



Tartalom

I Állásfoglalások, ajánlások és vélemények

AJÁNLÁSOK

Európai Rendszerkockázati Testület

2022/C 122/01	Az Európai Rendszerkockázati Testület ajánlása (2021. december 2.) a németországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (ERKT/2021/10)	1
2022/C 122/02	Az Európai Rendszerkockázati Testület ajánlása (2021. december 2.) az ausztriai lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (ERKT/2021/11)	9
2022/C 122/03	Az Európai Rendszerkockázati Testület által Kiadott figyelmeztetés (2021. december 2.) a bulgáriai lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (ERKT/2021/12)	15
2022/C 122/04	Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott figyelmeztetés (2021. december 2.) a horvátországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (ERKT/2021/13)	18
2022/C 122/05	Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott figyelmeztetés (2021. december 2.) a liechtensteini lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (ERKT/2021/14)	22
2022/C 122/06	Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott figyelmeztetés (2021. december 2.) a magyarországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (ERKT/2021/15)	25
2022/C 122/07	Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott figyelmeztetés (2021. december 2.) a szlovákiai lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (ERKT/2021/16)	28

II Közlemények

AZ EURÓPAI UNIÓ INTÉZMÉNYEITŐL, SZERVEITŐL, HIVATALAITÓL ÉS ÜGYNÖKSÉGEITŐL SZÁRMAZÓ KÖZLEMÉNYEK

Európai Bizottság

2022/C 122/08	Bejelentett összefonódás engedélyezése (Ügyszám M.10447 – NN / METLIFE GREECE / METLIFE POLAND) ⁽¹⁾	31
2022/C 122/09	Bejelentett összefonódás engedélyezése (Ügyszám M.10589 – ADT / FORD NEXT / SNTNL) ⁽¹⁾	32

III Előkészítő jogi aktusok

EURÓPAI KÖZPONTI BANK

2022/C 122/10	Az Európai Központi Bank Véleménye (2022. január 13.) a hitelintézetekre vonatkozó prudenciális követelményekről szóló 575/2013/EU rendeletnek a szanálás tekintetében történő módosítására irányuló javaslatról (CON/2022/3)	33
---------------	---	----

IV Tájékoztatások

AZ EURÓPAI UNIÓ INTÉZMÉNYEITŐL, SZERVEITŐL, HIVATALAITÓL ÉS ÜGYNÖKSÉGEITŐL SZÁRMAZÓ TÁJÉKOZTATÁSOK

Európai Bizottság

2022/C 122/11	Euroátváltási árfolyamok — 2022. március 16.	35
---------------	---	----

V Hirdetmények

A VERSENYPOLITIKA VÉGREHAJTÁSÁRA VONATKOZÓ ELJÁRÁSOK

Európai Bizottság

2022/C 122/12	Összefonódás előzetes bejelentése (Ügyszám M.10675 – CDPQ / TRANSURBAN / AUSTRALIANSUPER / CPP INVESTMENTS / ADIA / WCX) – Egyszerűsített eljárás alá vont ügy ⁽¹⁾	36
---------------	---	----

EGYÉB JOGI AKTUSOK

Európai Bizottság

2022/C 122/13	Termékleírás nem kisebb jelentőségű módosításának jóváhagyására irányuló kérelem közzététele a mezőgazdasági termékek és élelmiszerek minőségrendszereiről szóló 1151/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 50. cikke (2) bekezdésének a) pontja alapján	38
---------------	---	----

⁽¹⁾ EGT-vonatkozású szöveg.

I

(Állásfoglalások, ajánlások és vélemények)

AJÁNLÁSOK

EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET AJÁNLÁSA

(2021. december 2.)

a németországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről

(ERKT/2021/10)

(2022/C 122/01)

