

I

(Állásfoglalások, ajánlások és vélemények)

AJÁNLÁSOK

EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET AJÁNLÁSA

(2019. március 21.)

az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről szóló ERKT/2016/14 ajánlás módosításáról

(ERKT/2019/3)

(2019/C 271/01)

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. cikke (2) bekezdésének b), d) és f) pontjára, valamint 16–18. cikkére,

tekintettel az Európai Rendszerkockázati Testület eljárási szabályzatának elfogadásáról szóló, 2011. január 20-i ERKT/2011/1 európai rendszerkockázati testületi határozatra ⁽²⁾ és különösen annak 18–20. cikkére,

mivel:

- (1) Az ingatlanszektorban megmutatkozó fejleményeknek a pénzügyi stabilitás céljára való figyelemmel kísérésére szolgáló keretrendszer végrehajtása összehasonlítható országadatok rendszeres uniós szintű gyűjtését és megosztását igényli az ingatlanokhoz kapcsolódó kockázatok pontosabb értékeléséhez a tagállamokban, valamint ahhoz, hogy az ingatlanokhoz kapcsolódó sebezhetőségek kezelése érdekében összehasonlítható legyen a makroprudenciális politikai eszközök használata.
- (2) Az ERKT/2016/14 európai rendszerkockázati testületi ajánlás ⁽³⁾ célja az volt, hogy harmonizálja a lakóingatlanok és a kereskedelmi ingatlanok piacának nyomon követéséhez használt meghatározásokat és mutatókat, és kiküszöbölje a lakó- és kereskedelmi ingatlanok uniós piacára vonatkozó adatok elérhetősége és összehasonlíthatósága terén mutatkozó hiányosságokat.
- (3) A 223/2009/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet ⁽⁴⁾ és a 2012/504/EU bizottsági határozat ⁽⁵⁾ meghatározza az európai statisztikák jogi keretét. A közösségi statisztikai hatóság, vagyis a Bizottság (Eurostat) tapasztalataira figyelemmel azáltal, hogy jó minőségű adatokat biztosít Európa számára az országok közötti összehasonlítás lehetővé tétele és előmozdítása érdekében, a Bizottság (Eurostat) ERKT/2016/14 ajánlásban meghatározott keretrendszerhez való hozzájárulását az Európai Rendszerkockázati Testület (ERKT) különösen fontosnak tartja a fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó mutatók adatainak nemzeti makroprudenciális hatóságok általi összegyűjtésének előmozdítása céljából. Az ilyen adatok rendelkezésre állása meggyorsítja

⁽¹⁾ HL L 331., 2010.12.15., 1. o.

⁽²⁾ HL C 58., 2011.2.24., 4. o.

⁽³⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2016/14 ajánlása (2016. október 31.) az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről (HL C 31., 2017.1.31., 1. o.).

⁽⁴⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 223/2009/EK rendelete (2009. március 11.) az európai statisztikákról és a titoktartási kötelezettség hatálya alá tartozó statisztikai adatoknak az Európai Közösségek Statisztikai Hivatala részére történő továbbításáról szóló 1101/2008/EK, Euratom európai parlamenti és tanácsi rendelet, a közösségi statisztikákról szóló 322/97/EK tanácsi rendelet és az Európai Közösségek statisztikai programbizottságának létrehozásáról szóló 89/382/EGK, Euratom tanácsi határozat hatályon kívül helyezéséről (HL L 87., 2009.3.31., 164. o.).

⁽⁵⁾ A Bizottság 2012/504/EU határozata (2012. szeptember 17.) az Eurostatról (HL L 251., 2012.9.18., 49. o.).

a kockázatfigyelési keretrendszer nemzeti makroprudenciális hatóságok általi végrehajtását a kereskedelmiingatlan-piac hatékony nyomon követése érdekében, és ezáltal előmozdítja a fizikai kereskedelmiingatlan-piacból eredő, a pénzügyi stabilitást fenyegető kockázatok azonosítását. Ezért alapvető fontosságúnak bizonyult egy egységes minimumkeret meghatározása azon adatbázis összeállítása érdekében, amelyre a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak szüksége van a fizikai kereskedelmiingatlan-piac hatékony nyomon követéséhez. Az ilyen harmonizált keret szükségessége még nyilvánvalóbbá válik a határokon átnyúló kereskedelmiingatlan-finanszírozás jelentős volumenének figyelembevételével. E tekintetben az ERKT/2016/14 ajánlást ki kell egészíteni egy új ajánlással, amely a vonatkozó harmonizált mutatók kidolgozására, előállítására és terjesztésére vonatkozó egységes minimumkeret bevezetésére irányul. A vonatkozó statisztikai adatok következetességének és minőségének biztosítása, valamint az adatszolgáltatási teher minimalizálása érdekében a Bizottságnak (Eurostat) a szükséges statisztikai adatok gyűjtéséhez ki kell dolgoznia statisztikai szabványokat, módszereket és eljárásokat is, és támogatnia kell ezeket.

- (4) Az 1096/2010/EU tanácsi rendelet⁽⁶⁾ 2. cikke szerint az EKB biztosítja az ERKT titkárságát és ezáltal elemzési, statisztikai, logisztikai és adminisztratív segítséget nyújt az ERKT számára. Továbbá a Központi Bankok Európai Rendszere Alapokmányának 5.3. cikke alapján az EKB-nak szükség szerint hozzá kell járulnia a hatáskörébe tartozó statisztikai adatok gyűjtésére, összeállítására és terjesztésére vonatkozó szabályok és gyakorlatok összehangolásához. E tekintetben fontos biztosítani az Európai Statisztikai Rendszer⁽⁷⁾ és a Központi Bankok Európai Rendszere (KBER) közötti szoros együttműködést és megfelelő koordinációt. Ennek érdekében, valamint a 22382009/EK rendelet 6. cikkének (3) bekezdésével összhangban a folyamatban lévő konzultációs tevékenységeket, valamint a Bizottság (Eurostat) és az EKB közötti együttműködést különösen fontosnak kell tekinteni a szükséges statisztikai szabványok, módszerek és eljárások kidolgozása céljából.
- (5) A KBER Statisztikai Bizottságának legfrissebb, a kereskedelmi és lakóingatlanok finanszírozásával kapcsolatos mutatók adatforrásaira vonatkozó statisztikai tevékenysége, amelyet támogatott annak ingatlanügyi munkacsoportja, rámutatott, hogy módosítani kell bizonyos meghatározásokat a nemzeti makroprudenciális hatóságok nyomonkövetési tevékenységének előmozdítása érdekében. Miközben elfogadott, hogy nem lehet kizárólag az AnaCredit projektet bevezető (EU) 2016/867 európai központi banki rendeletre⁽⁸⁾ támaszkodni a nemzeti makroprudenciális hatóságok adatigényének kielégítéséhez, a kereskedelmi ingatlan és a lakóingatlan ERKT/2016/14 ajánlásban szereplő meghatározását módosítani kell annak érdekében, hogy jobban összhangba kerüljön az (EU) 2016/867 rendeletben használt tágabb meghatározásokkal a szükséges pénzügyi stabilitási elemzések előmozdítása és az országok közötti teljes összehasonlíthatóság lehetővé tétele érdekében.
- (6) Mindazonáltal az ERKT/2016/14 ajánlásban szereplő meghatározások módosításai nem akadályozhatják a nemzeti makroprudenciális hatóságokat azon további ingatlanmutatók és bontások felhasználásában, amelyek a nemzeti makroprudenciális hatóságok meghatározásain és mérési módszerein alapulva figyelembe veszik nemzeti kereskedelmi- és lakóingatlan-piacuk sajátosságait és lényegesebb a pénzügyi stabilitás szempontjából. Ez biztosítaná továbbá azt is, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok tiszteletben tartják az arányosság elvét az ERKT/2016/14 ajánlásnak megfelelően.
- (7) Az ERKT/2016/14 ajánlás előírja a címzetteknek, hogy az ajánlásban meghatározott határidőkön belül közöljék az ERKT-val és a Tanáccsal az ajánlás nyomán hozott intézkedéseket, vagy megfelelően indokolják az intézkedés mellőzését. E tekintetben a címzettek előrehaladást értek el az ERKT/2016/14 ajánlás ajánlott határidőkön belüli végrehajtása területén. Néhány nemzeti makroprudenciális hatóság munkája azonban elhúzódott olyan gyakorlati okokból, mint az adatszolgáltatási struktúrák kialakításának, az adatforrások azonosításának és az adatok bizalmas jellegéhez kapcsolódó kérdések kezelésének szükségessége.
- (8) Az ERKT/2016/14 ajánlás végrehajtása érdekében ezért meg kell hosszabbítani néhány abban szereplő határidőt. E határidők meghosszabbítása több időt biztosít a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak a fenti gyakorlati kérdések kezelésére. A közös munkadefiníciók hiánya különösen aggasztó a fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó mutatók tekintetében, és ez az adatok elérhetőségére vonatkozó működési korlátozásokkal együtt megnehezíti a kockázatok pontos elemzését és összehasonlítását az egyes nemzeti piacok között. Ezért azon mutatók tekintetében, amelyekről a nemzeti makroprudenciális hatóságok nem rendelkeznek releváns információval, az ERKT/2016/14 ajánlás végrehajtására vonatkozó határidőket ismételtelen meg kell hosszabbítani, hogy elegendő idő állhasson rendelkezésre a szükséges meghatározások kialakításához és az adatgyűjtéshez.

⁽⁶⁾ A Tanács 1096/2010/EU rendelete (2010. november 17.) az Európai Központi Banknak az Európai Rendszerkockázati Testület működését érintő külön feladatokkal történő felruházásáról (HL L 331., 2010.12.15., 162. o.).

⁽⁷⁾ Az Európai Statisztikai Rendszer (European Statistical System, a továbbiakban: az ESR) a Közösség statisztikai hatósága, azaz a Bizottság (Eurostat), és a nemzeti statisztikai intézetek (NSH-k), valamint az egyes tagállamokban az európai statisztikák fejlesztéséért, előállításáért és közzétételéért felelős más nemzeti hatóságok közötti partnerség.

⁽⁸⁾ Az Európai Központi Bank (EU) 2016/867 rendelete (2016. május 18.) a részletes hitelezési és hitelkockázati adatok gyűjtéséről (EKB/2016/13) (HL L 144., 2016.6.1., 44. o.).

- (9) Az igazgatótanács véleménye szerint az ERKT/2016/14 ajánlásban meghatározott bizonyos határidők meghosszabbítása nem veszélyezteti a pénzügyi piacok szabályos működését. Továbbá az igazgatótanács véleménye szerint ez a meghosszabbítás nem vezet szükségszerűen annak lehetőségéhez, hogy a címzettek nem hajtják végre az ERKT/2016/14 ajánlást.
- (10) Az ERKT elismeri továbbá, hogy további technikai útmutatásra, valamint a célként szolgáló meghatározásokkal és mutatókkal kapcsolatos további munkára lehet szükség a piacok vagy piaci szegmensek sajátosságainak figyelembevételéhez, valamint az adatok statisztikai minőségének biztosításához. Az ERKT/2016/14 ajánlás további módosításaira is szükség lehet a célként szolgáló meghatározásokra és mutatókra vonatkozó jövőbeli fejlemények kezelése érdekében.
- (11) Az ERKT/2016/14 ajánlást erre tekintettel megfelelően módosítani kell,

ELFOGADTA EZT AZ AJÁNLÁST:

MÓDOSÍTÁSOK

Az ERKT/2016/14 ajánlás a következőképpen módosul:

1. Az 1. szakaszban a C ajánlás (1) bekezdése helyébe a következő szöveg lép:

„(1) A nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy alakítsanak ki belföldi kereskedelmiingatlan-szektorukra vonatkozó kockázatfigyelési keretrendszert. Ennek érdekében a kereskedelmi ingatlanok piacáról származó kockázatok hatékony figyelemmel kíséréséhez a mutatók alábbi csoportja ajánlott:

A fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó mutatók:

- a) árindex;
- b) bérleti index;
- c) bérleti hozam index;
- d) kiadatlan terület aránya;
- e) megkezdett építkezések;

A pénzügyi rendszer kereskedelmiingatlan-hitelezési kitétségeire vonatkozó mutatók:

- f) kereskedelmiingatlan-hitelezési folyamatok (beleértve a fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanokat is);
- g) a nemteljesítő kereskedelmiingatlan-hitelek (beleértve a fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanokat is) folyamatai;
- h) kereskedelmiingatlan-hitelezési (beleértve a fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanokat is) veszteségek fedezetére képzett céltartalékok folyamatai;
- i) a fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanok céljára történő hitelezés (mint a kereskedelmiingatlan-hitelezés része) tekintetében a hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok folyamatai;
- j) a kereskedelmiingatlan-hitelezési állományok (beleértve a fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanokat is);
- k) a nemteljesítő kereskedelmiingatlan-hitelek (beleértve a fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanokat is) állományai;
- l) kereskedelmiingatlan-hitelezési (beleértve a fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanokat is) veszteségek fedezetére képzett céltartalékok állományai;
- m) a fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanok céljára történő hitelezés (mint a kereskedelmiingatlan-hitelezés része) állományai;
- n) a fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanok céljára történő hitelezés (mint a kereskedelmiingatlan-hitelezés része) tekintetében a nemteljesítő hitelek állományai;
- o) a fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanok céljára történő hitelezés (mint a kereskedelmiingatlan-hitelezés része) tekintetében a hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok állományai.

A kereskedelmiingatlan-hitelezési szabályokra vonatkozó mutatók:

- p) az LTV-O súlyozott átlaga a kereskedelmiingatlan-hitelek folyamatai tekintetében;

- q) az aktuális hitelfedezeti arány (LTV-C) súlyozott átlaga a kereskedelmiingatlan-hitelek állományai tekintetében;
- r) a hitelnyújtáskori kamatfedezeti arány (ICR-O) súlyozott átlaga a kereskedelmiingatlan-hitelek folyamatai tekintetében, valamint az aktuális kamatfedezeti arány (ICR-C) súlyozott átlaga a kereskedelmiingatlan-hitelek állományai tekintetében;
- s) a hitelnyújtáskori adósságszolgálati fedezeti mutató (DSCR-O) súlyozott átlaga a kereskedelmiingatlan-hitelek folyamatai tekintetében, valamint az aktuális adósságszolgálati fedezeti mutató (DSCR-C) súlyozott átlaga a kereskedelmiingatlan-hitelek állományai tekintetében.

Az e mutatókra vonatkozó információknak a hitelezőkre egyedi alapon kell vonatkozniuk, és kellően reprezentatívnak kell lenniük a belföldi kereskedelmiingatlan-piacra nézve.”

