokozásában, léteznek olyan szerkezeti tényezők is, amelyek előmozdították ezeket a sérülékenységeket. Ezek közé a tényezők közé tartozik a lakáskínálati hiány – amely felfelé nyomja a lakóingatlanárakat és a saját ingatlant vásárló háztartások adósságát –, vagy más olyan közpolitikák, amelyek túlzott kölcsönfelvételt ösztönözhetnek a háztartásokat. Mivel e tényezők túlmutatnak a makroprudenciális politikán, a más politikai területekről származó intézkedések kiegészíthetik és támogathatják a jelenlegi makroprudenciális intézkedéseket az egyes országok lakóingatlan-piaci sérülékenységeinek hatékony kezelésében, anélkül, hogy túlzott költségek keletkeznének a reálgazdaság és a pénzügyi rendszer számára.

⁽¹⁾ HL L 331., 2010.12.15., 1. o.

- (5) 2016-ban az Európai Rendszerkockázati Testület (ERKT) az Unió egészére kiterjedően elemezte ⁽²⁾ a lakóingatlanokhoz kapcsolódó középtávú 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 tekintetében figyelmeztetés kiadásához vezetett: Belgium ⁽³⁾, Dánia ⁽⁴⁾, Luxemburg ⁽⁵⁾, Hollandia ⁽⁶⁾, Ausztria ⁽⁷⁾, Finnország ⁽⁸⁾, Svédország ⁽⁹⁾ és az Egyesült Királyság ⁽¹⁰⁾.
- (6) Az ERKT nemrég befejezte a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek szisztematikus és előrettekintő, az EGT egészére kiterjedő elemzését ⁽¹¹⁾.
- (7) Ennek keretében az ERKT tizenegy országban, köztük a Cseh Köztársaságban, azonosított bizonyos középtávú sérülékenységeket, amelyek a pénzügyi stabilitást érintő rendszerszintű kockázat forrását képezik, és amelyeket nem kezeltek kellőképpen.
- (8) Az ERKT tudomásul veszi a Cseh Köztársaság által a lakóingatlan-szektorból eredő rendszerszintű kockázatok csökkentése érdekében hozott intézkedéseket és javasolja, hogy az érintett cseh hatóságok álljanak készen további intézkedésekre, ha a jelenlegi makroprudenciális politika elégtelennek bizonyul.
- (9) A sérülékenységek ERKT általi elemzése a következőkre mutatott rá a Cseh Köztársasággal kapcsolatban:
- A lakóingatlanárak emelkedése meghaladja a háztartások jövedelmének növekedését középtávon, és nem igazolható teljes mértékben a háztartások adósságtörlesztő kapacitásának alakulásával. A Česká národní banka (CNB) becslése szerint 2018. második felében a lakóingatlanárak felülértékelttsége 10 % és 15 % közötti volt a Cseh Köztársaságban. A ciklikus tényezőkből fakadó hatások mellett léteznek olyan fontos szerkezeti tényezők is, amelyek hozzájárulhattak ehhez a felülértékeléshez. Különösen Prága jövőbeli várostervének lassú előrehaladása és az építési engedélyek kibocsátása során tapasztalt késedelmek is hozzájárulhattak a lakáskínálat hiányához, különösen a fővárosban.
 - A lakóingatlanárak továbbra is fokozódó felülértékelése a lakáshitelek gyors növekedésével és a hitelezési szabályok utóbbi években zajló lazulásával együtt megnövelte a jelzáloghitelekből eredő hitelezési veszteségek felmerülésének lehetőségét kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi körülmények vagy a lakóingatlan-piacon bekövetkező kedvezőtlen fejlemények esetén, amely közvetlen hatással van a pénzügyi stabilitásra. Hasonlóképpen, a háztartások fokozódó eladósodottsága, azon háztartások számának emelkedésével együtt, amelyek potenciálisan sérülékenyek a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi körülményekkel vagy a lakóingatlan-piacon bekövetkező kedvezőtlen fejleményekkel szemben, azt eredményezheti, hogy a háztartások gazdasági vagy pénzügyi sokk esetén csökkentik a fogyasztást, és ez a pénzügyi stabilitást közvetetten érintő másodlagos hatásokkal járhat.
 - A lakáscélú hitelek éves növekedése középtávon fokozott volt. A hitelfedezeti (LTV) arányra, az adósság-jövedelem (DTI) arányra és az adósság-szolgálat-jövedelem (DSTI) arányra vonatkozó ajánlott korlátok bevezetése előtt a lakáscélú hitelek növekedése együtt járt a hitelezési szabályok lazulásával, ezt bizonyította az egyre több magas (80 % és 90 % feletti) LTV-aránnyal rendelkező hitel, és az egyre több magas (8 %, illetve 40 % feletti) DTI-aránnyal és DSTI-aránnyal rendelkező hitel. Ezeket a hiteleket olyan háztartásoknak nyújtották, amelyek potenciálisan sérülékenyek lehetnek a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi körülményekkel szemben. Egyre nagyobb mértékben nyújtottak olyan hiteleket, amelyek magas LTV-arányt kombinálnak magas DTI-aránnyal vagy DSTI-aránnyal, tovább növelve ezáltal az ilyen új jelzáloghitelekhez kapcsolódó hitelezési veszteségek lehetőségét. Miközben a Cseh Köztársaságban a belső minősítésen alapuló módszert alkalmazó hitelintézetek által tartott jelzáloghitel-portfóliók átlagos kockázati súlya viszonylag nagyoknak tekinthető más EGT-országokhoz viszonyítva, ezek a kockázati súlyok csökkennek.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ 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.).