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) és d) 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) Az ingatlanszektor fontos szerepet játszik a gazdaságban, és az ott bekövetkező fejlemények jelentős hatást gyakorolhatnak a pénzügyi rendszerre. Az elmúlt pénzügyi válságok megmutatták, hogy az ingatlanpiacokon jelentkező, nem fenntartható fejlemények súlyos hatással járhatnak a pénzügyi rendszer és a gazdaság egészének stabilitására nézve, amely határokon átnyúló kedvezőtlen tovagyűrűző hatásokhoz is vezethet. Egyes tagállamokban a kedvezőtlen ingatlanpiaci fejlemények nagy hitelezési veszteségekhez vezettek és/vagy negatív hatással voltak a reálgazdaságra. Az ilyen hatások az ingatlanszektor, a finanszírozók és a gazdaság egyéb szektorai közötti szoros kölcsönhatást tükrözik. Továbbá a pénzügyi rendszer és a reálgazdaság közötti visszacsatolási mechanizmusok felerősíthetik az esetleges negatív tendenciákat.
- (2) Ezek a kapcsolatok fontosak, mivel azt jelentik, hogy az ingatlanszektorból eredő kockázatok rendszerszintű hatással járhatnak. A pénzügyi rendszert érintő sérülékenységek általában az ingatlanciklus emelkedési szakaszában halmozódnak fel. A finanszírozás érzékelt alacsonyabb kockázata és a finanszírozáshoz való könnyebb hozzájutás gyors hitel- és beruházásbővüléshez járulhat hozzá, az ingatlanok iránti megnövekedett kereslet mellett, ami az ingatlanárak növekedése irányába ható nyomást fejt ki. Továbbá a lakásárak és a hitelek közötti visszacsatolási mechanizmusok esetleges rendszerszintű következményekhez vezethetnek. Ezzel szemben az ingatlanciklus lefelé irányuló szakaszában a szigorúbb hitelfeltételek, a nagyobb kockázatkörüljárás és az ingatlanárak csökkenése irányába ható nyomás kedvezőtlen hatással lehet a hitelfelvevők és a hitelezők ellenálló képességére, ezáltal gyengítve a gazdasági körülményeket.

⁽¹⁾ HL L 331., 2010.12.15., 1. o.

⁽²⁾ HL C 58., 2011.2.24., 4. o.

- (3) A lakóingatlan-szektorhoz kapcsolódó sérülékenységek rendszerszintű kockázat forrását jelenthetik, és közvetlenül és közvetetten is hatással lehetnek a pénzügyi stabilitásra. A közvetlen hatás a jelzáloghitel-portfóliók hitelezési vesztesége a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi körülmények és a lakóingatlan-piac párhuzamos negatív tendenciái miatt. A közvetett hatás kapcsolódhat a háztartások fogyasztásának kiigazításához vagy a hitelezők általi tőkeáttétel-csökkentéshez, ami a reálgazdaság és a pénzügyi stabilitás tekintetében további következményekkel jár.
- (4) Ahogyan azt az ERKT/2013/1 európai rendszerkockázati testületi ajánlás ⁽³⁾ (4) preambulumbekzdése megállapítja, a makroprudenciális politika végső célja a pénzügyi rendszer egésze stabilitásának megőrzéséhez való hozzájárulás – beleértve a pénzügyi rendszer ellenálló képességének növelését és a rendszerszintű kockázatok felgyülemelésének csökkentésén keresztül történő hozzájárulást –, ezzel biztosítva a pénzügyi szektor gazdasági növekedéshez való fenntartható hozzájárulását.
- (5) Ennek érdekében a makroprudenciális hatóságok alkalmazhatnak a 2013/36/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvben ⁽⁴⁾ és az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletben ⁽⁵⁾ meghatározott egy vagy több tőkealapú intézkedést, és/vagy hitelfelvevői alapú makroprudenciális intézkedéseket, amelyek kizárólag nemzeti jogon alapulnak, a kockázatok értékelésétől függően. Míg a tőkealapú intézkedések elsődleges célja a pénzügyi rendszer ellenálló képességének javítása, a hitelfelvevői alapú intézkedések különösen alkalmasak lehetnek a rendszerszintű kockázatok további felhalmozódásának megelőzésére az új lakáshitelekkel összefüggésben.
- (6) Az Európai Rendszerkockázati Testület (ERKT) 2019-ben elvégezte a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek szisztematikus és előrettekintő, az Európai Gazdasági Térség (EGT) egészére kiterjedő elemzését ⁽⁶⁾. Az elemzés különböző országokban számos olyan középtávú sérülékenység azonosítását tette lehetővé az ERKT számára, amely a pénzügyi stabilitást érintő rendszerszintű kockázat forrását képezi, és ez öt ország, többek között Németország tekintetében figyelemztetés kiadásához vezetett ⁽⁷⁾.
- (7) 2019-ben a lakóingatlan-piacon azonosított fő sérülékenység Németországban a lakóingatlanárak jelentős felülértékelése a városi területeken, amely széles körű és gyors lakóingatlanár-dinamikákhoz és a lakáscélú hitelezés szabályainak enyhülésére utaló bizonyos jelekhez kapcsolódik, a jelentős adathiányosságoknak köszönhető általános bizonytalanság keretében.
- (8) Az ERKT nemrég befejezte a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek szisztematikus és előrettekintő, az EGT egészére kiterjedő további elemzését. Ezen elemzés eredménye azt mutatja, hogy a 2019. szeptemberi országspecifikus figyelemztetéseket követően néhány ország további lépéseket tett a kapcsolódó sérülékenységek orvoslása felé. Különösen, a Cseh Köztársaság elfogadta a hitelfelvevői alapú intézkedések jogi keretét, Németország megteremtette a jogalapját a háztartásoknak nyújtott új lakáscélú hitelek alkalmazott hitelezési szabályokra vonatkozó adatgyűjtésnek, Franciaország korlátokat vezetett be a jövedelemarányos adósságszolgálati ráta (DSTI-mutató) tekintetében, Izland szigorította a hitelfedezeti mutatóra (LVT-mutató) vonatkozó korlátokat, Norvégia pedig szigorította rendszerkockázati tőkepufferének mértékét. Mindazonáltal a fokozódó sérülékenységek miatt az ERKT elemzése nem tekintette elegendőnek néhány ország elfogadott intézkedéseit.
- (9) 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 – 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 tovább nőtt a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenység.

