

RABHADH ÓN MBORD EORPACH UM RIOSCA SISTÉAMACH**an 2 Nollaig 2021****maidir le leochaileachtaí meántéarmacha san earnáil eastáit réadaigh cónaithe san Ungáir****(BERS/2021/15)**

(2022/C 122/06)

TÁ BORD GINEARÁLTA AN BHOIRD EORPAIGH UM RIOSCA SISTÉAMACH,

Ag féachaint don Chonradh ar Fheidhmiú an Aontais Eorpaigh,

Ag féachaint do Rialachán (AE) Uimh. 1092/2010 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 24 Samhain 2010 maidir le formhaoirseacht stuamachta ar an macraileibhéal ag an Aontas Eorpach ar an gcóras airgeadais agus lena mbunaítear Bord Eorpach um Riosca Sistéamach ⁽¹⁾, agus go háirithe Airteagal 3(2)(c) agus Airteagal 16 agus 18 de,

Ag féachaint do Chinneadh BERS/2011/1 ón mBord Eorpach um Riosca Sistéamach an 20 Eanáir 2011 lena nglactar Rialacha Nós Imeachta an Bhoird Eorpaigh um Riosca Sistéamach ⁽²⁾, agus go háirithe Airteagal 18 de,

De bharr an mhéid seo a leanas:

- (1) Is earnáil thábhachtach den fhíorgheilleagar í an tithíocht agus is cuid mhór í den saibhreas teaghlaigh agus den iasachtú bainc. Tá aonaid mhaoine eastáit réadaigh cónaithe (RRE) ina gcomhpháirt mhór de shealúchais sócmhainní na dteaghlach agus bíonn iasachtaí le haghaidh tithíochta ina gcuid mhór de chláir chomhardaithe na mbanc go minic. Ina theannta sin, is comhchuid thábhachtach den fhíorgheilleagar í an tógáil tithíochta de ghnáth, agus í ina foinse fostaíochta, infheistíochta agus fáis.
- (2) Léiríodh le géarchéimeanna airgeadais agus le taithí ina lán tíortha roimhe seo go bhféadfadh iarmhairtí tromchúiseacha a bheith ag forbairtí neamh-inbhuanaithe i margaí eastáit réadaigh ar chobhsaíocht an chórais airgeadais agus an gheilleagair ina iomláine in aon tír faoi leith, rud a bhféadfadh iarmhairtí diúltacha trasteorann a bheith mar thoradh orthu freisin. Féadfaidh na héifeachtaí ar an gcobhsaíocht airgeadais a bheith díreach agus indéach. Is éard atá in éifeachtaí díreacha ná cailteanais chreidmheasa ar phunanna morgáiste mar gheall ar dhálaí eacnamaíocha agus airgeadais díobhálacha agus forbairtí diúltacha comhuaineacha sa mhargadh RRE. Baineann iarmhairtí indéacha le coigeartuithe ar thomhaltas teaghlaigh, agus tuilleadh iarmhairtí ar an bhfíorgheilleagar agus ar an gcobhsaíocht airgeadais.
- (3) Is minic a bhíonn forbairtí timthriallacha i margaí eastáit réadaigh. D'fhéadfadh impleachtaí diúltacha tromchúiseacha tarlú don chobhsaíocht airgeadais agus don fhíorgheilleagar mar gheall ar an iomarca rioscaí a ghlacadh, gearáil iomarcach agus dreasachtaí mí-ailínithe le linn chor chun feabhais an timthrialla eastáit réadaigh. I bhfianaise ábharthacht RRE maidir leis an gcobhsaíocht airgeadais agus mhaicreacnamaíoch, tá sé thar a bheith tábhachtach go bhféachfaí le leochaileachtaí i margaí RRE a chosc trí úsáid a bhaint as beartas macrastuamachta, chomh maith lena úsáid mar bhealach chun riosca sistéamach a mhaolú.
- (4) Cé go mbíonn ról tábhachtach freisin ag tosca timthriallacha maidir leis na leochaileachtaí a sainaitníodh sna margaí RRE i dtíortha an Limistéir Eorpaigh Eacnamaíoch (LEE) a ghéarú, tá tosca struchtúracha tábhachtacha eile tar éis dlús a chur leis na leochaileachtaí sin freisin. Áirítear ar na tosca struchtúracha sin easpa soláthar tithíochta, a bhfuil brú aníos á chur aici ar phraghsanna tithe agus ar fhiachas na dteaghlach a cheannaíonn a gcuid maoinne féin, agus beartais phoiblí eile a d'fhéadfadh feidhmiú mar dhreasacht do theaghlaigh an iomarca airgid a fháil ar iasacht. Os rud é bhfuil na tosca sin lasmuigh de scóip an bheartais macrastuamachta, d'fhéadfaí na bearta macrastuamachta reatha a chomhlánú le bearta a thagann as réimsí beartais eile agus tacú leo chun aghaidh a thabhairt ar na leochaileachtaí atá sna margaí RRE i dtíortha aonair ar bhealach éifeachtúil éifeachtach, gan costais iomarcacha a chruthú don fhíorgheilleagar ná don chóras airgeadais.
- (5) Níor tháinig meath timthriallach ar na margaí tithíochta mar thoradh ar ráig phaindéim COVID-19 in 2020 agus an ghéarchéim ghaolmhar. Ina ionad sin, tar éis tréimhse fáis de réir a chéile, agus sa timpeallacht rátaí ísle úis, tá dlús curtha le fás ar phraghsanna iarbhir tithe agus ar iasachtú i roinnt tíortha, agus iad sin tar éis dul chun tosaigh, den chuid is mó, ar ioncam na dteaghlach. D'fhonn tionchar na paindéime agus na neamhchinnteachta eacnamaíche a eascraíonn as sin a mhaolú, cuireadh bearta agus beartais éagsúla, amhail moratóirí agus ráthaíochtaí poiblí, chun