⁽⁴⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott ERKT/2016/07 figyelmeztetés (2016. szeptember 22.) a dániai lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (HL C 31., 2017.1.31., 47. o.).

⁽⁵⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott ERKT/2016/09 figyelmeztetés (2016. szeptember 22.) a luxemburgi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (HL C 31., 2017.1.31., 51. o.).

⁽⁶⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott ERKT/2016/10 figyelmeztetés (2016. szeptember 22.) a hollandiai lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (HL C 31., 2017.1.31., 53. o.).

⁽⁷⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott ERKT/2016/05 figyelmeztetés (2016. szeptember 22.) az ausztriai lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (HL C 31., 2017.1.31., 43. o.).

⁽⁸⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott ERKT/2016/08 figyelmeztetés (2016. szeptember 22.) a finnországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (HL C 31., 2017.1.31., 49. o.).

⁽⁹⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott ERKT/2016/11 figyelmeztetés (2016. szeptember 22.) a svédországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (HL C 31., 2017.1.31., 55. o.).

⁽¹⁰⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott ERKT/2016/12 figyelmeztetés (2016. szeptember 22.) az egyesült királyságbeli lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (HL C 31., 2017.1.31., 57. o.).

⁽¹¹⁾ 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.

- d) Jóllehet a Cseh Köztársaságban a háztartások eladósodottsága mérsékeltnak tekinthető más EGT-országokhoz viszonyítva, az a lakáscélú hitelek növekedésével együtt nőtt. Annak ellenére, hogy az utóbbi időben vannak rögzített kamatlábat előíró hosszabb időszakok, az új jelzáloghitelek jelentős részét korábban öt évnél rövidebb kezdeti rögzített kamatlábas időszak mellett nyújtották. Következésképpen az új jelzáloghitelt felvevő háztartások jelentős részének nehéz lehet az adósságtörlesztés kamatlábemelés esetén.
- e) A kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi körülmények vagy a lakóingatlan-piacon bekövetkező kedvezőtlen fejlemények a fent említett sérülékenységek eredményeképpen kialakuló kockázatokhoz vezethetnek. Például, ha lassul a háztartások jövedelmének növekedése vagy emelkednek a kamatlábak, akkor a nagymértékben eladósodott háztartások számára nehezebb lehet adósságaik törlesztése. Ha ezek a háztartások nem tudják törleszteni hiteleiket és ugyanakkor csökkennek a lakóingatlanárak, ez jelzáloghitelekből eredő hitelezési veszteségekhez vezethet. Figyelembe véve a CNB új jelzáloghitelek hitelezési szabályaira vonatkozó korábbi ajánlását ⁽¹²⁾, a nemteljesítések és a hitelintézetek közvetlen hitelezési veszteségeinek kockázatát jelenleg korlátozottan becsülik. Ezen túlmenően, mivel a belső minősítésen alapuló módszert használó hitelintézetek jelzáloghitel-portfóliói viszonylag magas átlagos kockázati súlyokkal rendelkeznek, és a bankszektor kapitalizációja viszonylag nagymértékű a Cseh Köztársaságban, a hitelintézetek jó helyzetben lehetnek ahhoz, hogy tompítsák a közvetlen hitelkockázati sokkokat a lakóingatlan-szektor tekintetében. A háztartásoknak azonban továbbra is ki kell igazítaniuk a fogyasztásukat, mivel a jövedelem vagy a nettó vagyon lehetséges csökkenése közvetett hatással lehet a pénzügyi stabilitásra.
