

**AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET ÁLTAL KIADOTT FIGYELMEZTETÉS****(2021. december 2.)****a bulgáriai lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről****(ERKT/2021/12)**

(2022/C 122/03)

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. 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 <sup>(2)</sup> 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 tolvagyűrűző 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-piaci 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. Ehelyett a fokozatos növekedés időszakát követően és az alacsony kamatkörnyezet közepette a lakásárak és a hitelezés növekedése több országban 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 – vezettek

<sup>(1)</sup> HL L 331., 2010.12.15., 1. o.<sup>(2)</sup> HL C 58., 2011.2.24., 4. o.

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) Bulgária tekintetében e közelmúltbeli elemzés a következőket tárta fel:
- a) A reál lakásárak az elmúlt két évben mérsékelten emelkedtek Bulgáriában, és 2020 közepéig átlagosan 3,5 %-kal emelkedtek az előző év azonos időszakához viszonyítva. Azóta a reál lakásárak növekedése 2021 közepére körülbelül 7 %-ra gyorsult, tükrözve a 2020 első felében tapasztalt alacsonyabb lakásár-növekedés bázishatásait is. А България народна банка (Bolgár Nemzeti Bank) becslései szerint a lakásárak 2020 végén kissé felülértékelték voltak.
  - b) Ugyanakkor a háztartások lakáscélú hiteleinek éves növekedése az elmúlt években jelentősen felgyorsult Bulgáriában, és 2021 augusztusában reálértéken 13 %-ot ért el.
  - c) Az Európai Bankhatóság szerint <sup>(3)</sup> Bulgáriában 2021 második negyedévében 5,3 %-on állt a lakóingatlan-szektor nemteljesítő hiteleinek szintje. Ugyanakkor e hitelek magas fedezeti mutatója (48,1 %, szemben az Unió egészére vonatkozó 25,7 %-kal) fontos enyhítő tényező.
  - d) Ilyen körülmények között Bulgáriában viszonylag alacsony a háztartások eladósodottsága, de valamelyest nőtt a Covid19-világjárvány alatt. Továbbá a jelzáloggal rendelkező lakástulajdonosok aránya nagyon alacsony. Ennek eredményeként a lakáscélú jelzáloghitelek állománya Bulgáriában viszonylag alacsony, összességében (a kereskedelmi ingatlannal fedezett vállalati hiteleket is ideértve) a GDP 27 %-át teszi ki, szemben az Unió egészére vonatkozó 52 %-kal, 2020-ban. Azonban a lakásárak növekedését általában pozitív makrogazdasági fejlemények kísérik, ami a hitelnyújtók által követett hitelezési standardok lazításához vezethet. Ugyanakkor az ingatlanhitelek növekvő kínálata további felfelé irányuló nyomást gyakorolhat a lakásárakra. Középtávon egy ilyen spirál hitelvezérelt lakásár-buborékhoz és túlzottan eladósodott háztartásokhoz vezethet.
  - e) Ugyanakkor a Bulgáriában működő bankok viszonylag magas szavatoló tőkével rendelkeznek, az alapvető tőke-megfelelési mutató 2020 decemberében elérte a 24 %-ot. Így a lakóingatlan-piachoz kapcsolódó sérülékenységek fokozódása esetén a bankszektor erős semlegesítő képessége enyhítené az esetlegesen felhalmozódó pénzügyi stabilitási kockázatokat. A bankszektor másik sajátossága a hitelkockázati kitettségekre vonatkozó sztenderd módszer elsődleges alkalmazása, amely enyhíti a lakóingatlanokhoz kapcsolódó esetleges kockázatokat. A kockázattal súlyozott eszközök aránya az összes eszközön belül továbbra is 50 % felett van. Ennek megfelelően a háztartásoknak nyújtott lakáshitelek esetében a sztenderd módszert alkalmazó bankok tényleges kockázati súlya 48 %, míg a belső minősítést használó bankok tényleges kockázati súlya 25 %.
  - f) Az uniós országokhoz képest, jóllehet a banki portfóliókban korlátozott a lakáscélú jelzáloghitelek aránya és a háztartások eladósodottságának szintje jelenleg alacsony, a jelzáloghitel-finanszírozás kedvező feltételei középtávon azzal a kockázattal járhatnak, hogy spirál jön létre a lakásárak és a lakáscélú jelzáloghitelek között. Egyrészt az emelkedő lakásárak miatt nő az ingatlanhitelek fedezeteinek értéke, ami nagyobb tőkeáttételt tesz lehetővé a hitelfelvevők számára. Másrészt a lakásárak növekedését általában pozitív makrogazdasági fejlemények kísérik, ami a hitelnyújtók által követett hitelezési standardok lazításához vezethet. Ugyanakkor az ingatlanhitelek növekvő kínálata további felfelé irányuló nyomást gyakorolhat a lakásárakra. Középtávon egy ilyen spirál hitelvezérelt lakásár-buborékhoz és túlzottan eladósodott háztartásokhoz vezethet.
  - g) Az ERKT elismeri, hogy Bulgáriában számos olyan intézkedés van érvényben, amely enyhíti a lakóingatlanokhoz kapcsolódó jelenlegi sérülékenységeket. Különösen, a pozitív anticiklikus tőkepuffer megfelelő eszköz az ágazatok között széles körben elterjedt, gyors hitelállomány-növekedéssel kapcsolatos sérülékenységek

<sup>(3)</sup> Az Európai Bankhatóság kockázati eredménytáblája (Risk Dashboard), elérhető: <https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-dashboard>

kezelésére és a bankszektor ellenálló képességének növelésére. 2021 szeptemberében eldőlt, hogy 2022. október 1-jei hatállyal 0,5 %-ról 1 %-ra emelkedik az anticiklikus tőkepuffer. Az ERKT azt is megjegyzi, hogy 2019-ben Bulgáriában létrehozták a hitelfelvevői alapú intézkedésekre vonatkozó jogi keretet, és hogy az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet<sup>(\*)</sup> 124. cikkével összhangban a viszonylag magasabb hitelfedezeti mutatóval rendelkező lakáscélú jelzáloghitelekre a sztenderd módszert alkalmazó bankok esetében a kockázati súly alsó határát alkalmazzák. 35 %-os súlyt kell rendelni a lakóingatlanra bejegyzett jelzáloggal fedezett kitettségek azon részéhez, amely nem haladja meg a fedezet értékének 70 %-át.

h) Előretekintve és a középtávú kockázati kilátásokat figyelembe véve a jelenlegi makroprudenciális politikai kombináció részben megfelelőnek és részben elégségesnek tekinthető. A jelenleg alkalmazott tőkealapú intézkedések mellett helyénvaló lenne hitelfelvevői alapú intézkedések bevezetése annak érdekében, hogy megelőzzék a lakásárak és a lakáscélú jelzáloghitelek közötti esetleges spirál kialakulását.

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

ELFOGADTA EZT A FIGYELMEZTETÉST:

Az ERKT a bulgáriai 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 úgy véli, hogy a fő sérülékenység a lakáscélú jelzáloghitelek erős növekedése, a lakásárak felülértékelésének jelei, valamint a hitelfelvevői alapú olyan intézkedések hiánya, amelyek enyhíthetnék a lakóingatlan-szektorhoz kapcsolódó kockázatok felhalmozódását.

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

*az ERKT titkárságának vezetője,*  
*az ERKT igazgatótanácsa nevében*  
Francesco MAZZAFERRO

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