⁽¹⁾ IO L 331, 15.12.2010, lch. 1.

⁽²⁾ IO C 58, 24.2.2011, lch. 4.

feidhme. Sa chomhthéacs leathan beartais sin, rinneadh bearta macrastaumachta a sceidealáíodh roimhe seo a mhaolú go sealadach nó cuireadh moill ar iad a ghníomhachtú i roinnt tíortha. Leis an bhfeabhas a fheictear faoi láthair ar an staid eacnamaíoch, is féidir coigeartú a dhéanamh ar an mbeartas macrastaumachta sna tíortha sin ina bhfuil leochaileachtaí a bhaineann le RRE ag dul i méid i gcónaí.

- (6) Le déanaí, chuir an Bord Eorpach um Riosca Sistéamach (BERS) measúnú sistéamach réamhbhreathnaitheach ar leochaileachtaí a bhaineann le RRE ar fud LLE i gcrích.
- (7) Maidir leis an Ungáir, léiríodh an méid seo a leanas leis an measúnú a rinneadh le déanaí:
- Idir 2015 agus 2019 bhí an fás bliantúil iarbhrí a tháinig ar phraghsanna tithe gar do 10 nó os a chionn agus bhí an fás sin le sonrú go háirithe i mBúdaipeist. De réir na meastachán a rinne Magyar Nemzeti Bank (MNB), bhí róluacháil shuntasach ann de bharr na dinimice sin, agus fás 18 % sroichte i mBúdaipeist agus fás 3 % sa tír ina hiomláine sa tríú ráithe de 2019. Léirítear leis na sonraí ó MNB go bhfuil difríocht shuntasach tagtha ar fhorbairtí praghsanna in áiteanna éagsúla sa tír. Ar thaobh amháin, i dtéarmaí réadacha thosaigh moilliú ag teacht ar phraghsanna tithe i mBúdaipeist go déanach i 2019, bhí siad gan athrú nó laghdaigh siad de bheagán in 2020 agus d'fhan siad measartha sa chéad leath de 2021. Ar an taobh eile, cuireadh dlús leis na praghsanna i gceantair eile agus fás dédhigiteach le sonrú sna háiteanna sin, go háirithe i mbardais bheaga agus i gceantair thuaithe, ina raibh teaghlaigh i dteideal fóirdheontas ceannaigh tithe an rialtais a fháil. Ó pheirspictíocht réamhbhreathnaitheach, beidh filleadh na turasóireachta idirnáisiúnta ina dheitéarmanant tábhachtach i dtaobh forbairtí praghsanna tí i mBúdaipeist. Sa tír ina hiomláine, d'fhéadfadh an úsáid bhreise a bhainfís as cláir éagsúla um fhóirdheontais rialtais ^(?) cur leis an mbrú ar phraghsanna tithe, agus d'fhéadfadh an cháin bhreisluacha tosaíochta le haghaidh foirgníocht nua ^(*) na sriantachtaí soláthair a éascú sa mheántearma.
 - Tá méadú mór ag teacht ar an gcreidmheas morgáiste ó lár 2018 i leith, agus tá na rátaí fáis bliantúla iarbhrí níos airde ná 5 % nó gar don chéatadán sin. Cé nár réadaíodh ach leath na n-idirbheart tithíochta trí chreidmheas bainc in 2020, de réir na meastachán ó MNB, tháinig méadú 6,8 % ar an meán ar an bhfiorfhás bliantúil ar chreidmheas morgáiste idir Eanáir agus Lúnasa 2021. Idir an dá linn, b'ionann an fíorfhás creidmheasa teaghlaigh agus 10 % in aghaidh na bliana ar an meán. Cé nár éirigh leis an bhfás sin dul chun tosaigh ar fhíorfhás na morgáistí, is