⁽³⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2013/1 ajánlása (2013. április 4.) a makroprudenciális politika köztes célkitűzéseiről és eszközeiről (HL C 170., 2013.6.15., 1. o.).

⁽⁴⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 2013/36/EU irányelve (2013. június 26.) a hitelintézetek tevékenységéhez való hozzáférésről és a hitelintézetek prudenciális felügyeletéről, a 2002/87/EK irányelv módosításáról, a 2006/48/EK és a 2006/49/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (HL L 176., 2013.6.27., 338. o.).

⁽⁵⁾ 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.).

⁽⁶⁾ Lásd: „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries” (Sérülékenységek az EGT-országok lakóingatlan-szektorában), ERKT, 2019. szeptember, elérhető az ERKT honlapján: www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott ERKT/2019/11 figyelemztetés (2019. június 27.) a németországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (HL C 366., 2019.10.30., 45. o.).

- (10) Németország vonatkozásában ez a friss elemzés feltárta, hogy a korlátozott intézkedésekből (az LTV-mutatóra vonatkozó korlát és egy amortizációs követelmény) álló, hitelfelvevői alapú eszközök jogi keretének 2017. évi létrehozása ellenére ezen intézkedések egyikét sem aktiválták a lakóingatlan-szektor középtávú sérülékenységei felhalmozódásának kezelése érdekében. Az ERKT figyelembe veszi azt a tényt, hogy a jelenlegi jogi keretrendszerben nem teljesültek a meglévő hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválásának követelményei.
- (11) Az ERKT elemzése azt is megmutatja, hogy a lakásárák növekedése egyre inkább elterjedt a városi és a vidéki területeken egyaránt. Ennek eredményeképpen a meglévő becslések Németországban a lakásárák erős és növekvő felülértékelését jelzik. A sérülékenységek átfogó elemzését jelenleg akadályozza a lakáshitelekre alkalmazott hitelezési szabályokra vonatkozó részletes adatok hiánya, annak ellenére, hogy 2023-tól induló adatgyűjtésre irányuló intézkedésre került sor a lakáshitelekre vonatkozó adatgyűjtésről szóló nemzeti jogszabály 2021. évi hatálybalépésével. A jelenlegi időszak tekintetében a rendelkezésre álló információk vegyes bizonyítékokat tartalmaznak a lakáshitelekre alkalmazott hitelezési szabályok fejlődése vonatkozásában. Miközben az euroövezeti banki hitelezési felmérés eredményei arra utalnak, hogy a lakásvásárlás hitelfeltételei tovább szigorodtak 2020 folyamán, egy másik, magánszektorbeli adatforrás⁽⁸⁾ szerint 2020-ban tovább nőtt a magas LTV-mutatóval rendelkező hitelkérelmek aránya. A német hatóságok rendelkezésre álló további – aktuális tranzakciókat tartalmazó és az aggregált piac egy részét képviselő – magánszektorbeli adatforrás megerősíti azt, hogy az LTV-mutatók kissé emelkedtek az elmúlt évtizedben. Az euroövezeti banki hitelezési felméréssel összhangban a válság nyomán csökkentek az LTV-mutatók. Az adatok arra is rámutatnak, hogy a DSTI-mutatók és a futamidők a 2010-es évek első felében csökkentek és a második felében ismét nőttek. Ugyanakkor a jövedelemarányos eladósodottság mutató (DTI-mutató) 2009 óta egyenletesen nőtt.
