

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET ÁLTAL KIADOTT FIGYELMEZTETÉS**(2021. december 2.)****a szlovákiai lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről****(ERKT/2021/16)**

(2022/C 122/07)

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET IGAZGATÓTANÁCSA,

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre,

tekintettel a pénzügyi rendszer európai uniós makroprudenciális felügyeletéről és az Európai Rendszerkockázati Testület létrehozásáról szóló, 2010. november 24-i 1092/2010/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletre ⁽¹⁾ és különösen annak 3. cikke (2) bekezdésének c) pontjára, valamint 16. és 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. cikkére,

mivel:

- (1) A lakásszektor a reálgazdaság kulcsfontosságú ágazata, és a háztartások vagyonának és a banki hitelezésnek a jelentős részét képviseli. A lakóingatlanok nagymértékben jelen a háztartások eszközállományában, és a lakáscélú hitelek gyakran nagy részt képviselnek a bankok mérlegében. A lakásépítés ezen túlmenően jellemzően a reálgazdaság fontos összetevője, a foglalkoztatás, a beruházás és a növekedés forrása.
- (2) Az elmúlt pénzügyi válságok és több ország tapasztalata megmutatták, hogy az ingatlanpiacokon jelentkező, nem fenntartható fejlemények súlyos hatással járhatnak a pénzügyi rendszer és a gazdaság egészének stabilitására nézve bármely országban, amely határokon átnyúló kedvezőtlen tovaggyűrűző hatásokhoz is vezethet. A pénzügyi stabilitásra gyakorolt hatás közvetlen és közvetett is lehet. A közvetlen hatás a jelzáloghitel-portfóliókból eredő hitelezési veszteség a kedvezőtlen gazdasági és pénzügyi körülmények és a lakóingatlan-piac párhuzamos negatív tendenciái miatt. A közvetett hatás a háztartások fogyasztásának kiigazításához kapcsolódik, a reálgazdaságot és a pénzügyi stabilitást érintő további következményekkel.
- (3) Az ingatlanpiacok hajlanak a ciklikus fejlődésre. A túlzott kockázatvállalás, a túlzott tőkeáttétel és az összehangolatlan ösztönzők az ingatlanciklus felfelé ívelő szakaszában súlyos negatív hatással lehetnek a pénzügyi stabilitásra és a reálgazdaságra egyaránt. Mivel a lakóingatlanok szerepe a pénzügyi és makrogazdasági stabilitás szempontjából jelentős, különösen fontos a sérülékenységek felhalmozódásának megelőzésére törekedni a lakóingatlan-piacon a makroprudenciális politika segítségével, amellyel, hogy azt a rendszerszintű kockázatok csökkenésének eszközeként használják.
- (4) Jóllehet a ciklikus tényezők fontos szerepet játszanak az Európai Gazdasági Térség (EGT) országainak ingatlanpiacain azonosított sérülékenységek fokozásában, szerkezeti tényezők is előmozdították ezeket a sérülékenységeket. Ezek közé a szerkezeti tényezők közé tartozik a lakáskínálati hiány – amely felfelé nyomja a lakóingatlanárakat és a saját ingatlant vásárló háztartások adósságát –, és más olyan közpolitikák, amelyek túlzott kölcsönfelvétellel ösztönözhetik a háztartásokat. Mivel e tényezők túlmutatnak a makroprudenciális politikán, a más szakpolitikai területekről származó intézkedések kiegészíthetők és támogathatják a jelenlegi makroprudenciális intézkedéseket az egyes országok lakóingatlan-piaca sérülékenységeinek hatékony kezelésében, anélkül, hogy túlzott költségek keletkeznének a reálgazdaság és a pénzügyi rendszer számára.
- (5) A Covid19-világjárvány 2020. évi kitörése és az ahhoz kapcsolódó válság nem vezetett a lakáspiacok ciklikus hanyatlásához. A fokozatos növekedés időszakát követően és az alacsony kamatkörnyezet közepette a lakóingatlanárak és a hitelezés növekedése több országban sokkal inkább tovább gyorsult, jelentősen meghaladva a háztartások jövedelmének növekedését. A világjárvány hatásának és az abból eredő gazdasági bizonytalanságnak az enyhítése érdekében különböző intézkedéseket és szakpolitikákat – például moratóriumokat és állami garanciákat –