- f) Az ERKT tudomásul veszi a hitelfelvevői alapú makroprudenciális intézkedések széles körét, amelyek célja a cseh köztársasági lakóingatlan-szektorhoz kapcsolódó kockázatok csökkentése. Az LTV-arányra vonatkozó korlátok célja az új jelzáloghitelek olyan piacon való nyújtásához kapcsolódó sérülékenységek felhalmozódásának kezelése, ahol a lakóingatlanárak felülértékelték, a pénzügyi stabilitásra gyakorolt esetleges közvetlen hatásokkal. Továbbá a DTI-arányra vonatkozó korlátok és a DSTI-arányra vonatkozó korlátok célja az LTV-arányra vonatkozó korlátok hatékonyságának fokozása azáltal, hogy korlátozzák az új hitelek olyan háztartásoknak való nyújtását, amelyek potenciálisan sérülékenyek a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi körülményekkel és a cseh köztársasági lakóingatlan-piacon bekövetkező kedvezőtlen fejleményekkel szemben. Ajánlott továbbá, hogy a hitelezők végezzenek stressztesztet az adósok azon képessége vonatkozásában, hogy ellen tudnak állni a megnövekedett kamatlábakhoz vagy a csökkent jövedelmekhez kapcsolódó sokkoknak. Az intézmények ciklikus sérülékenységekkel szembeni ellenálló képességének növelése érdekében a CNB 2018-ban (1,5 %-ról) 2 %-ra emelte az anticiklikus tőkepufferrátát, 2020. július 1-jei hatállyal.
- g) A jelenlegi hitelfelvevői alapú intézkedéseket azonban a CNB jogi kötőerővel nem rendelkező ajánlása alapján vezették be, és nincs arra vonatkozó jogi keret, hogy ezeket az intézkedéseket jogilag kötelező aktusokkal aktiválják. A jelenlegi intézkedések hatékonysága így középtávon nem garantálható, és ezen időszak alatt fokozódhat a lakóingatlanárak felülértékelttsége és a jelzáloghitelek növekedése.
- h) A jelenlegi makroprudenciális politikát részben megfelelőnek és részben elegendőnek lehet tekinteni a cseh köztársasági lakóingatlan-szektorhoz kapcsolódó sérülékenységek középtávú lehetséges alakulása tekintetében. Fontos, hogy a nemzeti hatóságok rendelkezésre álljanak jogilag kötelező hitelfelvevői szintű intézkedések ahhoz, hogy a lehetséges pénzügyi stabilitási sérülékenységek kezeléséhez szükséges hatáskörökkel élhessenek, ideértve különösen a hitelfedezeti arányra – és futamidő-korlátokkal kombináltan vagy az adósság-jövedelem arányra vagy az adósságszolgálat-jövedelem arányra – vonatkozó, jogilag kötelező korlátok meghatározására vonatkozó hatáskört, ha erre az új lakáshitelek tekintetében szükség van. Csak jogilag kötelező hitelfelvevői alapú intézkedések tudják biztosítani, hogy valamennyi hitelező – attól függetlenül, hogy milyen fajtájú, vagy hogy belföldi vagy külföldi illetőségű – teljes mértékben eleget tegyen a fennálló intézkedéseknek.

⁽¹²⁾ A lakóingatlannal fedezett lakossági hitelek nyújtásához kapcsolódó kockázatok kezelésére vonatkozó, 2018. június 12-i ajánlás, elérhető: <https://www.cnb.cz> (ÚS ČNB ze dne 12. června 2018 – Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí).

- (10) Az azonosított sérülékenységek kezelését célzó bármely intézkedés aktiválásakor annak kalibrálása és ütemezése során figyelembe kell venni a Cseh Köztársaság helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban, és az esetleges implikációkat a kapcsolódó költségek és előnyök tekintetében.
- (11) Az ERKT figyelmeztetéseit 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 A FIGYELMEZTETÉST:

Az ERKT a cseh köztársasági 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 sérülékenységek a lakóingatlanárak jelentős felülértékelését tekinti a lakáshitelek gyors növekedésével és a hitelezési szabályok lazulásával együtt, figyelembe véve, hogy a jelenleg hozzáférhető és fennálló hitelfelvevői alapú intézkedések nem rendelkeznek jogi kötelező erővel.

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

az ERKT titkárságának vezetője,
az ERKT igazgatótanácsa nevében
Francesco MAZZAFERRO