- (12) Ezen túlmenően, az anticiklikus tőkepuffer rátájának Covid19-válságra válaszul történő csökkentését követően Németország a továbbiakban nem vett igénybe tőkealapú intézkedéseket a lakóingatlan-szektorból eredő meglévő sérülékenységek kezeléséhez és a pénzügyi stabilitás elősegítéséhez.
- (13) E legutóbbi fejlemények ismeretében, különösen a lakásárák bizonyított felülértékelésére tekintettel, az ERKT arra következtet, hogy hitelfelvevői alapú intézkedéseket kellene aktiválni a németországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységek kezelése érdekében. A német hatóságoknak ezért haladéktalanul aktiválniuk kellene az LTV-mutató jogilag kötelező erejű – vagy ha erre a német jogban nincs lehetőség, akkor jogilag nem kötelező erejű – korlátját annak érdekében, hogy a felülértékelt lakásárák mellett biztosított legyen a szigorú hitelezési szabályok. Ugyanakkor az LTV-mutatóra vonatkozó intézkedés kiegészítéseképpen a tőkealapú intézkedések – mint például az anticiklikus tőkepuffer vagy az ágazati rendszerkockázati tőkepuffer aktiválása – fokoznák a németországi bankszektor lakóingatlanokhoz kötődő sérülékenységekkel szembeni ellenálló képességét, amely sérülékenységek már összeadódtak, tekintettel a lakásárák fennálló felülértékelttségére és az elmúlt években nyújtott lakáscélú jelzáloghitelekre alkalmazott hitelezési szabályok körüli bizonytalanságra. Továbbá, jogilag kötelező erejű – vagy ha erre a német jogban nincs lehetőség, akkor jogilag nem kötelező erejű – jövedelemhez kötött eszközökkel megfelelően kombinálva fokozni lehetne az LTV-mutató korlátjának hatékonyságát a lakóingatlanok finanszírozásához kapcsolódó sérülékenységek kezelése során. Ezért a hitelfelvevői alapú német jogi keretrendszert ki kellene egészíteni jövedelemen alapuló eszközökkel és megfelelően ki kellene igazítani annak érdekében, hogy gyorsabban lehetővé váljon a hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása elkerülve ezáltal a sérülékenységek felhalmozódását,

ELFOGADTA EZT AZ AJÁNLÁST:

1. SZAKASZ

AJÁNLÁSOK

A. ajánlás — Az LTV-mutatóra vonatkozó korlát

Ajánlott, hogy az érintett hatóságok állapítsanak meg az LTV-mutatóra vonatkozó, jogilag kötelező erejű korlátot a németországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó sérülékenységek – a pénzügyi stabilitást fenyegető kockázatok forrása – csökkentése érdekében, amelyek a realgazdaság számára esetlegesen jelentős negatív következményekkel járhatnak. Ha erre a német jogban nincs lehetőség, akkor ajánlott, hogy az érintett hatóságok aktiváljanak az LTV-mutatóra vonatkozó, jogilag nem kötelező erejű korlátot az itt bemutatott célok érdekében.

⁽⁸⁾ Egy hitelközvetítő platform által rendelkezésre bocsátott információ amely mindazonáltal nem biztos, hogy reprezentatív a német lakáscélú jelzáloghitelezési piacon.