é an fás sna hiasachtaí um thacaíocht le leanbh réamhbhreithe, chomh maith leis an sciar de na hiasachtaí teaghlaigh atá faoi mhoratóir (bhí 31 % d'iomlán na n-iasachtaí RRE agus 42 % de na hiasachtaí RRE incháilithe fós sa mhoratóir sin, agus dá bhrí sin ní raibh siad á n-amúchadh, i mí an Mheithimh 2021), a thiomáin é. . Gan éifeacht an mhoratóra, shroich fás bliantúil iarbhrí an chreidmheasa morgáiste agus teaghlaigh sa chéad leath de 2021 0,7 % agus 2,7 %, faoi seach, de réir na meastachán ó MNB. De bharr raon leathan na gclár fóirdheontais rialtais, lena n-áirítear an clár breise fóirdheontais rialtais a tugadh isteach ag tús 2021, cuireadh leis an bhfás ar chreidmheas teaghlaigh ^(?).
 - Cé gur tugadh iasachtaí morgáiste lena ghabh cóimheas iasachta/luacha (LTV) an-ard roimh 2008, bhí cóimheasa iasachta/luacha níos lú ná 80 % ag gabháil le 90 % de stoc na n-iasachtaí sa chéad leath de 2021. Is toradh é seo, go pointe áirithe, ar fhás tapa ar phraghsanna tithe agus ar sheaniasachtaí a bheith á n-amúchadh. Sa bhreis air sin, ó 2015 i leith tá teorainn 80 % ar chóimheasa LTV na n-iasachtaí nua. Maidir leis na cóimheasa idir seirbhísiú fiachais agus ioncam (DSTI), áfach, bhí cóimheasa DSTI idir 40 % agus 60 % ag gabháil le thart ar 22 % de na hiasachtaí morgáiste atá ann cheana agus beagnach 25 % de na hiasachtaí nua morgáiste (arna sloinneadh i dtéarmaí méideanna) sa chéad leath de 2021. Is toradh é sin i bpáirt ar theorainneacha níos airde ar an gcóimheas DSTI i gcás iasachtaithe ardioncaim, a bhfuil an sciar atá acu den iasachtú nua tar éis a bheith ag fás: sa chéad leath de 2021, bhí thart ar 60 % de na hiasachtaí nua chun críocha tithíochta incháilithe do na teorainneacha níos airde 60 % ar an teorainn chóimheasa DSTI (agus a nglanioncam míosúil iasachtaithe os cionn na tairisí rialála HUF 500 000), agus bhí cóimheas DSTI os cionn 50 % ag 5 % de na hiasachtaí nua tithíochta. Cé go bhfuil fad beag tagtha ar aibíochtaí na n-iasachtaí nua, de réir MNB, ní thugann an fhianaise le fios go bhfuil aibíochtaí níos faide á n-úsáid ar bhonn níos fairsinge chun dul timpeall ar na teorainneacha atá ann faoi láthair ar chóimheasa DSTI.
 - Baineadh úsáid níos minice as rátaí úis seasta i ndáil le creidmheas teaghlaigh tar éis do MNB trádmharc deimhniúcháin a thabhairt isteach in 2017. Níl sé seo ar fáil ach amháin d'iasachtaí tithíochta lena ngabhann tréimhse shocraithe ráta úis cúig bliana ar a laghad. Maidir leis an leathnú ar iasachtaí tithíochta lena ngabhann tréimhse shocraithe rátaí úis níos faide, tá dlús curtha leis an leathnú sin leis na teorainneacha níos ísle ar chóimheasa DSTI, is infheidhme ó Dheireadh Fómhair 2018 i leith, i gcás iasachtaí morgáiste a bhfuil tréimhse