2. Az 1. szakaszban a D ajánlás (2) bekezdése helyébe a következő szöveg lép:

„(2) A nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy a különböző mutatókhoz kapcsolódó kockázatok az ezen ajánlás III. mellékletének A., B. és C. sablonjában meghatározott alábbi információk alapján kövessék figyelemmel:

- a) Az árindex, a bérleti index, a bérleti hozam index, a kiadatlan terület aránya és a megkezdett építkezések esetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak az alábbiak szerinti bontást kell figyelembe venniük:
 - ingatlan típusa;
 - ingatlan helye.
- b) A kereskedelmiingatlan-beruházások értékelési kiigazításainak folyamatai és állományai esetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak az alábbiak szerinti bontást kell figyelembe venniük:
 - ingatlan típusa;
 - ingatlan helye;
 - befektető típusa;
 - befektető állampolgársága.
- c) A kereskedelmiingatlan-hitelezési folyamatok és állományok, valamint a kereskedelmi ingatlanok (beleértve a fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanokat is) céljára való hitelezés valamennyi bontása – vagyis az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok birtokában lévő ingatlan (akár létező, akár fejlesztés alatt álló) céljára történő hitelezés; a bérlakás céljára történő hitelezés; a jövedelemtermelő, bérlakástól eltérő ingatlan céljára történő hitelezés; a fejlesztés alatt álló kereskedelmi ingatlanok céljára történő hitelezés; valamint a szociális lakások céljára történő hitelezés – esetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak az alábbiak szerinti további bontást kell figyelembe venniük:
 - ingatlan típusa;
 - ingatlan helye;
 - hitelező típusa;
 - hitelező állampolgársága.
- d) A nemteljesítő kereskedelmiingatlan-hitelek folyamatai és állományai, valamint a nemteljesítő kereskedelmi-ingatlan-hitelek (beleértve a fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanokat is) valamennyi bontása – vagyis az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok birtokában lévő ingatlan (akár létező, akár fejlesztés alatt álló) céljára történő hitelezés; a bérlakás céljára történő hitelezés; a jövedelemtermelő, bérlakástól eltérő ingatlan céljára történő hitelezés; a fejlesztés alatt álló kereskedelmi ingatlanok céljára történő hitelezés; valamint a szociális lakások céljára történő hitelezés – esetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak az alábbiak szerinti további bontást kell figyelembe venniük:
 - ingatlan típusa;
 - ingatlan helye;
 - hitelező típusa;
 - hitelező állampolgársága.

e) A kereskedelmiingatlan-hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok folyamatai és állományai, valamint a kereskedelmiingatlan-hitelezési (beleértve a fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanokat is) veszteségek fedezetére képzett céltartalékok valamennyi bontása – vagyis az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok birtokában lévő ingatlan (akár létező, akár fejlesztés alatt álló) céljára történő hitelezés; a bérlakás céljára történő hitelezés; a jövedelemtermelő, bérlakástól eltérő ingatlan céljára történő hitelezés; a fejlesztés alatt álló kereskedelmi ingatlanok céljára történő hitelezés; valamint a szociális lakások céljára történő hitelezés – esetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak az alábbiak szerinti további bontást kell figyelembe venniük:

- ingatlan típusa;
- ingatlan helye;
- hitelező típusa;
- hitelező állampolgársága.

Az a-e) pontban szereplő bontásokat az ajánlott minimumnak kell tekinteni. A nemzeti makroprudenciális hatóságok további bontásokat alkalmazhatnak, ha szükségesnek tartják a pénzügyi stabilitás céljára.”

3. Az 1. szakasz a következő ajánlással egészül ki:

„F. ajánlás – Egységes minimumkeret meghatározása a fizikai kereskedelmiingatlan-piac számára

1. A Bizottság (Eurostat) számára ajánlott, hogy javasoljon uniós jogszabályt a fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó, a C(1) ajánlás a-e) pontja szerinti mutatók adatbázisának kidolgozására, előállítására és terjesztésére vonatkozó egységes minimumkeret kialakítása érdekében.
2. A Bizottság (Eurostat) számára ajánlott továbbá, hogy hozzon létre és vezessen be statisztikai szabványokat, forrásokat, módszereket és eljárásokat a fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó, a C(1) ajánlás a-e) pontja szerinti mutatók adatbázisának kidolgozására, különösen e mutatók minőségének biztosítása és az adatszolgáltatási teher minimalizálása érdekében.”

4. A 2. szakasz 1. pontjának (1) bekezdése a következőképpen módosul:

a) A 3. pont helyébe a következő szöveg lép:

„bérbeadásra vásárolt ingatlan»: olyan lakóingatlan, amely elsődlegesen a bérlők részére történő bérbeadás céljából közvetlenül valamely természetes személy tulajdonában áll;”

b) A 4. pont helyébe a következő szöveg lép:

„kereskedelmi ingatlan»: minden jövedelmet termelő ingatlan, akár létező, akár fejlesztés alatt áll, beleértve a bérlakásokat is; vagy az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által használt ingatlan, akár létező, akár fejlesztés alatt áll; amely nem minősül lakóingatlan; és beleértve a szociális lakásokat.

Amennyiben egy ingatlan vegyes, kereskedelmi és lakáscélú felhasználással is rendelkezik, azt különböző ingatlanoknak kell tekinteni (például az egyes felhasználásoknak szentelt alapterület alapján), amennyiben az ilyen bontás megvalósítható; egyébként az ingatlan besorolható a domináns felhasználásnak megfelelően;”

c) Az 5. pont helyébe a következő szöveg lép:

„kereskedelmi ingatlanhoz kapcsolódó hitel»: jogi személy részére nyújtott, jövedelmet termelő ingatlan (vagy jövedelmet termelő ingatlanként meghatározott ingatlanok csoportja) – akár létező, akár fejlesztés alatt áll – megszerzésére irányuló hitel, vagy az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által használt ingatlan (vagy ilyen ingatlanok csoportja) – akár létező, akár fejlesztés alatt áll – megszerzésére irányuló hitel, vagy kereskedelmi ingatlan (vagy kereskedelmi ingatlanok csoportjával) fedezett hitel;”

d) A szöveg a következő 16a. ponttal egészül ki:

„jövedelemtermelő fejlesztés alatt álló ingatlan»: minden olyan, építés alatt álló ingatlan, amelyet arra szánunk, hogy elkészültét követően tulajdonosa számára – bérleti díjak, vagy az értékesítéséből származó nyereség formájában – bevételt biztosítson; nem foglalja magában a lebontásra kerülő épületeket vagy a jövőbeli potenciális fejlesztés céljára megtisztításra kerülő területeket;”

e) A 32. pont helyébe a következő szöveg lép:

„tulajdonos által lakott ingatlan»: az összes olyan, természetes személy tulajdonában álló lakóingatlan, amely lakáscélra áll tulajdonosa rendelkezésére;”

f) A 34. pontot el kell hagyni.

g) A szöveg a következő 36a. ponttal egészül ki:

„bérlet»: az összes olyan, jogi személy tulajdonában álló ingatlan, amely elsődleges célja a bérlők részére történő bérbeadás;”

h) A 38. pont helyébe a következő szöveg lép:

„lakóingatlan»: minden lakáscélra rendelkezésre álló ingatlan, akár létező, akár fejlesztés alatt áll, amelyet természetes személy megszerzett, felépített vagy felújított, ideértve a bérbeadásra vásárolt ingatlanokat is. Amennyiben egy ingatlan vegyes felhasználású, azt különböző ingatlanoknak kell tekinteni (például az egyes felhasználásoknak szentelt alapterület alapján), amennyiben az ilyen bontás megvalósítható; egyébként az ingatlan besorolható a domináns felhasználásnak megfelelően;”

i) A 39. pont helyébe a következő szöveg lép:

„lakáshitel»: természetes személynek nyújtott, lakóingatlannal fedezett hitel, a hitel céljától függetlenül;”

5. A 2. szakasz 3. pontja helyébe a következő szöveg lép:

„3. Az intézkedések elfogadására vonatkozó határidők

A címzetteknek az alábbi határidőkön belül közölniük kell az ERKT-val és a Tanácscsal az ezen ajánlás nyomán hozott intézkedéseket, vagy az intézkedés mellőzését megfelelően meg kell indokolniuk:

1. A. ajánlás

- a) A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak 2019. december 31-ig időközi jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak az A. ajánlás végrehajtásához már rendelkezésre álló vagy várhatóan rendelkezésre álló információkról.
- b) A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak 2020. december 31-ig végső jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak az A. ajánlás végrehajtásáról.

2. B. ajánlás

- a) A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak 2019. december 31-ig időközi jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak a B. ajánlás végrehajtásához már rendelkezésre álló vagy várhatóan rendelkezésre álló információkról.
- b) A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak 2020. december 31-ig végső jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak a B. ajánlás végrehajtásáról.

3. C. ajánlás

- a) A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak 2019. december 31-ig időközi jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak a C. ajánlás végrehajtásához már rendelkezésre álló vagy várhatóan rendelkezésre álló információkról.
- b) A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak 2021. december 31-ig végső jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak a C. ajánlás végrehajtásáról.

c) Amennyiben a nemzeti makroprudenciális hatóságok nem rendelkeznek a C(1) ajánlás a-e) pontja szerinti mutatókra vonatkozó releváns információval, e hatóságoknak legkésőbb 2025. december 31-ig végső jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak a C. ajánlás e mutatók tekintetében való végrehajtásáról.

4. D. ajánlás

- a) A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak 2019. december 31-ig időközi jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak a D. ajánlás végrehajtásához már rendelkezésre álló vagy várhatóan rendelkezésre álló információkról.

- b) A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak 2021. december 31-ig végső jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak a D. ajánlás végrehajtásáról.
- c) Amennyiben a nemzeti makroprudenciális hatóságok nem rendelkeznek a D(2) ajánlás a) pontja szerinti, az ezen ajánlás III. mellékletének A. sablonjában meghatározott mutatókra vonatkozó releváns információval, e hatóságoknak legkésőbb 2025. december 31-ig végső jelentést kell benyújtaniuk az ERKT-nak és a Tanácsnak a D. ajánlás e mutatók tekintetében való végrehajtásáról.

5. E. ajánlás

- a) Az ERKT kéri az európai felügyeleti hatóságokat, hogy 2017. december 31-ig határozzanak meg a felügyeletük alatt álló szervezeteknek az Unió egyes nemzeti kereskedelmiingatlan-piacaival szembeni kitettségeire vonatkozó adatok közzétételére szolgáló sablont.
- b) Az ERKT kéri az európai felügyeleti hatóságokat, hogy 2018. június 30-ig tegyék közzé az a) pontban említett adatokat a 2017. december 31-i állapot szerint.
- c) Az ERKT kéri az európai felügyeleti hatóságokat, hogy 2019. március 31-ével kezdődően évente tegyék közzé az a) pontban említett adatokat, a megelőző év december 31-i állapot szerint.

6. F. ajánlás

- a) Az ERKT kéri a Bizottságot (Eurostat), hogy 2021. december 31-ig nyújtson be időközi jelentést az ERKT-nak és a Tanácsnak az F. ajánlás végrehajtására vonatkozó első értékelésről.
- b) Az ERKT kéri a Bizottságot (Eurostat), hogy 2023. december 31-ig nyújtson be végső jelentést az ERKT-nak és a Tanácsnak az F. ajánlás végrehajtásáról.”

- 6. Az I. melléklet helyébe ezen ajánlás I. melléklete lép.
- 7. A II. melléklet helyébe ezen ajánlás II. melléklete lép.
- 8. A III. melléklet helyébe ezen ajánlás III. melléklete lép.
- 9. A IV. melléklet helyébe ezen ajánlás IV. melléklete lép.
- 10. Az V. melléklet helyébe ezen ajánlás V. melléklete lép.

Kelt Frankfurt am Mainban, 2019. március 21-én.

az ERKT Titkárságának vezetője,
az ERKT igazgatótanácsa nevében,
Francesco MAZZAFERRO

I. MELLÉKLET

Az EKB/2016/14 iránymutatás I. melléklete helyébe a következő szöveg lép:

„I. MELLÉKLET

AZ AJÁNLÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉSRE VONATKOZÓ KRITÉRIUMOK**1. A. ajánlás**

Úgy tekintendő, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok megfelelnek az A(1) és az A(2) ajánlásnak, amennyiben:

- a) értékeli, hogy országukban a lakóingatlan-szektor kockázatfigyelési keretrendszere figyelembe veszi-e, illetve végrehajtja-e a lakáshitelekre vonatkozó hitelezési szabályokról szóló releváns mutatókat;
- b) értékeli az A(1) ajánlásban az ezen kockázatfigyelés céljára meghatározott mutatók használata terén elért haladást;
- c) értékeli, hogy a releváns mutatókra vonatkozó, már rendelkezésre álló vagy a jövőben várhatóan rendelkezésre álló információk mennyiben kellően reprezentatívak a lakáshitelek piacának aktuális hitelezési szabályaira nézve;
- d) értékeli, hogy a bérbeadásra vásárolt ingatlanok jelentős forrását képviselik-e a belföldi lakóingatlan-szektorból eredő kockázatoknak, illetve, hogy a teljes lakáshitelezési állomány vagy folyamatok jelentős részét teszik-e ki;
- e) abban az esetben, ha a bérbeadásra vásárolt ingatlanokat a belföldi lakóingatlan-szektorból eredő kockázatok jelentős forrásának tekintik, vagy úgy tekintik, hogy azok a teljes lakáshitelezési állomány vagy folyamatok jelentős részét teszik ki, értékeli az A(2) ajánlásban a kockázatfigyelés céljára meghatározott mutatók használata terén elért haladást.

Úgy tekintendő, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok megfelelnek az A(3) és az A(4) ajánlásnak, amennyiben:

- a) biztosítják az A(1) és az A(2) ajánlásban felsorolt mutatók kiszámítására szolgáló, a IV. mellékletben meghatározott módszerek elfogadását;
- b) amennyiben a releváns mutatók kiszámításához a IV. mellékletben meghatározotton kívüli egyéb módszer is használatra kerül, beszámolnak a módszer technikai jellemzőiről és annak a lakóingatlan-szektorból eredő kockázatok figyelemmel kísérése szempontjából való eredményességéről;
- c) biztosítják, hogy az A(1) és az A(2) ajánlásban felsorolt releváns mutatók legalább évente felhasználásra kerüljenek a lakóingatlan-szektorban mutatkozó kockázatok figyelemmel kísérése.

2. B. ajánlás

Úgy tekintendő, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok megfelelnek a B(1) és a B(2) ajánlásnak, amennyiben:

- a) értékeli a II. melléklet A. sablonjában meghatározott vonatkozó mutatók egyváltozós eloszlásának és meghatározott együttes eloszlásainak figyelemmel kísérése terén elért haladást;
- b) értékeli a B(2) ajánlásban és a II. melléklet A. sablonjában a releváns kockázatok figyelemmel kísérése vonatkozó útmutatásként meghatározott információk használata terén elért haladást.

