

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET ÁLTAL KIADOTT FIGYELMEZTETÉS**(2019. június 27.)****a norvégiai lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről****(ERKT/2019/14)**

(2019/C 366/11)

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-piaca 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 ^(?) 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 előretekinthető, az EGT egészére kiterjedő elemzését ⁽¹¹⁾.
- (7) Ennek keretében az ERKT tizenegy országban, közöttük Norvégiában, azonosított bizonyos középtávú sérülékenységeket, amelyek a pénzügyi stabilitást érintő rendszerszintű kockázat forrását képezik, és amelyeket nem kezeltek kellőképpen.
- (8) A sérülékenységek ERKT általi elemzése a következőkre mutatott rá Norvégiával kapcsolatban:
- A háztartások eladósodottsága igen magas más országokkal és a korábbi évekkel összehasonlítva, és az elmúlt tíz évben folyamatosan nőtt. Továbbá a hitelek nagy részét változó kamatlábak jellemzik, és ez ugyancsak sérülékennyé teszi a háztartásokat a kamatlábemelésekkel szemben. A kamatlábemelésekkel kapcsolatos stressztesztetek mindazonáltal azt mutatták, hogy a jelzáloghitelt felvenni készülőkhöz általában véve finanszírozni tudnák a rendes megélhetési költségeket a kamatlábakhoz kapcsolódó sokkhatás esetén. Ezért a kamatlábemelések miatti lehetséges nemteljesítések kockázata mérsékelten lehet.
 - A jelzáloghitelek nyújtása középtávon fokozódott, és ez a háztartásoknak nyújtott hitelek növekedéséhez hozzájáruló fő tényező. A jelzáloghitel rendszerszinten fontos a banki ágazat számára, mivel a hitelintézetek teljes hitelállományának nagy részét képviseli. A banki ágazat a nemzetközi környezetből fakadó kockázatoknak is ki lehet téve a fedezett kötvények piacán részt vevő külföldi befektetők nagy arányának, valamint annak köszönhetően, hogy Norvégia pénzügyi rendszere összekapcsolódik a többi északi országgal.
 - Vannak jelei a lakóingatlanárak felülértékelttségének, a lakóingatlanárak hosszú ideig tartó fokozott és kitartó növekedését követően. Az utóbbi negyedévekben mérséklődtek a lakóingatlanárak, de az ügyletek volumene nem csökkent. A jelzáloghitelből tulajdonolt lakások aránya magas, ami lehetséges, hogy sérülékennyé teszi a háztartásokat a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi körülményekkel vagy a lakóingatlan-piacon bekövetkező kedvezőtlen fejleményekkel szemben.
 - Egy gazdasági vagy pénzügyi sokk a pénzügyi stabilitást fenyegető közvetlen és közvetett kockázatok megjelenéséhez vezethet, a fent említett sérülékenységek ismeretében. A norvégiai bankrendszer fenyegető lehetséges közvetlen kockázatok az új jelzáloghitelekből eredő lehetséges hitelezési veszteségekhez kapcsolódnak, mert ezeket a hiteleket olyan környezetben nyújtották, ahol elképzelhető, hogy a lakóingatlanárak felülértékelttek. Emellett a háztartások vagyoni helyzete romolhat, vagy vagyonuk értéke negatívba fordulhat, ha a lakásárak csökkenése jelentős. Továbbá, ha például nő a munkanélküliség és/vagy lassul a háztartások jövedelmének növekedése, lehetséges, hogy néhány háztartás nehezebben tudja törleszteni adósságait. A háztartásokat érintő, ehhez kapcsolódó negatív jövedelemhatások és vagyonhatások felerősíthetik az eredeti sokkot, ha a háztartásoknak a lakáshiteleik törlesztése érdekében csökkenteniük kell a fogyasztást. Ez másodlagos hatásokhoz vezethet, valamint a hitelintézetek és a pénzügyi rendszer kockázatának emelkedéséhez.

^(?) 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 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.