^(?) An fóirdheontas ceannaigh tí agus an iasachta um thacaíocht le leanbh réamhbhreithe, arb iasacht saor ó ús í gan aon teorainn leis an gcuspóir a ghabhann léi.

^(*) Tugadh an cháin bhreisluacha tosaíochta le haghaidh foirgníocht nua isteach an athuair i mí Eanáir 2021 agus soláthraítear leis sochair i gcomhair teaghaisí a gcuirfeadh bailchríoch orthu faoi 2026 (agus ceadanna foirgníochta le heisiúint faoi 2022).

^(?) Leis an gclár breise fóirdheontais rialtais tugtar tacaíocht fhioscach do theaghlaigh atá páirteach cheana féin sa chlár fóirdheontais um cheannach tithe.

shocráithe ráta úis níos giorra ná 10 mbliana ag gabháil leo. Amhail Feabhra 2021, bhí thart ar 75 % agus 25 % de na hiasachtaí nua socraithe ar feadh 10 mbliana agus 5 bliana faoi seach. Agus an stoc iasachtaí á chur san áireamh, áfach, b'ionann iasachtaí lenar ghabh tréimhsí socraithe níos giorra ná bliain amháin agus beagnach 40 % den chreidmheas a eisíodh, cé go bhfuil an sciar sin tar éis dul i laghad de réir a chéile.