Amennyiben a bérbeadásra vásárolt ingatlanokat a belföldi lakóingatlan-szektorból eredő kockázatok jelentős forrásának tekintik, vagy azok a teljes lakáshitelezési állomány vagy folyamatok jelentős részét teszik ki, akkor tekintendő úgy, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok megfelelnek a B(3) ajánlásnak, amennyiben:

- a) értékeli a bérbeadásra vásárolt ingatlanokra és a tulajdonos által lakott ingatlanokra vonatkozó releváns mutatók külön-külön történő figyelemmel kísérése terén elért haladást;
- b) értékeli a releváns adatoknak a II. melléklet A. és B. sablonjában meghatározott dimenziók szerinti bontásban történő figyelemmel kísérése terén elért haladást.

3. C. ajánlás

Úgy tekintendő, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok megfelelnek a C(1) és C(2) ajánlásnak, amennyiben:

- a) értékeli, hogy országukban a kereskedelmiingatlan-szektor kockázatfigyelési keretrendszere figyelembe veszi-e, illetve végrehajtja-e a belföldi kereskedelmiingatlan-kitettségekre vonatkozó releváns mutatókat;
- b) biztosítja, hogy a kockázatfigyelési keretrendszer magában foglalja a fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó mutatókat, a pénzügyi rendszer hitelkitettségeire vonatkozó mutatókat és a hitelezési szabályokra vonatkozó mutatókat;
- c) értékeli, hogy a beruházások a belföldi kereskedelmiingatlan-szektor jelentős finanszírozási forrását képviselik-e;
- d) amennyiben a beruházások a nemzeti kereskedelmiingatlan-szektor jelentős finanszírozási forrását képviselik, értékeli a C(2) ajánlásban meghatározott további kockázatfigyelési mutatók használata terén elért haladást;
- e) értékeli legalább a C(1) ajánlásban, és adott esetben a C(2) ajánlásban meghatározott mutatók használata terén elért haladást;
- f) értékeli, hogy az e mutatókra vonatkozó (már rendelkezésre álló vagy várhatóan rendelkezésre álló) információk kellően reprezentatívak-e a belföldi kereskedelmiingatlan-piacra nézve.

Úgy tekintendő, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok megfelelnek a C(3) és a C(4) ajánlásnak, amennyiben:

- a) biztosítja a C(1) ajánlásban és a C(2) ajánlásban felsorolt mutatók kiszámítására szolgáló, az V. mellékletben, és amennyiben a kereskedelmi ingatlanok tekintetében releváns, a IV. mellékletben meghatározott módszerek elfogadását;
- b) azokban az esetekben, amikor a releváns mutatók kiszámításához a IV. és az V. mellékletben meghatározotton kívüli egyéb módszer is használatra kerül, beszámolnak a módszer technikai jellemzőiről és annak a kereskedelmiingatlan-szektorból eredő kockázatok figyelemmel kísérése szempontjából való eredményességéről;
- c) biztosítja, hogy a C(1) ajánlásban felsorolt mutatókat legalább negyedévente felhasználják a kereskedelmiingatlan-szektorban mutatók fejlemények figyelemmel kísérése a fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó mutatók, a hitelezési folyamatok (ideértve a nemteljesítő hitelek és a hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok folyamatait) és a kapcsolódó hitelezési szabályok esetében, és legalább évente a hitelek állományai (ideértve a nemteljesítő hitelek és a hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok állományait) és a kapcsolódó hitelezési szabályok esetében;
- d) amennyiben a beruházások a nemzeti kereskedelmiingatlan-szektor jelentős finanszírozási forrását képviselik, biztosítja, hogy a C(2) ajánlásban felsorolt mutatókat legalább negyedévente felhasználják a kereskedelmiingatlan-szektorban mutatók fejlemények figyelemmel kísérése a beruházási folyamatok (ideértve a beruházások értékelési kiigazításait) esetében, és legalább évente a beruházások állományai (ideértve a beruházások értékelési kiigazításait) esetében.

4. D. ajánlás

Úgy tekintendő, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságok megfelelnek a D. ajánlásnak, amennyiben:

- a) értékeli a III. melléklet A., B. és C. sablonjában meghatározott releváns mutatók figyelemmel kísérése terén elért haladást;
- b) értékeli a D(2) ajánlásban meghatározott és a III. melléklet A., B. és C. sablonjában a releváns kockázatok figyelemmel kísérése vonatkozó útmutatóként megjelölt releváns információk használata terén elért haladást;
- c) amennyiben a beruházások a nemzeti kereskedelmiingatlan-szektor jelentős finanszírozási forrását képviselik, értékeli a D(3) ajánlásban és a III. melléklet B. sablonjában a releváns kockázatok figyelemmel kísérése vonatkozó útmutatóként meghatározott információk használata terén elért haladást;
- d) abban az esetben, ha a kereskedelmiingatlan-szektorban bekövetkező fejlemények figyelemmel kíséréséhez további mutatókat is használnak, beszámolnak a kockázatok figyelemmel kíséréséhez használt további információkról.

5. E. ajánlás

Úgy tekintendő, hogy az európai felügyeleti hatóságok megfelelnek az E. ajánlásnak, amennyiben:

- a) meghatároznak egy, a felügyeletük alatt álló szervezeteknek az Unió egyes nemzeti kereskedelmiingatlan-piacáival szembeni kitétségeire vonatkozó adatok közzétételére szolgáló sablont;
- b) legalább évente közzéteszik a felügyeletük alatt álló szervezeteknek az Unió egyes nemzeti kereskedelmiingatlan-piacainak való kitétségeire vonatkozó, a fennálló szabályozási adatszolgáltatási sablonok útján gyűjtött aggregált adatokat.

6. F. ajánlás

Úgy tekintendő, hogy a Bizottság (Eurostat) megfelel az F. ajánlásnak, amennyiben:

- a) a tagállamokban jelenleg alkalmazott, a fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó releváns mutatók meghatározásainak és bontásainak alkalmassága alapján uniós jogszabályt javasol a releváns mutatók adatbázisának kidolgozására, előállítására és terjesztésére vonatkozó egységes minimumkeret kialakítása érdekében e mutatók harmonizálásának céljából;
 - b) biztosítja a javasolt jogszabály mutatókkal és meghatározásaikkal való összhangban hozatalát, ahogyan azokat a felügyeleti vagy pénzügyi stabilitási célokra használják, az adatszolgáltatók terhei indokolatlan növekedésének elkerülése érdekében;
 - c) biztosítja a fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó mutatók minőségét azáltal, hogy statisztikai szabványokat, forrásokat, módszereket és eljárásokat hoz létre a releváns mutatók adatbázisának kidolgozására;
 - d) biztosítja, hogy a fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó mutatók adatbázisához kapcsolódó létrehozott statisztikai szabványok, források, módszerek és eljárások végrehajtása nem vezet az adatszolgáltatók terheinek indokolatlan növekedéséhez;
 - e) előmozdítja a fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó mutatók adatbázisának előállítása érdekében létrehozott statisztikai szabványok, források, módszerek és eljárások végrehajtását.”
-

Az EKB/2016/14 iránymutatás II. melléklete helyébe a következő szöveg lép:

„II. MELLÉKLET

INDIKATÍV SABLONOK A LAKÓINGATLAN-SZEKTORRA VONATKOZÓ MUTATÓKHOZ

1. A. sablon: a lakáshitelekre vonatkozó mutatók és a kapcsolódó bontások

Lakóingatlanra vonatkozó sablonok

FOLYAMATOK = az adatszolgáltatási időszakban nyújtott új lakáshitelek a hitelnyújtó szerint. A valóban új lakáshiteleket és az újratárgyalt hiteleket megkülönböztetni képes nemzeti makroprudenciális hatóságoknak lehetősége van külön bontásban azonosítani az újratárgyalt hiteleket.
 ÁLLOMÁNYOK = a lakáshiteleknek az adatszolgáltatási időpontban (pl. év végén) fennálló állományaira vonatkozó adatok
 ncu = összeg nemzeti valutában
 # = szerződések száma
 átl = a vonatkozó mutató átlaga

EGYVÁLTOZÓS ELOSZLÁS

A lakáshitel-portfólió áttekintése	FOLYAMATOK	Hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)	FOLYAMATOK
Folyósított hitelek	ncu,#	SÚLYOZOTT ÁTLAG	átl (%-ban)
ebből bérbeadásra vásárolt	ncu,#	ebből bérbeadásra vásárolt	átl (%-ban)
ebből tulajdonos által lakott	ncu,#	ebből tulajdonos által lakott	átl (%-ban)
ebből első vásárlók	ncu,#	ebből első vásárlók	átl (%-ban)
ebből hitelek külföldi devizában	ncu,#	ebből hitelek külföldi devizában	átl (%-ban)
ebből teljesen amortizálódó	ncu,#	ebből teljesen amortizálódó	átl (%-ban)
ebből részben amortizálódó	ncu,#	ebből részben amortizálódó	átl (%-ban)
ebből nem amortizálódó (*)	ncu,#	ebből nem amortizálódó (*)	átl (%-ban)

A lakáshitel-portfólió áttekintése
ebből ingatlan az egyes területeken (**)
ebből ≤ 1 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből]1 év; 5 év] induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből] 5 év; 10 év] induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből > 10 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből újratárgyalt (választható)

FOLYAMATOK
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Hitelnyújtáskori hitelfedezeti arány (LTV-O)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
ebből bérbeadásra vásárolt
ebből tulajdonos által lakott
ebből első vásárlók
ebből hitelek külföldi devizában
ebből teljesen amortizálódó
ebből részben amortizálódó

FOLYAMATOK
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)

Hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)
ebből ingatlan az egyes területeken (**)
ebből ≤ 1 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből]1 év; 5 év] induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből] 5 év; 10 év] induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből > 10 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
MEGOSZLÁS
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Hitelnyújtáskori hitelfedezeti arány (LTV-O)
ebből nem amortizálódó (*)
ebből ingatlan az egyes területeken (**)
MEGOSZLÁS
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
átl (%-ban)
átl (%-ban)
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Hitelnyújtáskori adósságszolgálat-jövedelem arány (DSTI-O) (VÁLASZTHATÓ)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
átl (%-ban)
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Aktuális hitelfedezeti arány (LTV-C)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

ÁLLOMÁNYOK
átl (%-ban)
ncu,#
ncu,#

Hitelnyújtáskori hitel-jövedelem arány (LTI-O)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 3
]3 ; 3,5]

FOLYAMATOK
átl
ncu,#
ncu,#

Aktuális hitelfedezeti arány (LTV-C)
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nem áll rendelkezésre

ÁLLOMÁNYOK
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Hitelnyújtáskori hitel-jövedelem arány (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Hitelnyújtáskori futamidő
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 5 év
]5 év; 10 év]
]10 év; 15 év]
]15 év ; 20 év]
]20 év ; 25 év]
]25 év ; 30 év]
]30 év ; 35 év]
> 35 év
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
átl (év)
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Hitelnyújtáskori adósság-jövedelem arány (DTI-O)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
átl
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

EGYÜTTES MEGOSZLÁS

FOLYAMATOK	Hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
LTV-O ≤ 80 %			
Hitelnyújtáskori futamidő			
≤ 20 év	ncu,#	ncu,#	ncu,#
]20 év ; 25 év]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
> 25 év	ncu,#	ncu,#	ncu,#
LTV-O]80 %-90 %]			
Hitelnyújtáskori futamidő			
≤ 20 év	ncu,#	ncu,#	ncu,#
]20 év ; 25 év]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
> 25 év	ncu,#	ncu,#	ncu,#
LTV-O]90 %-110 %]			
Hitelnyújtáskori futamidő			
≤ 20 év	ncu,#	ncu,#	ncu,#
]20 év ; 25 év]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
> 25 év	ncu,#	ncu,#	ncu,#

FOLYAMATOK	Hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
Induláskori kamatlábrögzítési időszak			
ebből ≤ 1 év	ncu,#	ncu,#	ncu,#
ebből] 1 év; 5 év]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
ebből] 5 év; 10 év]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
ebből > 10 év	ncu,#	ncu,#	ncu,#

FOLYAMATOK	Hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	> 50 %
Hitelnyújtáskori adósság-jövedelem arány (DTI-O)			
≤ 4	ncu,#	ncu,#	ncu,#
]4 ; 6]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
> 6	ncu,#	ncu,#	ncu,#

FOLYAMATOK	Hitelnyújtáskori adósság-jövedelem arány (DTI-O)		
	≤ 4	]4 ; 6]	> 6
Hitelnyújtáskori hitelfedezeti arány (LTV-O)			
LTV-O ≤ 80 %	ncu,#	ncu,#	ncu,#
LTV-O]80 % ; 90 %]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
LTV-O]90 % ; 110 %]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
LTV-O >110 %	ncu,#	ncu,#	ncu,#

FOLYAMATOK	Hitelnyújtáskori adósság-jövedelem arány (DTI-O)		
	≤ 4	]4 ; 6]	> 6
Hitelnyújtáskori hitelfedezeti arány (LTV-O)			
LTV-O ≤ 80 %	ncu,#	ncu,#	ncu,#
LTV-O]80 % ; 90 %]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
LTV-O]90 % ; 110 %]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
LTV-O >110 %	ncu,#	ncu,#	ncu,#

FOLYAMATOK	Hitelnyújtáskori adósság-jövedelem arány (DTI-O)		
	≤ 4	]4 ; 6]	> 6
Hitelnyújtáskori hitelfedezeti arány (LTV-O)			
LTV-O ≤ 80 %	ncu,#	ncu,#	ncu,#
LTV-O]80 % ; 90 %]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
LTV-O]90 % ; 110 %]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
LTV-O >110 %	ncu,#	ncu,#	ncu,#

FOLYAMATOK	Hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Hitelnyújtáskori futamidő			
≤ 20 év	ncu,#	ncu,#	ncu,#
]20 év ; 25 év]	ncu,#	ncu,#	ncu,#
> 25 év	ncu,#	ncu,#	ncu,#

(*) Adott esetben külön kell azonosítani a visszaváltási eszközzel rendelkező nem amortizálódó hiteleket.

(**) Bármely tagállam belföldi pénzügyi rendszerében nyújtott lakáshitel fedezete lehet külföldi területen található lakóingatlan. A táblázatot ki kell egészíteni egy sorral minden ilyen külföldi terület részére, amely a pénzügyi stabilitás céljára fontosnak tekintendő.