- e) Az ERKT tudomásul veszi, hogy Norvégia hitelfelvevői alapú és tőkeintézkedések átfogó csomagját alkalmazta, amelynek célja a hitelintézetek és a hitelfelvevők ellenálló képességének biztosítása. A nemteljesítéskori veszteségráta (LGD) alsó határa és a nemteljesítési valószínűség (PD) modellek ⁽¹²⁾, az anticiklikus tőkepufferrel együtt mind olyan fontos tőkealapú intézkedések, amelyekről annak biztosítása várható, hogy egy esetleges gazdasági vagy pénzügyi sokkot követően a hitelintézetek viselni tudják a veszteségeket. Továbbá a norvég hatóságok számos hitelfelvevői alapú intézkedést aktiváltak: a hitelfedezeti (LTV) arányra és az adósság-jövedelem (DTI) arányra vonatkozó kombinált korlátokat és megfizethetőségi teszteket. A hitelfelvevői alapú intézkedések hatásait feljegyezték, és csökkent azon jelzáloghitelek aránya, amelyeknél a korlátokkal érintett aránymutatók értéke magas. A makroprudenciális politika területén tett komoly erőfeszítések ellenére a lakóingatlan-piachoz kapcsolódó rendszerszintű kockázatok továbbra is magasak Norvégiában.
- f) A jelenlegi makroprudenciális politikai intézkedéseket megfelelőnek lehet tekinteni a lakóingatlan-szektor sérülékenységeihez kapcsolódó azonosított rendszerszintű kockázatok mérsékléséhez Norvégiában. Azonban továbbra is jelentős rendszerszintű kockázat kapcsolódik a norvég lakóingatlan-piachoz, és ezért a makroprudenciális politika részben elegendőnek minősül. A makroprudenciális politika területén belül az azonosított sérülékenységek csökkentése elsődleges érdek, politikai intézkedések átfogó csoportját eredményezve. A makroprudenciális politikákat kiegészíthetik tágabb politikai cselekvések, amelyek célja a háztartások fokozódó eladósodottságát ösztönző vagy elősegítő tényezők csökkentése vagy megszüntetése. Ezeknek a politikáknak támogatniuk kell a jelenlegi makroprudenciális intézkedéseket abban, hogy hatékonyan kezeljék a norvégiai lakóingatlan-piacon azonosított fennmaradó sérülékenységeket, anélkül, hogy túlzott költségek keletkeznének a norvégiai reálgazdaság és pénzügyi rendszer számára. További politikák magukban foglalhatják a háztartások fokozottabb eladósodottsága ösztönzőinek megszüntetését azáltal, hogy növelik a hatékonyságot a bérlakáspiacon és a tulajdonos által lakott ingatlanok fejlesztésénél, valamint azáltal, hogy megfelelő lakáskínálatot biztosítanak. Ha nem kerül sor más politikai intézkedésre és a sérülékenységek nem csökkennek, vagy ha a gazdasági és pénzügyi fejlemények miatt fokozódnak, akkor a meglévő makroprudenciális intézkedéseket kell szigorítani vagy új makroprudenciális intézkedéseket kell aktiválni.
- (9) Az azonosított sérülékenységek kezelését célzó bármely intézkedés aktiválásakor annak kalibrálása és ütemezése során figyelembe kell venni Norvégia helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban, és az esetleges implikációkat a kapcsolódó költségek és előnyök tekintetében.
- (10) 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 címzettek értesítették a közzétételre irányuló szándékáról,

ELFOGADTA EZT A FIGYELMEZTETÉST:

Az ERKT a norvégiai lakóingatlan-szektorban középtávú sebezhetőségeket 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 sebezhetőségnek a háztartások magas eladósodottságát tekinti, a lakóingatlanárak hosszú távú emelkedéséhez és lehetséges felülértékelttségükhöz kapcsolódva.

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

az ERKT titkárságának vezetője,
az ERKT igazgatótanácsa nevében
Francesco MAZZAFERRO

⁽¹²⁾ Norvégia szigorúbb követelményeket támaszt a lakáscélú jelzáloghitelek belső minősítésén alapuló, alkalmazott módszerével szemben, ideértve az LGD-re vonatkozó 20 %-os alsó határt és a jelzáloghitelek esetében a PD kiszámítására érvényes külön követelményeket. A nemzeti hatóságok azt jelentették, hogy az LGD-re vonatkozó alsó határ és a PD-követelmények növelik a belső minősítésén alapuló módszert használó norvég bankoknál a lakáscélú jelzáloghitelekre vonatkozó általános kockázati súlyt.