- e. Cuireadh síneadh le déanaí, go mí an Mheithimh 2022, leis an moratóir iasachtaí a bhaineann le paidéim COVID-19. Mar sin féin, tá an incháilitheacht maidir leis an moratóir laghdaithe, agus is ionann stoc iasachtaí teaghlaigh a fhanann faoi moratorium agus thart ar 5 % de phunann iomlán iasachtaí teaghlaigh atá gan íoc. De réir anailís a rinne MNB, maidir le hiasachtaí gan íoc a bhí ann roimhe sin agus an moratóir níos leithne ar iasachtaithe teaghlach a fhostaítear in earnálacha leochaileacha, b'ionann na hiasachtaí sin agus thart ar 10 % de na hiasachtaí uile gan íoc.
- f. Aithníonn BERS na bearta macrastaumachta atá i bhfeidhm san Ungáir lena maolaítear na leochaileachtaí reatha eastáit réadaigh, eadhon na teorainneacha ar chóimheasa LTV agus DSTI. Thairis sin, admháonn BERS gur aithin na bainc go cuí an méadú ar an riosca creidmheasa i ngeall ar an moratóir leathnaithe trí roinnt iasachtaí a aicmiú mar iasachtaí de chuid Chéim 2.
- g. Ó pheirspictíocht réamhbhreathnaitheach, agus an t-ionchas meántéarmach riosca á chur san áireamh, meastar go bhfuil an meascán beartais macrastaumachta atá ann faoi láthair iomchuí go páirteach agus leordhóthanach go páirteach. Má leanann leochaileachtaí RRE de bheith ag méadú, bheadh de thoradh ar an teorainn ar an gcóimheas DSTI a dhéanamh níos doichte, ar é á chomhlánú le teorainn aibíochta, agus/nó ar mhaolán um riosca sistéamach nó caipiteal maolánach fritimthriallach a thabhairt isteach go rannchuideofaí leis na leochaileachtaí sin a mhaolú. Mar sin féin, ba cheart beartais mhacraastaumachta a chomhlánú le gníomh beartais níos leithne atá dírithe ar na tosca lena n-éascaítear nó lena gcuirtear chun cinn féichiúnas méadaithe tí nó inacmhainneacht neamhchothrom tithíochta a mhaolú nó a dhíchur. Ba cheart go dtacódh na beartais seo leis na bearta macraastaumachta atá ann faoi láthair chun aghaidh a thabhairt go héifeachtach agus go héifeachtúil ar na leochaileachtaí sainaitheanta atá fágtha sa mhargadh RRE san Ungáir, gan costais iomarcacha a tháirgeadh d'fhíorgheilleagar agus do chóras airgeadais na hUngáire. San Ungáir, is féidir le fóirdheontais agus iasachtaí tacaíochta ón rialtas cur leis an éileamh ar thithíocht úinéirí-áitithe a mhéadú, rud a fhágfaidh go ndéanfar róluacháil ar phraghsanna tithe agus go mbeidh teaghlaigh i bhfiacha, i gcomhthéacs soláthar neamhleor tithíochta. Dá bhrí sin, d'fhéadfadh sé go n-áireofaí ar bheartais bhreise go gcuirfí deireadh le dreasachtaí le haghaidh féichiúnas teaghlaigh níos airde, go háirithe fóirdheontais agus iasachtaí tacaíochta ón rialtas, agus soláthar tithíochta leordhóthanach agus margadh éifeachtúil cíosa a áirithiú. Bheadh sé innmholta, sna ráithí amach romhainn, go leanfadh na húdaráis náisiúnta d'fhaireachán a dhéanamh ar cháilíocht chreidmheasa an fhéichiúnais teaghlaigh faoi mhoratóir agus go n-áiritheofaí soláthar leordhóthanach do na caillteanais ionchasacha.
- (8) Agus aon bhearta á ngníomhachtú chun aghaidh a thabhairt ar na leochaileachtaí a sainaitníodh, ba cheart an riocht ina bhfuil an Ungáir sna timthriallta eacnamaíochta agus airgeadais, agus aon impleachtaí féideartha maidir leis na costais agus na tairbhí gaolmhara, a chur san áireamh ina gcalabrá agus ina dtabhairt isteach de réir a chéile,

TAR ÉIS AN RABHADH SEO A GHLACADH:

Tá BERS tar éis leochaileachtaí meántéarmacha in earnáil an eastáit réadaigh cónaithe san Ungáir a shainaithint mar fhoinsé riosca shistéamaigh don chobhsaíocht airgeadais, a bhféadfadh iarmhairtí diúltacha tromchúiseacha don fhíorgheilleagar a bheith mar thoradh air. Ó thaobh na macrastaumachta de, measann BERS gurb iad na leochaileachtaí is mó atá ann an riosca méadaitheach go ndéanfar róluacháil ar phraghsanna tithe anuas ar an bhfás tapa ar an soláthar creidmheasa morgáiste agus teaghlaigh mar aon le pócaí leochaileachtaí a bhaineann le hiasachtaithe a bhfuil ardseirbhís fiachais le déanamh acu.

Arna dhéanamh in Frankfurt am Main, 2 Nollaig 2021.

Thar ceann Bhord Ginearálta an BERS
Francesco MAZZAFERRO
Ceann Rúnaíocht an BERS