2. B. sablon: a bérbeadásra vásárolt ingatlanokhoz és a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó lakáshitelekre vonatkozó mutatók és a kapcsolódó bontások

További sablonok a bérbeadásra vásárolt ingatlanokhoz kapcsolódó jelentős kockázattal vagy piaccal rendelkező országok számára

FOLYAMATOK = az adatszolgáltatási időszakban nyújtott új lakáshitelek a hitelnyújtó szerint. A valóban új lakáshiteleket és az újratárgyalt hiteleket megkülönböztetni képes nemzeti makroprudenciális hatóságoknak lehetősége van külön bontásban azonosítani az újratárgyalt hiteleket.

ÁLLOMÁNYOK = a lakáshiteleknek az adatszolgáltatási időpontban (pl. év végén) fennálló állományaira vonatkozó adatok

ncu = összeg nemzeti valutában

= szerződések száma

átl = a vonatkozó mutató/arány átlaga

BÉRBEADÁSRA VÁSÁROLT INGATLANOKHOZ KAPCSOLÓDÓ HITELEK

A bérbeadásra vásárolt ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek áttekintése	FOLYAMATOK	Hitelnyújtáskori kamatfedezeti mutató (ICR-O)	FOLYAMATOK
Folyósított hitelek	ncu,#	SÚLYOZOTT ÁTLAG	átl
ebből első vásárlók	ncu,#	MEGOSZLÁS	
ebből hitelek külföldi devizában	ncu,#	≤ 100 %	ncu,#
ebből teljesen amortizálódó	ncu,#	] 100 % ; 125 %]	ncu,#

A bérbeadásra vásárolt ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek áttekintése
ebből részben amortizálódó
ebből nem amortizálódó (*)
ebből ingatlan az egyes területeken (**)
ebből ≤ 1 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből]1 év; 5 év] induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből] 5 év; 10 év] induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből > 10 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak

FOLYAMATOK
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Hitelnyújtáskori hitelfedezeti arány (LTV-O)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
átl (%-ban)
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Hitelnyújtáskori kamatfedezeti mutató (ICR-O)
] 125 % ; 150 %]
] 150 % ; 175 %]
] 175 % ; 200 %]
> 200 %

FOLYAMATOK
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Hitelnyújtáskori hitel-bérleti díj arány (LTR-O)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 5
] 5 ; 10]
] 10 ; 15]
] 15 ; 20]
> 20

FOLYAMATOK
átl
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

TULAJDONOS ÁLTAL LAKOTT INGATLANOKHOZ KAPCSOLÓDÓ HITELEK

Tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek áttekintése
Folyósított hitelek
ebből első vásárlók
ebből hitelek külföldi devizában
ebből teljesen amortizálódó
ebből részben amortizálódó
ebből nem amortizálódó (*)
ebből ingatlan az egyes területeken (**)
ebből ≤ 1 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből]1 év; 5 év] induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből] 5 év; 10 év] induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből > 10 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak

FOLYAMATOK
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Aktuális hitelfedezeti arány (LTV-C)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
ebből első vásárlók

FOLYAMATOK
átl (%-ban)
átl (%-ban)

Hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
ebből első vásárlók
ebből hitelek külföldi devizában
ebből teljesen amortizálódó
ebből részben amortizálódó
ebből nem amortizálódó (*)
ebből ingatlan az egyes területeken (**)
ebből ≤ 1 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből]1 év; 5 év] induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből] 5 év; 10 év] induláskori kamatlábrögzítési időszak
ebből > 10 éves induláskori kamatlábrögzítési időszak
MEGOSZLÁS
≤10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]

FOLYAMATOK
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Aktuális hitelfedezeti arány (LTV-C)	FOLYAMATOK
ebből hitelek külföldi devizában	átl (%-ban)
ebből teljesen amortizálódó	átl (%-ban)
ebből részben amortizálódó	átl (%-ban)
ebből nem amortizálódó (*)	átl (%-ban)
ebből ingatlan az egyes területeken (**)	ncu,#
MEGOSZLÁS	
≤ 50 %	ncu,#
]50 % ; 60 %]	ncu,#
]60 % ; 70 %]	ncu,#
]70 % ; 80 %]	ncu,#
]80 % ; 90 %]	ncu,#
]90 % ; 100 %]	ncu,#
]100 % ; 110 %]	ncu,#
> 110 %	ncu,#
Nem áll rendelkezésre	ncu,#

FOLYAMATOK
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
átl (%-ban)
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Hitelnyújtáskori hitel-jövedelem arány (LTI-O)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
átl
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Aktuális hitelfedezeti arány (LTV-C)
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Nem áll rendelkezésre

ÁLLOMÁNYOK
átl (%-ban)
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

Hitelnyújtáskori futamidő években
SÚLYOZOTT ÁTLAG
MEGOSZLÁS
≤ 5 év
]5 év; 10 év]
]10 év; 15 év]
]15 év ; 20 év]
]20 év ; 25 év]
]25 év ; 30 év]
]30 év ; 35 év]
> 35 év
Nem áll rendelkezésre

FOLYAMATOK
átl (években)
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#
ncu,#

(*) Adott esetben külön kell azonosítani a visszaváltási eszközzel rendelkező nem amortizálódó hiteleket.

(**) Bármely tagállam belföldi pénzügyi rendszerében nyújtott lakáshitel fedezete lehet külföldi területen található lakóingatlan. A táblázatot ki kell egészíteni egy sorral minden ilyen külföldi terület részére, amely a pénzügyi stabilitás céljára fontosnak tekintendő."

—

III. MELLÉKLET

Az EKB/2016/14 iránymutatás III. melléklete helyébe a következő szöveg lép:

„III. MELLÉKLET

**INDIKATÍV SABLONOK A KERESKEDELMI INGATLANSZEKTORRA VONATKOZÓ
MUTATÓKHOZ**

1. A. sablon: a fizikai piacra vonatkozó mutatók

A fizikai piacra vonatkozó mutatók

	Mutató	Bontás		
		Gyakoriság	Ingatlan típusa ⁽¹⁾	Ingatlan helye ⁽²⁾
Fizikai piac	Kereskedelmiingatlan-árindex	Negyedéves	I	I
	Bérleti index	Negyedéves	I	I
	Bérleti hozam index	Negyedéves	I	I
	Kiadatlan terület aránya	Negyedéves	R	R
	Megkezdett építkezések	Negyedéves	#	#

⁽¹⁾ Az ingatlan típusának bontása: iroda, kiskereskedelmi, ipari, lakóingatlan és egyéb (valamennyi a belföldi piacon).

⁽²⁾ Az ingatlan helyének bontása: belföldi kiemelt helyszín és belföldi nem kiemelt helyszín.

I = Index

R = Mutató

= Négyzetméter

2. B. sablon: a pénzügyi rendszer kitétségeire vonatkozó mutatók

Kitétségi mutatók

	Mutató	Bontás						Összesen
		Gyakoriság	Ingatlan típusa ⁽¹⁾	Ingatlan helye ⁽²⁾	Befektető típusa ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Hitelező típusa ⁽⁴⁾	Befektető ⁽⁸⁾ / hitelező állampolgársága ⁽⁵⁾	
Folyamatok ⁽⁶⁾	Kereskedelmi ingatlanokba való befektetések ⁽⁸⁾	Negyedéves	nc	nc	nc		nc	nc
	— ebből közvetlenül tulajdonban álló kereskedelmi ingatlan	Negyedéves	nc	nc	nc		nc	nc

	Mutató	Gyakoriság	Bontás				Összesen	
			Ingatlan típusa ⁽¹⁾	Ingatlan helye ⁽²⁾	Befektető típusa ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Hitelező típusa ⁽⁴⁾		Befektető ⁽⁸⁾ / hitelező állampolgársága ⁽⁵⁾
	— ebből közvetetten tulajdonban álló kereskedelmi ingatlan	Negyedéves			nc		nc	nc
	Kereskedelmiingatlan-beruházások értékelés-kiigazítása	Negyedéves	nc	nc	nc		nc	nc
	Kereskedelmi ingatlanoknak (fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanokat is beleértve) való hitelezés	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által tartott ingatlan (akár létező, akár fejlesztés alatt álló) megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből bérlakás megszerzésére használt hitelek	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből jövedelemtermelő, bérlakástól eltérő ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből fejlesztés alatt álló kereskedelmi ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből szociális lakások céljára tartott ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	Nemteljesítő kereskedelmiingatlan-hitelek (fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanokat is beleértve)	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által tartott ingatlan (akár létező, akár fejlesztés alatt álló) megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc

	Mutató	Gyakoriság	Bontás					Összesen
			Ingatlan típusa ⁽¹⁾	Ingatlan helye ⁽²⁾	Befektető típusa ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Hitelező típusa ⁽⁴⁾	Befektető ⁽⁸⁾ / hitelező állampolgársága ⁽⁵⁾	
	— ebből bérlakás megszerzésére használt hitelek	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből jövedelemtermelő, bérlakástól eltérő ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből fejlesztés alatt álló kereskedelmi ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből szociális lakások céljára tartott ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	Kereskedelmiingatlan-hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok (fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanokat is beleértve)	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által tartott ingatlan (akár létező, akár fejlesztés alatt álló) megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből bérlakás megszerzésére használt hitelek	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből jövedelemtermelő, bérlakástól eltérő ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből fejlesztés alatt álló kereskedelmi ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből szociális lakások céljára tartott ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	nc	nc		nc	nc	nc

	Mutató	Gyakoriság	Bontás					Összesen
			Ingatlan típusa ⁽¹⁾	Ingatlan helye ⁽²⁾	Befektető típusa ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Hitelező típusa ⁽⁴⁾	Befektető ⁽⁸⁾ / hitelező ⁽³⁾ állampolgársága	
Állományok ⁽⁷⁾	Kereskedelmi ingatlanokba való befektetések ⁽⁸⁾	Éves	nc	nc	nc		nc	nc
	— ebből közvetlenül tulajdonban álló kereskedelmi ingatlan	Éves	nc	nc	nc		nc	nc
	— ebből közvetetten tulajdonban álló kereskedelmi ingatlan	Éves			nc		nc	nc
	Kereskedelmiingatlan-beruházások értékelés-kiigazítása	Éves	nc	nc	nc		nc	nc
	Kereskedelmi ingatlanoknak (fejlesztés vagy építés alatt álló kereskedelmi ingatlanokat is beleértve) való hitelezés	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből nemteljesítő kereskedelmiingatlan-hitelek	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által tartott ingatlan (akár létező, akár fejlesztés alatt álló) megszerzésére irányuló hitelek	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből bérlakás megszerzésére használt hitelek	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből jövedelemtermelő, bérlakástól eltérő ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
	— ebből szociális lakások céljára tartott ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Éves	nc	nc		nc	nc	nc

Mutató	Gyakoriság	Bontás					Összesen
		Ingatlan típusa ⁽¹⁾	Ingatlan helye ⁽²⁾	Befektető típusa ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Hitelező típusa ⁽⁴⁾	Befektető ⁽⁸⁾ / hitelező ⁽³⁾ állampolgársága	
Kereskedelmiingatlan-hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
— ebből nemteljesítő kereskedelmiingatlan-hitelek	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
— ebből az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által tartott ingatlan (akár létező, akár fejlesztés alatt álló) megszerzésére irányuló hitelek	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
— ebből bérlakás megszerzésére használt hitelek	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
— ebből jövedelemtermelő, bérlakástól eltérő ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
— ebből szociális lakások céljára tartott ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
Fejlesztés alatt álló kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó hitelezés (a kereskedelmiingatlan-hitelezés részeként)	Éves	nc	nc		nc	nc	nc
— ebből nemteljesítő hitelek	Éves	nc	nc		nc	nc	nc

Mutató	Gyakoriság	Bontás					Összesen
		Ingyen típusa ⁽¹⁾	Ingyen helye ⁽²⁾	Befektető típusa ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Hitelező típusa ⁽⁴⁾	Befektető ⁽⁸⁾ / hitelező ⁽³⁾ állampolgársága	
Fejlesztés alatt álló kereskedelmi ingatlanoknak való hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok	Éves	nc	nc		nc	nc	nc

⁽¹⁾ Az ingatlan típusának bontása: iroda, kiskereskedelmi, ipari, lakóingatlan és egyéb, ha a mutató szempontjából releváns.

⁽²⁾ Az ingatlan helyének bontása: belföldi kiemelt helyszín, belföldi nem kiemelt helyszín és külföld.

⁽³⁾ A befektető típusának bontása: bankok, biztosítók, nyugdíjpénztárak, befektetési alapok, ingatlantársaságok és egyéb.

⁽⁴⁾ A hitelező típusának bontása: bankok, biztosítók, nyugdíjpénztárak, befektetési alapok, ingatlantársaságok és egyéb.

⁽⁵⁾ Az állampolgárság bontása: belföldi, Európai Gazdasági Térség és külföld.

⁽⁶⁾ A folyamatok a beruházások, a hitelezés és a nemteljesítő hitelek esetében bruttó alapon (csak az új hitelek/beruházások tartoznak ide, a törlesztések vagy a fennálló összegek csökkentésének figyelembevétele nélkül).

A folyamatok a beruházások értékelés-kiigazításai és a hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékok esetében nettó alapon.

⁽⁷⁾ Állományadatok az adatszolgáltatási időpontban a kereskedelmiingatlan-beruházások állományára, a kereskedelmiingatlan-beruházások értékelés-kiigazítására, (nemteljesítő) kereskedelmiingatlan-hitelekre és a kereskedelmiingatlan-hitelezési veszteségek fedezetére képzett céltartalékokra vonatkozóan.

