

**AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET ÁLTAL KIADOTT FIGYELMEZTETÉS****(2016. szeptember 22.)****a belgiumi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről****(ERKT/2016/06)**

(2017/C 31/03)

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<sup>(1)</sup>, és különösen annak 3. és 16. cikkére,

mivel:

- (1) A múltbeli tapasztalatok számos országban azt mutatják, hogy a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek megjelenése a belföldi pénzügyi stabilitást érintő jelentős kockázatokhoz és a reálgazdaság számára komoly negatív következményekhez, valamint potenciálisan a más országokra átgűrűző negatív hatásokhoz vezethet.
- (2) Az Európai Rendszerkockázati Testület (ERKT) nemrég befejezte a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek szisztematikus és előrettekintő, az Unió egészére kiterjedő elemzését. Ennek keretében az ERKT nyolc országban azonosított bizonyos középtávú sérülékenységeket, amelyek a pénzügyi stabilitást érintő rendszerszintű kockázat forrását képezik, és amelyek a reálgazdaság számára jelentős negatív következményekkel járhatnak.
- (3) Az ERKT sérülékenységekre vonatkozó elemzése a következőkre világított rá Belgium esetében:
  - a) Belgiumban a háztartások általános eladósodásának növekedésére irányuló tendencia figyelhető meg, amely nagy részben a lakáscélú hitelezés folyamatos gyors növekedésének következménye. Míg az elmúlt években a hitelezési szabályok szigorodtak, úgy tűnik, ez a folyamat a közelmúltban megállt. Ugyanakkor a mikroszintű adatok arra utalnak, hogy a háztartások bizonyos csoportjai az ingatlanuk értékéhez viszonyítva nagy összegű jelzáloghitellel rendelkeznek, jövedelmük nagy részét adósságuk törlesztésére fordítják, vagy nettó pénzügyi vagyonuk adósságukhoz képest alacsony szintű.
  - b) Gazdasági vagy pénzügyi sokk – például a munkanélküliség emelkedése és/vagy a jövedelem növekedésének csökkenése – esetén ezen nagy mértékben eladósodott háztartások számára különösen nehéz lehet adósságaik törlesztése és nőhet a jelzáloghitelekhez kapcsolódó nemteljesítések száma, ami a bankok számára közvetlen hitelezési veszteségekhez vezethet, különösen ha ezt a lakóingatlanárak csökkenése kíséri. Továbbá, ha a gazdaság számára kedvezőtlen forgatókönyv valósul meg, a háztartásokat érintő, ehhez kapcsolódó negatív jövedelemhatások és vagyonhatások felerősíthetik az eredeti sokkot, tovább fokozva a pénzügyi stabilitásra gyakorolt negatív közvetlen és közvetett hatásokat (például ha a háztartásoknak a jelzáloghiteleik törlesztése érdekében csökkenteniük kell a fogyasztást).
  - c) Ezenkívül a lakóingatlanárak, amelyek az elmúlt 30 évben jelentősen megemelkedtek, az elmúlt években a jövedelmeknél és a béreknél gyorsabban emelkedtek. A lakóingatlanárak nominális értéken jelenleg közel állnak a pénzügyi válság előtti szintjükhez. Vannak bizonyos jelei az árak felülértékelttségének, azonban az alternatív árazási modellek ezt nem mutatják egyértelműen. A már eleve magas és tovább emelkedő lakóingatlanárak a háztartások általános eladósodásának és a sérülékeny háztartások számának további növekedéséhez vezethetnek.
  - d) Ugyanakkor az ERKT elismeri, hogy a belgiumi lakóingatlan-piacon fennálló sérülékenységeket több tényező is enyhíti. Először is, a belga háztartások összesítve az adósságaikhoz képest a pénzügyi eszközök viszonylag magas értékével rendelkeznek. Másodsor, a jelzáloghitelek tipikusan 25 évnél rövidebb futamidővel törlesztésre kerülnek, ami azt jelenti, hogy a belga háztartások adósságaikat más uniós országok háztartásaihoz képest viszonylag gyorsan csökkentik.

<sup>(1)</sup> HL L 331., 2010.12.15., 1. o.

- e) Az ERKT tudomásul veszi a lakóingatlanokhoz kapcsolódó, Belgiumban végrehajtott intézkedéseket. A belga hatóságok összességében véve a bankoknak a lakóingatlan-szektorból eredő kockázatokkal szembeni ellenálló képességének biztosítására összpontosítottak. A fennálló sérülékenységeket csökkentheti továbbá a Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique (NBB/BNB) 2013. decemberi döntése a belső minősítésen alapuló modelleket alkalmazó bankok jelzáloghitel-kitettségeire vonatkozóan a tőkeigfelelési követelményekhez képest többlet-tőkekövetelmény előírásáról<sup>(1)</sup>, valamint az NBB/BNB nyilvános közleményei, amelyekben a lakóingatlanokból eredő kockázatokkal szembeni fokozottabb éberségre szólított fel. Szigorítják továbbá a jelzáloghitelek adóból való levonhatóságát. Az NBB/BNB részéről annak nyilvános vállalása, hogy a magas kockázatú hiteleket (például a magas hitelfedezeti aránnyal rendelkező hiteleket) célzó további tőkeintézkedéseket hoz, amennyiben azok továbbra is az új hitelek jelentős részét teszik ki, várhatóan bizonyos fokig szintén korlátozni fogja a sérülékenységek további felhalmozódását a jövőben. Másrésztől nem fogadtak el a nagy mértékben eladósodott háztartásokhoz vagy a lakóingatlanárak folytatódó emelkedéséhez kapcsolódó sérülékenységeket közvetlenül kezelő intézkedéseket. Noha a végrehajtott szakpolitikai intézkedések a lakóingatlanokhoz kapcsolódó belgiumi sérülékenységek jellegére tekintettel megfelelőek, lehetséges, hogy nem lesznek elegendők azok teljes kezeléséhez,

ELFOGADTA EZT A FIGYELMEZTETÉST:

Az ERKT a belgiumi lakóingatlan-szektorban középtávú sérülékenységeket azonosított, amelyek a pénzügyi stabilitást érintő rendszerszintű kockázat forrását képezik, és amelyek a realgazdaság számára jelentős negatív következményekkel járhatnak. Makroprudenciális szempontból az ERKT a fő sérülékenységek a háztartások általános eladósodásának gyors növekedését és a már nagy mértékben eladósodott háztartások jelentős csoportjait tekinti, a lakóingatlanárak elmúlt néhány évben bekövetkezett jelentős emelkedése mellett.

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

Francesco MAZZAFERRO  
az ERKT Titkárságának vezetője  
az ERKT igazgatótanácsa nevében

---

<sup>(1)</sup> A tőkekövetelmények kiszámításához belső minősítésen alapuló modelleket alkalmazó hitelintézetek számára a belgiumi jelzáloghitelekre vonatkozó kockázati súlyokra öt százalékpontos többlet alkalmazása. Ez az intézkedés a 2013. december 8-i királyi rendelettel – <https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la-lepett-hatalyba>, és azt 2014-ben a tőkekövetelményekről szóló uniós rendelet 458. cikke alapján hajtották végre. Ezt az intézkedést 2016 májusában egy évvel meghosszabbították (2016. május 31-i királyi rendelet – <https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macroprudential-supervision/macroprudential-instruments/real-estate>).