⁽¹⁾ HL L 331., 2010.12.15., 1. o.⁽²⁾ HL C 58., 2011.2.24., 4. o.

vezettek be. E tágabb szakpolitikai összefüggésben néhány országban ideiglenesen enyhítették a korábban tervezett makroprudenciális intézkedéseket, vagy elhalasztották azok aktiválását. A gazdasági helyzet jelenleg megfigyelhető javulása lehetővé teszi a makroprudenciális politika kiigazítását azokban az országokban, ahol folytatódott a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek felhalmozódása.

- (6) Az Európai Rendszerkockázati Testület (ERKT) nemrég befejezte a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek szisztematikus és előrettekintő, az EGT egészére kiterjedő elemzését.
- (7) Szlovákia tekintetében e közelmúltbeli elemzés a következőket tárta fel:
- A lakóingatlanárak az elmúlt öt évben reálértéken folyamatosan emelkedtek Szlovákiában. A hitelfedezeti mutatóra vonatkozó, jogilag kötelező korlát szigorítása ellenére a lakóingatlanárak növekedési üteme 2019 eleje óta felgyorsult. A Covid19-világjárvány alatt tovább gyorsult az áremelkedés, és a lakóingatlanárak éves reálnövekedése 2021 második negyedévében csaknem 16 %-ot ért el, ami az Unióban a második legmagasabb szint. Emellett az idő előrehaladtával csökkent a lakáshoz jutás megfizethetősége, mivel a lakóingatlanárak gyorsabban növekedtek, mint a háztartások jövedelme. A felülértékelési mérőszámok szerint nő a lakóingatlanárak felülértékelésének kockázata. Az árdinamikát fenntartotta a felfelé ívelő szakaszban lévő gazdaság, az alacsony kamatlábak, a háztartások megnövekedett megtakarításai, valamint a kínálat hiányával szemben a háztartások komoly kereslete az új lakások iránt.
 - A szakpolitikai intézkedések ellenére és a Covid19-sokknak is ellenállva a lakáscélú jelzáloghitelek növekedése Szlovákiában az elmúlt három évben a legmagasabbak között volt az Unióban. A szlovák lakáscélú jelzáloghitel-piacot alacsony kamatlábak és a lakáscélú jelzáloghitelek iránti erős kereslet jellemzi, amelyet felerősítenek az emelkedő lakóingatlanárak és a hitelezők közötti intenzív verseny. Ezen túlmenően a szlovákiai az EGT-országokban folytatott ingatlanfejlesztéseknek egyik leginkább kitett bankszektor.
 - Szlovákiában az intenzív hitelnyújtási tevékenység miatt az elmúlt években nőtt a háztartások eladósodottsága. A háztartások reáladósság-állományának éveig tartó kétszámjegyű növekedését követően a háztartások eladósodottságának üteme lelassult, és körülbelül 4 %-on stabilizálódott 2020-ban. E lassulás ellenére, amely a makroprudenciális politikai intézkedéseknek is köszönhető (a jövedelemarányos eladósodottságra vonatkozó korlát bevezetése és a jövedelemarányos adósságszolgálati rátára vonatkozó korlát szigorítása), a háztartások eladósodottságának növekedése még mindig a legmagasabbak között van az Unióban, és ez a GDP-arányos eladósodottság növekedését eredményezte. Miközben a háztartások a Covid19-világjárvány során csökkentették fogyasztásukat, lakáshitelek iránti keresletük továbbra is erőteljes maradt. A lakáscélú jelzáloghitelek refinanszírozása a közelmúltban nőtt, és gyakran összefügg a hitelek eredeti névleges összegének kiegészítésével. Egy másik sérülékenység abból ered, hogy a hitelek jelentős részének lejáratí időpontja túllépi a hitelfelvevők nyugdíjkorhatárát. A jövőben szorosan figyelemmel kell kísérni e fejleményeket és sérülékenységeket.
 - A fent említett sérülékenységek kialakulása számos szerkezeti tényezőnek is tulajdonítható, mint például az ingatlanpiacra vonatkozó kedvező adórendszer, valamint a bérleti piac működésének korlátai.
 - Az ERKT elismeri, hogy Szlovákiában számos, a lakóingatlanok jelenlegi sérülékenységének enyhítésére irányuló intézkedés van érvényben, ideértve különösen egy hitelfelvevői alapú átfogó intézkedéscsomagot, amelynek célja a lakáscélú jelzáloghitelhez és a hitelfelvevők sérülékenységéhez kapcsolódó mögöttes kockázatok megfelelő kezelése. Emellett a pozitív anticiklikus töképpuffer megfelelő eszköz az ágazatok között széles körben elterjedt, gyors hitelállomány-növekedéssel kapcsolatos sérülékenységek kezelésére és a bankszektor ellenálló képességének növelésére.
 - Előrettekintve és a középtávú kockázati kilátásokat figyelembe véve a jelenlegi makroprudenciális politikai kombináció megfelelőnek és részben elégségesnek tekinthető. Tekintettel a sérülékenységek folyamatos felhalmozódására, helyénvaló lenne a hitelfelvevői alapú meglévő intézkedések finomhangolása. Ha folytatódik a ciklikus kockázatok halmozódása vagy fokozódnak a szerkezeti sérülékenységek, a szlovák hatóságok fontolóra vehetik az anticiklikus töképpuffer újjáépítését vagy ágazati rendszerkockázati töképpuffer bevezetését a lakóingatlan-szektorban fennálló kockázatokkal szembeni ellenálló képesség további növelése érdekében. Emellett a belső minősítésen alapuló lakóingatlan-kitettségekre vonatkozó kockázati súly alsó korlátjának az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet ^(*) 458. cikke szerinti aktiválása szintén olyan lehetőség, amely növelné a bankszektor ellenálló képességét. A makroprudenciális intézkedéseken túl a lakóingatlanokra vonatkozó kedvező adórendszer kiigazításának megfontolása, valamint a bérleti piac működésének javítását célzó intézkedések csökkenthetik a szlovák lakóingatlanszektorhoz kapcsolódó rendszerszintű kockázatok forrásait.