⁽⁸⁾ Csak ha a beruházások jelentős részét teszik ki a kereskedelmiingatlan-finanszírozásnak.

nc = összeg nemzeti valutában

3. C. sablon: a hitelezési szabályokra vonatkozó mutatók

A hitelezési szabályok mutatói ⁽¹⁾

Mutató	Gyakoriság	Mutatók súlyozott átlaga
Folyamatok ⁽²⁾ Hitelnyújtáskori hitelfedezeti arány (LTV-O)	Negyedéves	R
— az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által tartott ingatlan (akár létező, akár fejlesztés alatt álló) megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	R
— bérlakás megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	R
— jövedelemtermelő, bérlakástól eltérő ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	R
— fejlesztés alatt álló kereskedelmi ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	R
— szociális lakások céljára tartott ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Negyedéves	R

	Mutató	Gyakoriság	Mutatók súlyozott átlaga
	Hitelnyújtáskori kamatfedezeti mutató (ICR-O) <ul style="list-style-type: none"> — az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által tartott ingatlan (akár létező, akár fejlesztés alatt álló) megszerzésére irányuló hitelek — bérlakás megszerzésére használt hitelek — jövedelemtermelő, bérlakástól eltérő ingatlan megszerzésére irányuló hitelek — fejlesztés alatt álló kereskedelmi ingatlan megszerzésére irányuló hitelek — szociális lakások céljára tartott ingatlan megszerzésére irányuló hitelek 	Negyedéves Negyedéves Negyedéves Negyedéves Negyedéves	R R R R R
	Hitelnyújtáskori adósságszolgálat-jövedelem arány (DSTI-O) <ul style="list-style-type: none"> — az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által tartott ingatlan (akár létező, akár fejlesztés alatt álló) megszerzésére irányuló hitelek — bérlakás megszerzésére használt hitelek — jövedelemtermelő, bérlakástól eltérő ingatlan megszerzésére irányuló hitelek — fejlesztés alatt álló kereskedelmi ingatlan megszerzésére irányuló hitelek — szociális lakások céljára tartott ingatlan megszerzésére irányuló hitelek 	Negyedéves Negyedéves Negyedéves Negyedéves Negyedéves	R R R R R

	Mutató	Gyakoriság	Mutatók súlyozott átlaga
Állományok ⁽³⁾	Aktuális hitelfedezeti arány (LTV-C)	Éves	R
	— az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által tartott ingatlan (akár létező, akár fejlesztés alatt álló) megszerzésére irányuló hitelek	Éves	R
	— bérlakás megszerzésére használt hitelek	Éves	R
	— jövedelemtermelő, bérlakástól eltérő ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Éves	R
	— fejlesztés alatt álló kereskedelmi ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Éves	R
	— szociális lakások céljára tartott ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Éves	R
	Aktuális kamatfedezeti mutató (ICR-C)	Éves	R
	— az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által tartott ingatlan (akár létező, akár fejlesztés alatt álló) megszerzésére irányuló hitelek	Éves	R
	— bérlakások megszerzésére használt hitelek	Éves	R
	— jövedelemtermelő, bérlakástól eltérő ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Éves	R
	— fejlesztés alatt álló kereskedelmi ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Éves	R
	— szociális lakások céljára tartott ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Éves	R

	Mutató	Gyakoriság	Mutatók súlyozott átlaga
	Aktuális adósságszolgálati fedezeti mutató (DSCR-C)	Éves	R
	— az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által tartott ingatlan (akár létező, akár fejlesztés alatt álló) megszerzésére irányuló hitelek	Éves	R
	— bérlakások megszerzésére használt hitelek	Éves	R
	— jövedelemtermelő, bérlakástól eltérő ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Éves	R
	— fejlesztés alatt álló kereskedelmi ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Éves	R
	— szociális lakások céljára tartott ingatlan megszerzésére irányuló hitelek	Éves	R

⁽¹⁾ Kivéve a fejlesztés alatt álló ingatlanokat, amelyeket a hitel-költség arány (LTC) használatával lehet nyomon követni.

⁽²⁾ Folyamatadatok az adatszolgáltatási időszak alatti új kereskedelmiingatlan-hitelekre vonatkozóan.

⁽³⁾ Állományadatok a kereskedelmi ingatlanok adatszolgáltatási időpontban fennálló állományára vonatkozóan.

R = Mutató”

IV. MELLÉKLET

Az EKB/2016/14 iránymutatás IV. melléklete helyébe a következő szöveg lép:

„IV. MELLÉKLET

**A MUTATÓK MÉRÉSÉNEK ÉS KISZÁMÍTÁSÁNAK MÓDSZEREIVEL KAPCSOLATOS
ÚTMUTATÁS**

Ez a melléklet magas szintű útmutatást nyújt a II., és adott esetben a III. melléklet sablonjaiban használt mutatók kiszámítására vonatkozó módszerekről. Nem célja, hogy minden lehetséges esetre kiterjedő részletes technikai instrukciókkal szolgáljon a sablonok kitöltését illetően. Az útmutatást továbbá úgy kell értelmezni, hogy az célként szolgáló meghatározásokat és módszereket foglal magában, és egyes esetekben indokolt lehet az eltérés a piacok vagy piaci szegmensek sajátosságainak figyelembevétele érdekében.

1. A hitelnyújtáskori hitelfedezeti arány (LTV-O)

1. Az LTV-O-t úgy kell meghatározni, mint:

$$LTVO = \frac{L}{V}$$

2. A számítás céljára az »L«:

- a) Magában foglalja az összes olyan hitelt vagy hitelrészletet, amelyek tekintetében a hitelfelvevő hitelnyújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként (tekintet nélkül a hitel rendeltetésére), a hitelek »hitelfelvevőnként« és »fedezetenként« történő összesítését követően.
- b) Mérésére a folyósított összegek alapján kerül sor, így nem foglalja magában a hitelkeretek lehívatlan összegeit. Még építés alatt álló ingatlan esetén az »L« az adatszolgáltatási időpontig folyósított valamennyi hitelrészlet összege, és az LTV-O-t minden új hitelrészlet folyósítási időpontjában újra kell számítani. ⁽¹⁾ Alternatívaként, ha az említett számítási mód nem áll rendelkezésre, vagy nem felel meg a fennálló piaci gyakorlatnak, az LTV-O-t a teljes nyújtott hitelösszeg és az építés alatt álló lakóingatlan befejezési várt értéke alapján is ki lehet számítani.
- c) Nem foglalja magában az adott ingatlan által nem fedezett hiteleket, kivéve, ha az adatszolgáltató hitelező egyes fedezetlen hiteleket a lakáscélú hitel finanszírozási ügylet részének tekint, amely így fedezett és fedezetlen hiteleket is magában foglal. Ebben az esetben az »L« fedezetlen hiteleket is magában foglal.
- d) Nem kerül kiigazításra egyéb hitelkockázat-mérséklő eszközök jelenlétére.
- e) Nem foglalja magában a lakáshitelhez kapcsolódó költségeket és díjakat.
- f) Nem foglalja magában a hiteltámogatásokat.

3. A számítás céljára a »V«:

- a) Az ingatlan hitelnyújtáskori értékének alapján kerül kiszámításra, amelyet az alábbiak közül az alacsonyabbként kell mérni:
 1. az ügyleti érték, amelyet például közjegyzői okirat rögzít, és
 2. a független külső vagy belső értékbecslő által meghatározott érték.
 Ha csak egy érték áll rendelkezésre, azt kell használni.

⁽¹⁾ Még építés alatt álló ingatlan esetén az LTV-O-t egy adott n időpontban a következőként kell kiszámítani:

$$LTVO_n = \frac{\sum_{i=1}^n L_i}{V_0 + \sum_{i=1}^n \Delta V_{i,i-1}}$$

Ahol $i = 1, \dots, n$ az n időpontig folyósított hitelrészletekre utal, V_0 az ingatlanfedezet (pl. telek) eredeti értéke, és $\Delta V_{i,i-1}$ az ingatlan értékében az n-edik hitelrészlet folyósításáig tartó időszakokban bekövetkezett változást képviseli.

- b) Nem veszi figyelembe a tervezett felújítási vagy építési munkálatok értékét.
- c) Még építés alatt álló ingatlan esetén a »V« tekintetbe veszi az ingatlan teljes értékét az adatszolgáltatási időpontig (tekintetbe véve az érték növekedését az építkezési munkálatok előrehaladása következtében). A »V«-t minden új hitelrészlet folyósításakor értékelni kell, ami lehetővé teszi egy aktualizált LTV-O kiszámítását.
- d) Nem kerül kiigazításra egyéb hitelkockázat-mérséklő eszközök jelenlétére.
- e) Nem foglalja magában a lakáshitelhez kapcsolódó költségeket és díjakat.
- f) Nem a »hosszú távú értéként« kerül kiszámításra. Noha a »V« prociklikus jellege indokolhatja a hosszú távú érték használatát, az LTV-O célja a hitelnyújtáskori hitelezési szabályok megragadása. Ezért, ha a lakáshitel nyújtásának és az LTV-O rögzítésének időpontjában a »V« nem tükrözné az eszköznek a hitelnyújtáskori, a hitelező nyilvántartásában szereplő értékét, a »V« nem ragadná meg megfelelően a hitelező LTV-O-ra vonatkozó tényleges hitelezési politikáját.
4. Az LTV-O 2. és 3. alpontban bemutatott módszer szerinti kiszámítása mellett a nemzeti makroprudenciális hatóságok, amennyiben szükségesnek tartják piaci sajátosságaik figyelembevételéhez, úgy is kiszámíthatják az LTV-O-t, hogy a 3. alpont szerint meghatározott »V«-ből levonják valamennyi kintlevő lakáshitel – akár folyósított, akár folyósítatlan – teljes összegét, amelyet az ingatlant terhelő „magasabb ranghelyű” jelzalog biztosít, ahelyett, hogy e hiteleket magában foglalná a 2. alpont szerint számított »L«.
5. Amennyiben a bérbeadásra vásárolt, illetve a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó hitelezési piacokat külön követik figyelemmel, az LTV-O meghatározása az alábbi kivételekkel alkalmazandó:
- a) a bérbeadásra vásárolt ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek esetében:
- az »L« csak a bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitellel összefüggő, azon hiteleket vagy hitelrészleteket foglalja magában, amelyek tekintetében a tulajdonos hitelnyújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként.
 - a »V« csak a bérbeadásra vásárolt ingatlan hitelnyújtáskori értékét foglalja magában.
- b) a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek esetében:
- az »L« csak a tulajdonos által lakott ingatlanhoz kapcsolódó hitellel összefüggő, azon hiteleket vagy hitelrészleteket foglalja magában, amelyek tekintetében a tulajdonos hitelnyújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként.
 - a »V« csak a tulajdonos által lakott ingatlan hitelnyújtáskori értékét foglalja magában.
6. A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak szem előtt kell tartaniuk azt a körülményt, hogy az LTV-ráták prociklikus jellegűek, ezért azokat bármely kockázatfigyelési keretrendszerben körültekintően kell figyelembe venni. Megvizsgálhatják továbbá egyéb mérőszámok használatát, mint például a hosszú távú hitelfedezeti arány (loan-to-long-term-value), amely esetében az értéket valamely piaci árindex hosszú távú alakulásának megfelelően igazítják ki.

2. Az aktuális hitelfedezeti arány (LTV-C)

1. Az LTV-C-t úgy kell meghatározni, mint:

$$LTV-C = \frac{LC}{VC}$$

2. A számítás céljára az »LC«:

- a) A hitel(ek) adatszolgáltatási időpontban fennálló egyenlegként – amely az 1. pont 2. alpontjában »L«-ként került meghatározásra – kerül mérésre, figyelembe véve a tőketörlesztéseket, hitelátstrukturálásokat, új tőkefizetéseket, felhalmozódott kamatot, és külföldi devizában fennálló hitelek esetében az árfolyamváltozásokat.
- b) Kiigazításra kerül a hitel tőkeösszegének törlesztésére szolgáló befektetési eszközben felhalmozódott megtakarítások figyelembevétele érdekében. A felhalmozódott megtakarítások csak akkor vonhatók le az »LC«-ből, ha a következő feltételek teljesülnek:
1. a felhalmozódott megtakarítások feltétel nélkül elzalogosításra kerültek a hitelező részére azzal a kifejezett céllal, hogy a hitel tőkeösszegének a szerződésben megjelölt időpontokban történő törlesztésére szolgáljanak;

2. a nemzeti makroprudenciális hatóság által meghatározott megfelelő haircut kerül alkalmazásra az alapulfekvő beruházásokhoz kapcsolódó piaci és/vagy harmadik feleket érintő kockázatok tükrözése érdekében.
3. A számítás céljára a »VC«:
- Tükrözi az 1. pont 3. alpontjában meghatározott »V« értékében az ingatlan legutóbbi értékbecslése óta bekövetkezett változásokat. Az ingatlan aktuális értékét független külső vagy belső értékbecslőnek kell meghatároznia. Ha ilyen értékelés nem áll rendelkezésre, az ingatlan aktuális értéke megbecsülhető részletes ingatlanérték-index felhasználásával (például ügyleti adatok alapján). Ha ilyen ingatlanérték-index sem áll rendelkezésre, részletes ingatlanár-index használható, az ingatlan értékcsökkenésének figyelembevétele érdekében megfelelően megválasztott csökkentés alkalmazását követően. Az ingatlanérték- vagy árindexnek az ingatlan földrajzi elhelyezkedése és típusa szerint kellően differenciálnak kell lennie.
 - Kiigazításra kerül az ingatlant terhelő korábbi jelzálogokban bekövetkező változásokra.
 - Évente kerül kiszámításra.
4. Amennyiben a bérbeadásra vásárolt, illetve a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó lakáshitel-piacokat külön követik figyelemmel, az LTV-C meghatározása az alábbi kivételekkel alkalmazandó:
- a bérbeadásra vásárolt ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek esetében:
 - az »LC« csak a bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitellel összefüggő, azon hiteleket vagy hitelrészleteket foglalja magában, amelyek tekintetében a tulajdonos hitelnújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként.
 - a »VC« a bérbeadásra vásárolt ingatlan aktuális értékére utal.
 - a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek esetében:
 - az »LC« csak a tulajdonos által lakott ingatlanhoz kapcsolódó hitellel összefüggő, azon hiteleket vagy hitelrészleteket foglalja magában, amelyek tekintetében a tulajdonos hitelnújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként.
 - a »VC« csak a tulajdonos által lakott ingatlan aktuális értékét foglalja magában.

3. A hitelnújtáskori hitel-jövedelem arány (LTI-O)

1. Az LTI-O-t úgy kell meghatározni, mint:

$$LTI-O = \frac{L}{I}$$

2. A számítás céljára az »L« jelentése megegyezik az 1. pont 2. alpontjában foglaltakkal.
3. A számítás céljára az »I« a hitelfelvevőnek a hitelező által a lakáshitel-nyújtás időpontjában regisztrált teljes éves rendelkezésre álló jövedelme.
4. A hitelfelvevő rendelkezésre álló jövedelmének meghatározása során a címzettek számára ajánlott, hogy a lehető legnagyobb mértékben feleljenek meg az 1. fogalom meghatározásnak, illetve legalább a 2. fogalom meghatározásnak:

1. fogalom meghatározás: »rendelkezésre álló jövedelem« = munkavállalói jövedelem + önfoglalkoztatói jövedelem (például nyereség) + állami nyugdíjból származó jövedelem + magán- és foglalkoztatói nyugdíjból származó jövedelem + munkanélküli ellátásokból származó jövedelem + munkanélküli ellátástól eltérő szociális transzferekből származó jövedelem + rendszeres magántranszferek (például tartásdíj) + ingatlanból származó bruttó bérletdíj-bevétel + pénzügyi beruházásokból származó jövedelem + polgári jogi társaságokból vagy személyegyesítő társaságokból származó jövedelem + más forrásból származó rendszeres jövedelem + hiteltámogatások – adók – egészségügyi/társadalombiztosítási/egészségbiztosítási járulékok + adóvisszatérítések.