B. ajánlás – A tőkealapú intézkedések aktiválása

Ajánlott, hogy az érintett hatóságok megfelelő tőkealapú intézkedéseket aktiváljanak a Németországban engedélyezett hitelintézetek ellenálló képességének biztosítása, valamint az A. ajánlásban említett, az LTV-mutatóra vonatkozó korlát kiegészítése érdekében a németországi lakóingatlan-ágazat mint a pénzügyi stabilitást fenyegető kockázat forrása sérülékenységének enyhítése érdekében.

C. ajánlás – A hitelfelvevői alapú intézkedések jogi kerete a lakóingatlan-ágazat tekintetében

Ajánlott, hogy az érintett hatóságok biztosítsák, hogy a hitelfelvevői alapú intézkedések meglévő jogi kerete legalább az alábbi jogilag kötelező erejű, hitelfelvevői alapú intézkedéseket tartalmazza:

- a) a DTI-mutatóra vonatkozó korlátok és a DSTI-mutatóra vonatkozó korlátok;
- b) az LTV-mutatóra vonatkozó korlátok;
- c) a futamidőre vonatkozó korlátok; és
- d) amortizációs követelmények.

D. ajánlás – A sérülékenységek nyomon követése és a jövedelemhez kötött, hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása

- (1) Ajánlott, hogy az érintett hatóságok középtávon szorosan kövessék nyomon a háztartások eladósodottságával, a lakásárak felülértékelésével és az új jelzáloghitelekre vonatkozó hitelezési szabályokkal kapcsolatos sérülékenységeket.
- (2) Ajánlott, hogy a D(1) ajánlás szerinti nyomon követés eredményei alapján és a hitelkockázat túlzott felhalmozódásának megelőzése érdekében az érintett hatóságok jogilag kötelező erejű jövedelemalapú intézkedéseket – például a DTI-mutatóra vagy a DSTI-mutatóra vonatkozó korlátokat – aktiváljanak. Ha erre a német jogban nincs lehetőség, akkor ajánlott, hogy az érintett hatóságok aktiváljanak jogilag nem kötelező erejű, a jövedelemhez kapcsolódó, hitelfelvevői alapú intézkedéseket az itt bemutatott célok érdekében.

2. SZAKASZ**VÉGREHAJTÁS****1. Fogalommeghatározások**

(1) Ezen ajánlás alkalmazásában a következő fogalommeghatározásokat kell alkalmazni:

- a) „érintett hatóságok”: a hitelfelvevői alapú intézkedések jogi keretének módosításával, a hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválásával, a rendszerszintű kockázatok nyomon követésével vagy a tőkealapú intézkedések aktiválásával Németországban megbízott hatóságok;
- b) „hitelfedezeti mutató” (LTV-mutató): az összes olyan hitel vagy hitelrészlet összegének, amelyek tekintetében a hitelfelvevő hitelnyújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként, az ingatlan hitelnyújtáskori értékéhez viszonyított aránya;
- c) „tőkealapú intézkedések”: a hitelintézetre az 1092/2010/EU rendelet 2. cikkének c) pontjában meghatározott rendszerkockázat megelőzése és/vagy mérséklése érdekében előírt bármely szavatolóóke-követelmény, beleértve az 575/2013/EU rendelet 124., 164. vagy 458. cikkét vagy a 2013/36/EU irányelv VII. címének 4. fejezetét is, mint például az anticiklikus tőkepuffer vagy az ágazati rendszerkockázati puffer;
- d) „hitelintézet”: az 575/2013/EU rendelet 4. cikke (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott hitelintézet;
- e) „hitelfelvevői alapú intézkedések”: a hitelfelvevőket célzó makroprudenciális intézkedések, beleértve az LTV-mutatóra, a DTI-mutatóra, a DSTI-mutatóra, a futamidőre és az amortizációs követelményekre vonatkozó korlátokat;
- f) „jövedelemarányos eladósodottság mutató” (DTI-mutató): a hitelfelvevő hitelnyújtáskori teljes adósságának a hitelfelvevő hitelnyújtáskori teljes éves rendelkezésre álló jövedelméhez viszonyított aránya;

- g) „jövedelemarányos adósságszolgálati ráta” (DSTI-mutató): az éves teljes adósságszolgálatnak a hitelfelvevő teljes éves rendelkezésre álló jövedelméhez viszonyított aránya a hitelnyújtás időpontjában;
- h) „adósságszolgálat”: a hitelfelvevő teljes adóssága utáni összes kamat- és tőketörlesztés egy adott időszak alatt.
- i) „futamidő”: a lakáshitel-szerződés években kifejezett időtartama a hitelnyújtás időpontjában;
- j) „amortizációs követelmények”: a hitel visszafizetési ütemezésével kapcsolatos intézkedések.