^(*) Az Európai Parlament és a Tanács 575/2013/EU rendelete (2013. június 26.) a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról (HL L 176., 2013.6.27., 1. o.).

- (8) Az azonosított sérülékenységek kezelését célzó bármely intézkedés aktiválásakor annak kalibrálása és ütemezése során figyelembe kell venni Szlovákia helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban, és az esetleges implikációkat a kapcsolódó költségek és előnyök tekintetében,

ELFOGADTA EZT A FIGYELMEZTETÉST:

Az ERKT a szlovákiai lakóingatlan-szektorban középtávú sérülékenységeket azonosított, amelyek a pénzügyi stabilitást érintő rendszerszintű kockázat forrását képezik, és amelyek a reálgazdaság számára jelentős negatív következményekkel járhatnak. Makroprudenciális szempontból az ERKT szerint a fő sérülékenység a lakóingatlanárak felülértékelésének növekvő kockázata, amelyhez csatlakozik a lakóingatlanárak gyors ütemű növekedése, valamint a háztartások növekvő eladósodottsága, a háztartások növekvő eladósodottságához és a lakáscélú jelzáloghitelekhez kapcsolódó kockázatokkal együtt.

Kelt Frankfurt am Mainban, 2021. december 2-án.

az ERKT titkárságának vezetője,
az ERKT igazgatótanácsa nevében
Francesco MAZZAFERRO