E fogalom meghatározás céljára:

- az »ingatlanból származó bruttó bérletdíj-bevétel« magában foglalja mind a saját tulajdonban álló azon ingatlanból, amelyhez az adott időpontban nem kapcsolódik esedékes lakáshitel, mind a bérbeadásra vásárolt ingatlanból származó jövedelmet. A bérletdíj-bevételt a bankok rendelkezésére álló vagy más módon származtatott információk alapján kell meghatározni. Ha pontos információk nem állnak rendelkezésre, az adatszolgáltató intézménynek a bérleti díjra vonatkozó legjobb becslést kell szolgáltatnia, és le kell írnia az annak előállításához használt módszertant;

- b) az »adóknak« magukban kell foglalniuk, fontossági sorrendben, a munkabért terhelő adókat, adójóváírásokat, nyugdíj- vagy biztosítási járulékokat, amennyiben azok a bruttó jövedelmet terhelik, meghatározott adókat, például ingatlanadókat, valamint egyéb, nem fogyasztási jellegű adókat;
- c) az »egészségügyi/társadalombiztosítási/egészségbiztosítási járulékoknak« azon rögzített és kötelező kiadásokat kell magukban foglalniuk, amelyek egyes országokban az adózás után kerülnek megfizetésre;
- d) az »adóvisszatérítéseknek« az adóhatóságtól származó azon visszatérítéseket kell magában foglalnia, amelyek a lakáshitel utáni kamatlevonáshoz kapcsolódnak;
- e) a »hiteltámogatásoknak« magukban kell foglalniuk a közszféra valamennyi, a hitelfelvevő adósságszolgálati terhének enyhítését célzó beavatkozását (például kamattámogatások, visszafizetési támogatások).

2. fogalommeghatározás: »rendelkezésre álló jövedelem« = munkavállalói jövedelem + önfoglalkoztatói jövedelem (például nyereség) – adók.

5. Amennyiben a bérbeadásra vásárolt, illetve a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó lakáshitel-piacokat külön követik figyelemmel, az LTI-O meghatározása az alábbi kivételekkel alkalmazandó:

- a) a bérbeadásra vásárolt ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek esetében:
 - az »L« csak a bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitellel összefüggő, azon hiteleket vagy hitelrészleteket foglalja magában, amelyek tekintetében a tulajdonos hitelnyújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként.
- b) a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek esetében:
 - az »L« csak a tulajdonos által lakott ingatlannal összefüggő, azon hiteleket vagy hitelrészleteket foglalja magában, amelyek tekintetében a tulajdonos hitelnyújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként.
 - Amennyiben egy hitelfelvevő mind tulajdonos által lakott ingatlanhoz kapcsolódó hitellel, mind bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitellel rendelkezik, a tulajdonos által lakott ingatlanhoz kapcsolódó hitelek törlesztésének alátámasztására csak a bérbeadásra vásárolt ingatlanból eredő bérletidj-bevétel használható fel, a bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitellel összefüggő adósságszolgálati költségek levonásával. Ebben az esetben a »rendelkezésre álló jövedelem« legalkalmasabb meghatározása:

»rendelkezésre álló jövedelem« = munkavállalói jövedelem + önfoglalkoztatói jövedelem, például nyereség + állami nyugdíjból származó jövedelem + magán- és foglalkoztatói nyugdíjból származó jövedelem + munkanélküli ellátásokból származó jövedelem + munkanélküli ellátástól eltérő szociális transzferekből származó jövedelem + rendszeres magántranszferek, például tartásdíj + (ingatlanból származó bruttó bérletidj-bevétel – bérbeadott ingatlanhoz kapcsolódó adósságszolgálati költségek) + pénzügyi beruházásokból származó jövedelem + polgári jogi társaságokból vagy személyegyesítő társaságokból származó jövedelem + más forrásból származó rendszeres jövedelem + hiteltámogatások – adók – egészségügyi/társadalombiztosítási/egészségbiztosítási járulékok + adóvisszatérítések.

4. A hitelnyújtáskori adósság-jövedelem arány (DTI-O)

1. A DTI-O-t úgy kell meghatározni, mint:

$$DTIO = \frac{D}{I}$$

2. A számítás céljára a »D« magában foglalja a hitelfelvevő teljes adósságát, függetlenül attól, hogy az ingatlannal fedezett-e, beleértve a lakáshitel-nyújtás időpontjában kintlevő valamennyi – azaz a lakáshitel-nyújtó és más hitelezők által nyújtott – pénzügyi hitelt.

3. A számítás céljára az »I« jelentése megegyezik a 3. pont 4. alpontjában foglaltakkal.

5. A hitelnyújtáskori hitelszolgálat-jövedelem arány (LSTI-O)

1. Az LSTI-O-t úgy kell meghatározni, mint:

$$LSTIO = \frac{LS}{I}$$

2. A számítás céljára az »LS« az 1. pont 2. alpontjában »L«-ként meghatározott lakáshitel éves adósságszolgálati költsége a hitelnyújtás időpontjában.

3. A számítás céljára az »I« jelentése megegyezik a 3. pont 4. alpontjában foglaltakkal.
4. Amennyiben a bérbeadásra vásárolt, illetve a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó lakáshitel-piacokat külön követik figyelemmel, az LSTI-O meghatározása az alábbi kivételekkel alkalmazandó:
- a) a bérbeadásra vásárolt ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek esetében:
- az »LS« a bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitel éves adósságszolgálati költsége a hitelnyújtás időpontjában.
- b) a tulajdonos által lakott ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek esetében:
- az »LS« a tulajdonos által lakott ingatlanhoz kapcsolódó hitel éves adósságszolgálati költsége a hitelnyújtás időpontjában.
 - A »rendelkezésre álló jövedelem« legalkalmasabb meghatározása:

»rendelkezésre álló jövedelem« = munkavállalói jövedelem + önfoglalkoztatói jövedelem, például nyereség + állami nyugdíjból származó jövedelem + magán- és foglalkoztatói nyugdíjból származó jövedelem + munkanélküli ellátásokból származó jövedelem + munkanélküli ellátástól eltérő szociális transferekből származó jövedelem + rendszeres magántranszferok, például tartásdíjak + (ingatlanból származó bruttó bérletidíj-bevétel – bérbeadott ingatlanhoz kapcsolódó adósságszolgálati költségek + pénzügyi beruházásokból származó jövedelem) + polgári jogi társaságokból vagy személyegyesítő társaságokból származó jövedelem + más forrásból származó rendszeres jövedelem + hiteltámogatások – adók – egészségügyi/társadalombiztosítási/egészségbiztosítási járulékok + adó-visszatérítések.

6. A hitelnyújtáskori adósságszolgálat-jövedelem arány (DSTI-O)

1. A DSTI-O-t úgy kell meghatározni, mint:

$$DSTIO = \frac{DS}{I}$$

2. A számítás céljára a »DS« a hitelfelvevő 4. pont 2. alpontjában »D«-ként meghatározott teljes adósságának éves adósságszolgálati költsége a hitelnyújtás időpontjában.
3. A számítás céljára az »I« jelentése megegyezik a 3. pont 4. alpontjában foglaltakkal.
4. A DSTI-O opcionális mutatónak tekintendő, mivel a hitelezők adott esetben nem minden országban férnek hozzá a számlálójához szükséges információkhoz. Ugyanakkor azon országokban, ahol a hitelezők hozzáférnek az ilyen információkhoz (például hitelnyilvántartásokból vagy adónyilvántartásból), a makroprudenciális hatóságok számára erősen ajánlott, hogy ezt a mutatót is tegyék kockázatfigyelési keretrendszerük részévé.

7. A kamatfedezeti mutató (ICR)

1. Az ICR-t úgy kell meghatározni, mint:

$$ICR = \frac{\text{Bruttó éves bérletidíj-bevétel}}{\text{Éves kamatköltségek}}$$

2. A számítás céljára:
- a) a »bruttó éves bérletidíj-bevétel« a bérbeadásra vásárolt ingatlanokból származó éves bérletidíj-bevétel, az ingatlan értékének fenntartását szolgáló működési költségekkel és adókkal együtt;
- b) az »éves kamatköltségek« a bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó éves kamatköltségek.
3. A mutató utalhat a hitelnyújtáskori (ICR-O) vagy az aktuális (ICR-C) értékre.

8. A hitelnyújtáskori hitel-bérleti díj arány (LTR-O)

1. Az LTR-O-t úgy kell meghatározni, mint:

$$LTRO = \frac{\text{Bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitel}}{\text{Nettó éves bérletidíj-bevétel vagy bruttó éves bérletidíj-bevétel}}$$

2. A számítás céljára:
- a) a »bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitel« jelentése megegyezik az 1. pont 2. alpontjában foglaltakkal, azonban a bérbeadásra vásárolt ingatlanokat finanszírozó lakáshitelekre korlátozódik;

- b) a »nettó éves bérletidj-bevétel« a bérbeadásra vásárolt ingatlanból származó éves bérletidj-bevétel, az ingatlan értékének fenntartását szolgáló működési költségek levonásával, de adókkal együtt;
- c) a »bruttó éves bérletidj-bevétel« a bérbeadásra vásárolt ingatlan bérlők részére történő bérbeadásából származó éves bevétel, az ingatlan értékének fenntartását szolgáló működési költségekkel és adókkal együtt.

Az LTR-O kiszámításához a nettó éves bérletidj-bevételt kell felhasználni. Amennyiben ez az információ nem áll rendelkezésre, alternatívaként a bruttó éves bérletidj-bevétel használható.”

V. MELLÉKLET

Az EKB/2016/14 iránymutatás V. melléklete helyébe a következő szöveg lép:

„V. MELLÉKLET

A MEGHATÁROZÁSOKKAL ÉS MUTATÓKKAL KAPCSOLATOS ÚTMUTATÁS

Ez a melléklet a mutatók meghatározásával kapcsolatos konkrét kérdésekben és különösen a III. melléklettel kapcsolatban nyújt útmutatást. Nem célja, hogy minden lehetséges esetre kiterjedő részletes technikai instrukciókkal szolgáljon a III. melléklet sablonjainak kitöltését illetően. Az útmutatást továbbá úgy kell értelmezni, hogy az célként szolgáló meghatározásokat és módszereket foglal magában, és egyes esetekben indokolt lehet az eltérés a piacok vagy piaci szegmensek sajátosságainak figyelembevétele érdekében.

1. A kereskedelmi ingatlan meghatározásai

A kereskedelmi ingatlanok jelenleg nincs az egész Unióra kiterjedő olyan meghatározása, amely makroprudenciális célokra kellően pontos lenne.

- a) Az 575/2013/EU rendelet 4. cikke (1) bekezdésének 75. pontja meghatározza a lakóingatlan fogalmát, azonban nem ad pontos meghatározást a kereskedelmi ingatlanokra vonatkozóan, azokat a 126. cikkben mindössze úgy írja le, mint »irodák[at] vagy egyéb kereskedelmi helységek[et]«. E rendelet megköveteli továbbá, hogy kereskedelmi ingatlanok tekintetében az ingatlan értéke ne függjön a hitelfelvevő hitelminőségétől vagy az alapul szolgáló projektből származó jövedelemtől.
- b) Az EBH egy további hasznos kritériummal szolgált: az ingatlan domináns rendeltetésének »gazdasági tevékenységhez kell kapcsolódnia«⁽¹⁾. Ez a kritérium, noha hasznos, makroprudenciális célokra még mindig nem kellően pontos.
- c) A kereskedelmi ingatlan meghatározásának egy másik lehetséges forrása az (EU) 2016/867 európai központi banki rendelet (EKB/2016/13)⁽²⁾. Jóllehet az ezen ajánlás eredeti kibocsátásának alapjául szolgáló előfeltevés igazolta részletesebb meghatározások pénzügyi stabilitási célokra való elfogadását, a statisztika területén bekövetkezett legújabb fejlemények rámutattak annak szükségességére, hogy a kereskedelmi ingatlan meghatározását jobban össze kell hangolni az (EU) 2016/867 rendeletben szereplővel annak érdekében, hogy előmozdítsák a nemzeti makroprudenciális hatóságok nyomonkövetési tevékenységeit és pénzügyi elemzéseit, valamint, hogy lehetővé tegyék az országok közötti teljes összehasonlíthatóságot.
- d) A G20-ak adathiány-kezelési kezdeményezése⁽³⁾ a gazdasági és pénzügyi statisztikák javítására irányuló 20 ajánlásból áll, és a gazdasági és pénzügyi adatok hozzáférhetőségének és összehasonlíthatóságának javítása érdekében indították a 2007–08-as pénzügyi válságot követően. A G20-ak adathiány-kezelési kezdeményezése Második Szakaszának (DGI-2)⁽⁴⁾ II.17 és II.18. ajánlása a lakóingatlanokra és a kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó statisztikák hozzáférhetősége javításának szükségességét emeli ki. E kezdeményezés nyomán a Bizottság (Eurostat) 2017-ben közzétette a »Commercial property price indicators: sources, methods and issues« (A kereskedelmi ingatlanok ármutatói: források, módszerek és kérdések)⁽⁵⁾ című jelentését, amely bemutatja a kereskedelmi ingatlanok árindexeivel összefüggő forrásadatokat és módszereket annak érdekében, hogy jobban tájékozottassák az összeállítókat és a felhasználókat az alternatív adatforrásokról, mérési módszerekről és az érintett kérdésekről.
- e) A Bázeli Bankfelügyeleti Bizottság konzultációs anyaga a hitelkockázat sztenderd módszerének felülvizsgálatáról⁽⁶⁾ szintén a lakóingatlan ellentétéként határozza meg a kereskedelmi ingatlant. A lakóingatlan-kitettséget úgy határozza meg, mint az olyan ingatlannal fedezett kitettséget, amely lakás jellegű, és megfelel az alkalmazandó jogszabályoknak, ami alapján az ingatlan lakás céljára igénybe vehető, azaz lakóingatlan. A kereskedelmiingatlan-kitettséget úgy határozza meg, mint a lakóingatlantól eltérő ingatlannal fedezett kitettséget.

⁽¹⁾ Lásd a 2014. november 21-i 2014_1214. sz. EBH kérdést.

⁽²⁾ Az Európai Központi Bank (EU) 2016/867 rendelete (2016. május 18.) a részletes hitelezési és hitelkockázati adatok gyűjtéséről (EKB/2016/13) (HL L 144., 2016.6.1., 44. o.).

⁽³⁾ Pénzügyi Stabilitási Tanács és Nemzetközi Valutaalap, The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors (A pénzügyi válság és az információs rések. Jelentés a G-20-ak pénzügyminiszterei és jegybankelnökei számára), 2009. október 29.

⁽⁴⁾ Pénzügyi Stabilitási Tanács és Nemzetközi Valutaalap, Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative, (A G20-ak adathiány-kezelési kezdeményezés végrehajtásáról szóló hatodik előrehaladási jelentés), 2015. szeptember.

⁽⁵⁾ »Commercial property price indicators: sources, methods and issues« (A kereskedelmi ingatlanok ármutatói: források, módszerek és kérdések), Statisztikai jelentések 2017. évi kiadás, Eurostat, Az Európai Unió Kiadóhivatala, 2017.

⁽⁶⁾ Bázeli Bankfelügyeleti Bizottság, Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document (A hitelkockázat sztenderd módszerének felülvizsgálata – második konzultációs anyag), 2015. december.

A fentiekben bemutatott meghatározások korlátaira tekintettel ez az ajánlás kifejezetten makroprudenciális célokra adja meg a kereskedelmi ingatlan munkadefinícióját. Úgy határozza meg a kereskedelmi ingatlant, hogy az bármely jövedelemtermelő ingatlan, akár létező, akár fejlesztés alatt áll, beleértve a bérlakásokat is; vagy az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által használt ingatlan, akár létező, akár fejlesztés alatt áll; nem minősül lakóingatlan; és ide tartoznak a szociális lakások is.

Az, hogy a fejlesztés alatt álló ingatlanokat kereskedelmi ingatlanok kell-e tekinteni, vitatható. E tekintetben a nemzeti gyakorlatok eltérnek egymástól. Ugyanakkor több tagállam közelmúltbeli pénzügyi válság során szerzett tapasztalatai rávilágítottak, hogy milyen fontos a pénzügyi stabilitás szempontjából az e gazdasági tevékenységbe való beruházásoknak és e gazdasági tevékenység finanszírozásának figyelemmel kísérése.

A jövedelemtermelő ingatlan meghatározása szerint minden olyan ingatlan, amelynek esetében a jövedelmet az annak bérleti díjából vagy értékesítéséből származó nyereség generálja. Ezért a bérbeadásra vásárolt ingatlan és a bérlakás egyaránt a jövedelemtermelő ingatlan alkategóriája.

A bérbeadásra vásárolt ingatlan minden olyan ingatlanra utal, amely közvetlenül természetes személyek tulajdonában áll azzal az elsődleges céllal, hogy azt bérlők részére bérbeadják. A bérbeadásra vásárolt ingatlanok határterületet képeznek a lakóingatlanok és a kereskedelmi ingatlanok között. Ugyanakkor, mivel ezt a tevékenységet tipikusan részmunkaidős, nem professzionális, kis ingatlanportfólióval rendelkező tulajdonosok végzik, pénzügyi stabilitási szempontból értelmezhető úgy, hogy ez a tevékenység inkább a lakóingatlan-szektorhoz tartozik, mint a kereskedelmi ingatlanszektorhoz. Ezért a bérbeadásra vásárolt ingatlan lakóingatlan minősül, és ezért automatikusan kizárt a kereskedelmi ingatlan meghatározásából, jóllehet továbbra is jövedelemtermelő ingatlan minősül. Sajátos kockázati jellemzőire tekintettel mindazonáltal a nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy külön bontásban kövessék figyelemmel az ezen a részpiacra mutató fejleményeket, amennyiben ez a tevékenység jelentős forrását képviseli a kockázatoknak vagy a teljes lakáshitelezési állomány vagy folyamatok jelentős részét teszi ki. Ezért a lakáshitelek bontása is szerepel a bérbeadásra vásárolt ingatlanhoz kapcsolódó hitel és a tulajdonos által lakott ingatlanhoz kapcsolódó hitel megkülönböztetése érdekében. Az építés alatt álló bérbeadásra vásárolt ingatlanokat is lakóingatlanokként kell tekinteni. Hasonlóképpen, a tulajdonosok általi lakáscélú felhasználás céljából építés alatt álló lakásokat is lakóingatlanokként kell tekinteni.

A bérlakás olyan ingatlanra utal, amely jogi személyek (például hivatásos befektetők) tulajdonában áll azzal a céllal, hogy azt bérlők részére bérbeadják. Az ilyen ingatlanokat is jövedelemtermelő ingatlanokként kell tekinteni, és ilyenként kereskedelmi ingatlanokként minősülnek. Továbbá az építés alatt álló bérlakások is kereskedelmi ingatlanokként minősülnek, különösen fejlesztés alatt álló jövedelemtermelő ingatlanokként. Pénzügyi stabilitási célokra fontos lehet a bérlakások finanszírozásának külön nyomon követése is. Ezért az ilyen fajta hitelekhez külön bontásokat rendeltek.

A bérbeadásra vásárolt ingatlantól és a bérlakástól eltérő jövedelemtermelő ingatlan is a kereskedelmi ingatlan meghatározás alá tartozik, akár létező, akár építés alatt áll. Ilyen más fajtájú jövedelemtermelő ingatlanra példa a bérbeadott irodaház és a bérbeadott üzlethelyiség. Amennyiben építés alatt állnak, a jövedelemtermelő ingatlanok e fajtáit fejlesztés alatt álló jövedelemtermelő ingatlanokként kell tekinteni, amely kereskedelmi ingatlanokként minősül.

Az az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által használt ingatlan magában foglalja az üzlethelyiségeket, valamint az inkább sui generis jellegű ingatlanokat, ilyenek például a templomok, egyetemek, múzeumok stb. Az, hogy az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által használt ingatlan kereskedelmi ingatlan minősül-e vagy más fajtájú ingatlan, vitatható. E tekintetben a nemzeti gyakorlatok eltérnek egymástól, mivel az ilyen ingatlanhoz kapcsolódó kockázatokat néhány tagállamban eltérőnek tekinthetik a kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó kockázatoktól. Miközben elfogadott, hogy a kockázatok tagállamonként eltérőek lehetnek, az is fontos, hogy a pénzügyi stabilitás céljára nyomon kövessék ezeket a kockázatokat. Ezért az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által használt ingatlan bekerült a kereskedelmi ingatlan meghatározása alá. Továbbá a tagállamok különböző ingatlanpiacai finanszírozása sajátosságainak figyelembevétele érdekében külön bontásokat alkalmaznak az ilyen fajtájú finanszírozásokhoz kapcsolódó kockázatok külön nyomon követéséhez. Az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása céljából a tulajdonosok által használt ingatlant ugyancsak kereskedelmi ingatlanokként kell tekinteni az építési szakaszban és elkészültét követően.

A szociális lakások az ingatlanpiac egy összetett szegmensét jelentik, mivel a különböző tagállamokban, illetve az egyes tagállamokon belül is különböző formákat ölthetnek. Mivel a szociális lakásokat rendszerint nem természetes személyek építik, vásárolják meg vagy újítják fel, nem lakóingatlanok, hanem kereskedelmi ingatlanokként minősülnek. Néhány országban azonban a pénzügyi stabilitási megfontolások tekintetében fontos, hogy külön bontásban legyenek nyomon követhetőek az ilyen fajta ingatlanokból eredő kockázatok. Ezért ez ilyen fajta hitelekhez külön bontásokat rendeltek.

Továbbá a közvetlenül az állam tulajdonában álló szociális lakásokat úgy kell tekinteni, hogy ez a tulajdon kormányzati célok megvalósítására szolgál, ezért ugyancsak kereskedelmi ingatlanok minősülnek. A még építés alatt álló szociális lakások is kereskedelmi ingatlanok minősülnek, mivel fejlesztés alatt álló jövedelemtermelő ingatlanok tekintendők.

Minden további, építés alatt álló ingatlan vagy lakóingatlan vagy kereskedelmi ingatlan tekintendő megfelelően a 2. szakasz 1. pontja (1) bekezdésének 4. és 38. pontjában szereplő általános meghatározás szerint.

2. A kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó adatforrások

2.1. A fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó mutatók

A fizikai piacra vonatkozó kereskedelmiingatlan-mutatók beszerezhetők:

- a) nyilvános forrásokból, például nemzeti statisztikai hivataloktól vagy ingatlan-nyilvántartásokból; vagy
- b) a kereskedelmiingatlan-piac jelentős részét lefedő, adatot szolgáltató magánszektorbeli felektől.

Az ERKT jelentése a kereskedelmi ingatlanokról és a pénzügyi stabilitásról az EU-ban áttekintést nyújt az elérhető árindekekről és a lehetséges adatforrásokról (7).

2.2. A pénzügyi rendszer kereskedelmiingatlan-kitettségre vonatkozó mutatók

A piaci szereplők kitettségei, legalábbis a pénzügyi ágazatbeli piaci szereplők esetében, gyűjthetők a felügyeleti adatszolgáltatásból. Bizonyos adatokat az EKB és az EIOPA már gyűjt nemzeti szinten. Ezek azonban nem igazán részletesek. A bankokra vonatkozó új felügyeleti adatszolgáltatási sablonok, azaz a pénzügyi adatszolgáltatási (Financial Reporting, FINREP) és az egységes adatszolgáltatási (Common Reporting, COREP) sablonok, valamint a 2009/138/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv (8) alapján a biztosítókra és a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv (9) alapján a befektetési alapokra vonatkozó sablonok részletesebb betekintéssel szolgálhatnak a pénzügyi intézmények kereskedelmi ingatlanoknak való kitettségeibe.

Az Európai Közösségen belüli gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozásában (NACE rev. 2.0) megadott besorolások hasznosak lehetnek a pénzügyi intézmények kereskedelmi ingatlanoknak való kitettségeinek közelítő értékelésére, mivel az uniós intézmények körében széles körben elfogadottak és azokat a bankokra és biztosítókra vonatkozó szabályozási adatszolgáltatási sablonokban is használják. E tekintetben két nemzetgazdasági ág tűnik relevánsnak:

- a) F. nemzetgazdasági ág: építőipar, az egyéb építmény építése kivételével; és
- b) L. nemzetgazdasági ág: ingatlanügyletek, az ingatlanügynöki tevékenység kivételével.

A NACE osztályozások használatának fő hátránya, hogy azok gazdasági ágazatokra irányulnak, nem hitelekre. Így például egy ingatlantársaság részére gépjármű-állomány vásárlásához nyújtott hitel az L. nemzetgazdasági ág alatt kerül jelentésre, noha nem kereskedelmiingatlan-hitelről van szó.

2.3. A magánszektorból származó adatok használata

Amennyiben a nemzeti makroprudenciális hatóságok adatot szolgáltató magánszektorbeli féltől származó adatokat használnak fel a kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó mutatók összeállításához, azonosítaniuk kell a hatókör és a fogalom meghatározások eltéréseit az ezen ajánlásban kérésekhez képest. Képeseknek kell lenniük továbbá arra, hogy részletekkel szolgáljanak az adatszolgáltató által alapul vett módszertanról és a minta lefedettségéről. A magánszektorbeli adatszolgáltatótól származó adatoknak reprezentatívoknak kell lenniük a piac egészére és a D. ajánlásban megjelölt releváns bontásokra nézve:

- a) ingatlan típusa;
- b) ingatlan helye;
- c) befektető típusa és állampolgársága;
- d) hitelező típusa és állampolgársága.

(7) ERKT, »Report on commercial real estate and financial stability in the EU« (Jelentés a kereskedelmi ingatlanokról és a pénzügyi stabilitásról az EU-ban), 2015. december, különösen a II. melléklet 2.2. szakasza.

(8) Az Európai Parlament és a Tanács 2009/138/EK irányelve (2009. november 25.) a biztosítási és viszontbiztosítási üzleti tevékenység megkezdéséről és gyakorlásáról (Szolvencia II) (HL L 335., 2009.12.17., 1. o.).

(9) Az Európai Parlament és a Tanács 2011/61/EU irányelve (2011. június 8.) az alternatív befektetésialap-kezelőkről, valamint a 2003/41/EK és a 2009/65/EK irányelv, továbbá az 1060/2009/EK és az 1095/2010/EU rendelet módosításáról (HL L 174., 2011.7.1., 1. o.).

3. A mutatók releváns bontásai

A D. ajánlásban megjelölt releváns bontások tekintetében a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak értékeléssel kell tudniuk szolgálni az ilyen bontások kereskedelmiingatlan-piacuk szempontjából való relevanciájáról, amennyiben azokat a figyelemmel kíséréshez felhasználják, az arányosság elvét is figyelembe véve.

Az »ingatlan típusa« a kereskedelmi ingatlan elsődleges felhasználására utal. A kereskedelmiingatlan-mutatók esetében ennek a bontásnak a következő kategóriákat kell tartalmaznia:

- a) lakóingatlan, például többlakásos társasházak;
- b) kiskereskedelem, például szállodák, éttermek, bevásárlóközpontok;
- c) irodák, például elsődlegesen szakmai vagy üzleti tevékenységhez irodaként használt ingatlan;
- d) ipari, például gyártás, forgalmazás és logisztika céljára használt ingatlan;
- e) egyéb típusú kereskedelmi ingatlan.

Amennyiben egy ingatlan vegyes felhasználású, azt különböző ingatlanoknak kell tekinteni (például az egyes felhasználásoknak szentelt alapterület alapján), amennyiben az ilyen bontás megvalósítható; egyébként az ingatlan besorolható a domináns felhasználásnak megfelelően.

Az »ingatlan helye« a földrajzi (például régiók szerinti) bontásra vagy az ingatlanpiac részpiacaira utal, és magában foglalja a kiemelt és nem kiemelt helyszínt is. A kiemelt helyszín egy adott piacon általában a legjobbnak tartott helyszín, amit a bérleti hozam is tükröz (tipikusan a legalacsonyabb a piacon). Irodaépületek esetében ez lehet egy központi helyszín valamely nagyobb városban. A kiskereskedelmi épületek esetében ez utalhat a nagy gyalogosforgalom jellemezte városközpontokra vagy egy központi elhelyezkedésű bevásárlóközpontokra. A logisztikai épületek esetében ez utalhat olyan helyszínre, ahol a szükséges infrastruktúra és szolgáltatások biztosítottak, és amely kiváló hozzáféréssel rendelkezik a közlekedési hálózatokhoz.

Az »ingatlan fekvése szerinti terület« arra a területre utal, ahol a valamely tagállam belföldi pénzügyi rendszerében nyújtott hitel fedezeteként szolgáló ingatlan található. Ennek a bontásnak a következő alkategóriákat kell tartalmaznia:

- a) belföldi terület;
- b) külföldi terület önálló országok szerinti bontásban, amelyeket a tagállam nemzeti makroprudenciális hatóságai fontosnak tartanak pénzügyi stabilitási célokra.

A »befektető típusa« a tágabb befektetői kategóriákra utal, így az alábbiakra:

- a) bankok;
- b) biztosítók;
- c) nyugdíjpénztárak;
- d) befektetési alapok;
- e) ingatlantársaságok;
- f) egyéb.

Valószínű, hogy csak a nyilvántartott hitelfelvevőre vagy befektetőre vonatkozó adatok fognak rendelkezésre állni. Ugyanakkor a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak szem előtt kell tartaniuk, hogy a nyilvántartott hitelfelvevő vagy befektető különbözhet a végső hitelfelvevőtől vagy befektetőtől, amelynél a végső kockázat található. Ezért a hatóságok számára ajánlott, hogy lehetőség szerint a végső hitelfelvevőre vagy befektetőre vonatkozó információkat is kísérik figyelemmel, például a piaci szereplőktől gyűjtött információk révén, a piaci szereplők magatartásának és a kockázatoknak a jobb megértése érdekében.

A »hitelező típusa« a tágabb hitelezői kategóriákra utal, így az alábbiakra:

- a) bankok, ideértve a »rossz« bankokat is;
- b) biztosítók;
- c) nyugdíjpénztárak.

Előfordulhat, hogy a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak ki kell igazítaniuk a befektetői és hitelezői típusok listáját annak érdekében, hogy az tükrözze a helyi kereskedelmi ingatlanszektor jellemzőit.

Az »állampolgárság« a piaci szereplő bejegyzésének országára utal. A befektetők és hitelezők állampolgárságát legalább az alábbi három földrajzi kategóriára le kell bontani:

- a) belföld;
- b) egyéb Európai Gazdasági Térség;
- c) külföld.

A nemzeti makroprudenciális hatóságoknak szem előtt kell tartaniuk, hogy a nyilvántartott befektető vagy hitelező állampolgársága különbözhet a végső hitelező vagy befektető állampolgárságától, amelynél a végső kockázat található. Ezért a hatóságok számára ajánlott, hogy a végső hitelező vagy befektető állampolgárságára vonatkozó információkat is kísérik figyelemmel, például a piaci szereplőktől gyűjtött információk révén.

A D(2) ajánlásban szereplő bontásokat az ajánlott minimumnak kell tekinteni. Mindazonáltal a nemzeti makroprudenciális hatóságokat semmi nem akadályozza olyan további bontások alkalmazásában, amelyeket saját meghatározásaik és mérőszámaik alapján és a nemzeti kereskedelmiingatlan-piacuk sajátosságait figyelembe véve szükségesnek tarthatnak pénzügyi stabilitási célokra. E további bontások tekintetében a nemzeti makroprudenciális hatóságok dönthetnek úgy, hogy figyelemmel kísérik és osztályozzák ezeket a piaci szegmenseket, ahogyan azt nemzeti kereskedelmiingatlan-piacuk vonatkozásában megfelelőnek tartják. Ezen túlmenően, amennyiben a kereskedelmi ingatlanok vagy a lakóingatlanok bizonyos alkategóriáit nem tartják relevánsnak pénzügyi stabilitási célokból, a nemzeti makroprudenciális hatóságok dönthetnek úgy, hogy nem kísérik figyelemmel az ilyen fajtájú ingatlanokból és/vagy finanszírozásukból eredő kockázatokat. Ilyen helyzetben a nemzeti makroprudenciális hatóságok cselekvésének elmaradását igazoltnak kell tekinteni, feltéve, hogy megfelelő magyarázatot fűznek hozzá.

4. A fizikai piacra vonatkozó mutatók kiszámításának módszerei

A kereskedelmiingatlan-ár egy állandó minőségű numéraire-re utal, vagyis az ingatlan piaci értékére, az olyan minőségi változások figyelembevétele nélkül, mint a minőségi kiigazítás útján érvényesített értékcsökkenés (és elavulás) vagy érték-növekedés (például felújítás).

Az Eurostat által kezdeményezett munkából eredő útmutatás az árazási adatok tényleges tranzakciókból történő gyűjtését javasolja. Amennyiben ezek nem állnak rendelkezésre és/vagy nem teljesen reprezentatívak, közelítés biztosítható értékbecslési vagy értékelési adatokkal, feltéve, hogy ezek az adatok az aktuális piaci árat tükrözik, és nem valamely fenntarthatóár-mérési megközelítést.

5. A pénzügyi rendszer kereskedelmi ingatlanoknak való kitettségeinek értékelése

A pénzügyi rendszer kereskedelmi ingatlanoknak való kitettségeit a – gyakran bankok és néha biztosítók általi – hitelezés és – a gyakran biztosítók, nyugdíjpénztárak és befektetési alapok általi – beruházások egyaránt alkotják. A beruházások utalhatnak mind közvetlenül tulajdonban álló kereskedelmi ingatlanokra, így például a kereskedelmi ingatlan tulajdonjogával való rendelkezés eseteire, valamint közvetetten, például értékpapírokon és befektetési alapokon keresztül tulajdonban álló kereskedelmi ingatlanokra. Amennyiben a hitelező vagy befektető külön kereskedelmiingatlan-financezírozási módszerként különleges célú gazdasági egységet használ, úgy az ilyen hitelnyújtást vagy befektetéseket közvetlen kereskedelmiingatlan-hitelezésnek vagy -tulajdonnak kell tekinteni (ún. átláthatósági megközelítés).

Az e kitettségeknek a rendszer egésze szempontjából való értékelése során a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak szem előtt kell tartaniuk a kettős figyelembevétel kockázatát. A befektetők a kereskedelmi ingatlanokba befektethetnek mind közvetlenül, mind közvetetten. Így például a nyugdíjpénztárak és a biztosítók gyakran közvetetten fektetnek be kereskedelmi ingatlanokba.

Ezenkívül nehezebb lehet az adott esetben a piac jelentős részét kitevő külföldi piaci szereplők kitettségeinek megragadása⁽¹⁰⁾. Mivel e piaci szereplők fontosak a kereskedelmi ingatlanpiac működése szempontjából, ajánlott a tevékenységeik figyelemmel kísérése.

Mivel a kereskedelmiingatlan-tevékenységekből eredő veszteségek gyakran a bankok kereskedelmiingatlan-hitelezése területén koncentrálódnak, a nemzeti makroprudenciális hatóságok számára ajánlott, hogy a figyelemmel kísérés során fordítsanak különös figyelmet e tevékenységre.

6. Az LTV kiszámításának módszerei

A IV. melléklet rögzíti az LTV-O és az LTV-C kiszámításának módszereit. Ugyanakkor az e mutatók kereskedelmi ingatlanok tekintetében való kiszámítása során több sajátosságot is figyelembe kell venni.

⁽¹⁰⁾ ERKT, »Report on commercial real estate and financial stability in the EU« (Jelentés a kereskedelmi ingatlanokról és a pénzügyi stabilitásról az EU-ban), 2015. december, különösen a 2.3. szakasz és az 1. szövegdoboz.

Szindikált hitel esetén az LTV-O-t a hitelfelvevő részére nyújtott összes hitel eredeti összegének az ingatlan hitelnújtáskori értékéhez viszonyított arányaként kell kiszámítani. Ha több ingatlan érintett, az LTV-O-t a hitel(ek) eredeti összegének az érintett ingatlanok teljes értékéhez viszonyított arányaként kell kiszámítani.

Mivel a kereskedelmiingatlan-szektorban az ingatlanok száma jóval kisebb és az ingatlanok jóval heterogénebbek, mint a lakóingatlan-szektorban, az LTV-C-t megfelelőbb az egyes ingatlanok értékelése alapján kiszámítani, mint érték- vagy árindexet használni.

Végül a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak figyelemmel kell kísérniük az LTV megoszlását, különös figyelmet fordítva a legkockázatosabb hitelekre, vagyis azokra, amelyek a legmagasabb LTV-vel rendelkeznek, mivel az ilyen »fark kockázatból« gyakran származnak veszteségek.

7. A kamatfedezeti mutató (ICR) és az adósságszolgálati fedezeti mutató (DSCR) kiszámításának módszerei

A kamatfedezeti mutató (ICR) és az adósságszolgálati fedezeti mutató (DSCR) a jövedelemtermelő ingatlan vagy ingatlanok csoportja által generált bérletidj-bevételre utal, vagy az ingatlan vagy ingatlanok csoportja tulajdonosainak az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása által generált pénzforgalomra az adók és azon működési költségek levonásával, amelyeket a hitelfelvevőnek az ingatlan értékének fenntartása érdekében ki kell fizetnie, és – pénzforgalom esetében – el kell számolnia az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő más költségek és juttatások ellenében.

Az ICR-t úgy kell meghatározni, mint:

$$ICR = \frac{\text{Nettó éves bérletidj-bevétel}}{\text{Éves kamatköltségek}}$$

Az ICR kiszámítása céljára:

- a »nettó éves bevétel« magában foglalja az ingatlan bérlők részére történő bérbeadásából származó éves bérletidj-bevételt vagy az ingatlan tulajdonosainak az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása által generált éves pénzforgalmat, az adók és az ingatlan értékének fenntartását szolgáló működési költségek levonásával és – pénzforgalom esetében – az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő más költségek és juttatások ellenében elszámolva.
- b) az »éves kamatköltségek« a kereskedelmi ingatlannal vagy ingatlanok csoportjával fedezett hitelhez kapcsolódó éves kamatköltségek.

Az ICR célja annak mérése, hogy egy adott ingatlan által generált jövedelem milyen mértékig elegendő a hitelfelvevőnél az adott ingatlan megvásárlása érdekében felmerülő kamatköltségek fizetésére. Az ICR-t ezért ingatlan szinten kell elemezni.

A DSCR-t úgy kell meghatározni, mint:

$$DSCR = \frac{\text{Nettó éves bérletidj-bevétel}}{\text{Éves adósságszolgálat}}$$

A DSCR kiszámítása céljára:

- a »nettó éves bevétel« az ingatlan bérlők részére történő bérbeadásából származó éves bérletidj-bevétel vagy az ingatlan tulajdonosainak az üzleti cél, a rendeltetés vagy a tevékenység megvalósítása által generált éves pénzforgalom, az adók és az ingatlan értékének fenntartását szolgáló működési költségek levonásával és – pénzforgalom esetében – az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő más költségek és juttatások ellenében elszámolva.
- b) az »éves adósságszolgálat« a kereskedelmi ingatlannal vagy ingatlanok csoportjával fedezett hitelhez kapcsolódó éves adósságszolgálat.

A DSCR célja, hogy értékelje azon teljes adósságteher súlyát, amelyet egy adott ingatlan generál a hitelfelvevő számára. Ezért a nevező nem csupán a kamatkifizetéseket, de a hitelamortizációt, vagyis a tőketörlesztéseket is tartalmazza. Egy ilyen mutató esetében a fő kérdés az, hogy ingatlan szinten vagy hitelfelvevő szinten kerüljön kiszámításra. A kereskedelmiingatlan-finanszírozást általában visszakereseti jog nélkül nyújtják, vagyis a hitelező csak az ingatlanból származó bevételből jogosult visszafizetésre, a hitelfelvevő egyéb jövedelmeiből vagy eszközeiből nem. Ezért realisztikusabb és megfelelőbb a DSCR-t ingatlan szinten kiszámítani. Ezenkívül a hitelfelvevő teljes jövedelmére összpontosít a konszolidációval kapcsolatos jelentős kérdéseket vetne fel, ami megnehezítené a tagállamok között összehasonlítható mérési módszer meghatározását.

8. A fejlesztés alatt álló ingatlanok esetében releváns további mutatók

A fejlesztés alatt álló jövedelemtermelő ingatlanok esetében a nemzeti makroprudenciális hatóságok a hitelnyújtáskori LTV helyett figyelemmel kísérhetik a hitel-költség arányt (LTC). Az LTC az összes nyújtott hitel kezdeti összegének az ingatlan felépítésével (a befejezésig) járó költségek összegéhez viszonyított arányát képviseli.

Emellett a nemzeti makroprudenciális hatóságoknak a figyelemmel kísérés során a legkockázatosabb fejlesztésekre kell összpontosítaniuk, például azokra, amelyek nagyon alacsony előzetes bérleti vagy előzetes eladási aránnyal rendelkeznek. A még építés alatt álló épületek esetében az előzetes bérleti arány az ingatlanfejlesztő által a hitel kibocsátásakor már bérbeadott alapterületnek az ingatlan befejezésekor rendelkezésre álló teljes alapterülethez viszonyított aránya; hasonlóképpen, az előzetes eladási arány az ingatlanfejlesztő által a hitel kibocsátásakor már értékesített alapterületnek az ingatlan befejezésekor rendelkezésre álló teljes alapterülethez viszonyított aránya.

9. A kereskedelmiingatlan-kitettségek éves közzététele az európai felügyeleti hatóságok által

Az európai felügyeleti hatóságok számára ajánlott, hogy a szabályozási adatszolgáltatási sablonokból rendelkezésre álló információkra alapozva legalább évente tegyenek közzé a különböző Unión belüli nemzeti kereskedelmiingatlanpiacoknak való kitettségekre vonatkozó aggregált információkat a felügyeletük alatt álló szervezetük tekintetében, egyedi adatok alapján. E közzététel várhatóan bővíteni fogja a nemzeti makroprudenciális hatóságok ismereteit a más tagállamokból származó szervezetek által a hatóság saját belföldi kereskedelmi ingatlanpiacán folytatott tevékenységekről. A közzétett adatok körével vagy minőségével kapcsolatos aggályok esetén a közzétételt ki kell egészíteni a megfelelő megjegyzésekkel.

Főszabályként az európai felügyeleti hatóságoknak lehetővé kell tenniük az Unió bármely nemzeti makroprudenciális hatósága számára, hogy értékelje az Unió összes pénzügyi intézményének a saját nemzeti piacával szemben fennálló kitettségeit. Ez azt jelenti, hogy az Unió összes pénzügyi intézményére vonatkozóan gyűjtött adatokat az országok szintjén aggregálni kell.

Az ilyen aggregált információk közzététele során az európai felügyeleti hatóságoknak azon szabályozói adatszolgáltatási sablonokban szereplő információkat kell felhasználniuk, amelyek megadják a hitelezési kitettségek és/vagy (közvetlen és közvetett) befektetések földrajzi bontását. Amikor az adatszolgáltatási sablonok NACE-kódok ⁽¹⁾ szerinti bontást adnak, a kereskedelmi ingatlanokra egyaránt utalhatnak az »F« és az »L« nemzetgazdasági ág alatt, noha szigorúan véve bizonyos alkategóriák kizárására lenne szükség a kereskedelmi ingatlan ezen ajánlásban elfogadott meghatározására tekintettel.

⁽¹⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 1893/2006/EK rendelete (2006. december 20.) a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozása NACE Rev. 2. rendszerének létrehozásáról és a 3037/90/EGK tanácsi rendelet, valamint egyes meghatározott statisztikai területekre vonatkozó EK-rendeletek módosításáról (HL L 393., 2006.12.30., 1. o.)”