2. Végrehajtási kritériumok

(1) Az ajánlás végrehajtására a következő kritériumok vonatkoznak:

- a) megfelelő figyelmet kell fordítani az arányosság elvére, figyelembe véve az A. ajánlás, a B. ajánlás, a C. ajánlás és a D. ajánlás célkitűzését és tartalmát;
- b) a hitelfelvevői alapú vagy tőkealapú intézkedések A. ajánlás, B. ajánlás, C. ajánlás és D. ajánlás szerinti aktiválásakor azok kalibrálása és bevezetése során figyelembe kell venni Németország helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban, és az esetleges implikációkat a kapcsolódó költségek és előnyök tekintetében;
- c) az ezen ajánlásnak való megfelelésre vonatkozó egyes követelmények a mellékletben kerültek meghatározásra.

(2) A címzetteknek közölniük kell az Európai Parlamenttel, a Tanáccsal, a Bizottsággal és az ERKT-val az ezen ajánlás nyomán hozott intézkedéseket, vagy az intézkedés mellőzését megfelelően meg kell indokolniuk. A jelentésnek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a hozott intézkedések tartalmára és határidejére vonatkozó információkat;
- b) a háztartások eladósodottságához és az új jelzáloghitelek hitelezési szabályaihoz kapcsolódó sérülékenységek értékelését, ideértve az új jelzáloghitelek megoszlását azok LTV-mutatója, DTI-mutatója és DSTI-mutatója, futamideje és amortizációs profilja szerint, ahol a vonatkozó arányokat az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2016/14 ajánlása (*) IV. mellékletének megfelelően kell kiszámítani, a hozott intézkedések működésének ezen ajánlás célkitűzései szempontjából történő értékelésével együtt;
- c) részletes indokolást az intézkedés mellőzésére vagy az ezen ajánlástól való eltérésre, beleértve a késedelmet is.

3. Az intézkedések elfogadására vonatkozó határidők

Az 1092/2010/EU rendelet 17. cikkének (1) bekezdésével összhangban a címzetteknek tájékoztatniuk kell az Európai Parlamentet, a Tanácsot, a Bizottságot és az ERKT-t arról, hogy milyen intézkedéseket hoztak ezen ajánlás nyomán, vagy meg kell indokolniuk az intézkedés mellőzését. A címzettek a következő határidők betartásával nyújthatják be a tájékoztatást:

(1) *A. ajánlás*

Az A. ajánlás címzettjeinek 2023. június 30-ig és 2025. június 30-ig jelentést kell benyújtaniuk az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, a Bizottságnak és az ERKT-nak azokról az intézkedésekről, amelyeket a németországi lakóingatlan-ágazat mint a pénzügyi stabilitást veszélyeztető kockázat forrása sérülékenységeinek enyhítése érdekében az LTV-mutatóra alkalmazandó korlát megállapítása tekintetében hoztak. Amennyiben egynél több hatóság felelős az azonosított sérülékenységek kezelésére irányuló intézkedésekért, egy közös jelentést kell benyújtani.

(2) *B. ajánlás*

A B. ajánlás címzettjeinek 2023. június 30-ig és 2025. június 30-ig jelentést kell benyújtaniuk az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, a Bizottságnak és az ERKT-nak a tőkealapú intézkedések végrehajtása tekintetében hozott intézkedésekről. Amennyiben egynél több hatóság felelős az azonosított sérülékenységek kezelésére irányuló intézkedésekért, egy közös jelentést kell benyújtani.

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

(3) *C. ajánlás*

A C. ajánlás címzettjeinek 2025. június 30-ig be kell nyújtaniuk az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, a Bizottságnak és az ERKT-nak a C. ajánlás végrehajtásáról szóló zárójelentést, beleértve az annak egyértelműsítését tartalmazó nyilatkozatot is, hogy mely hatóság vagy hatóságok felelősek az ajánlásban meghatározott hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválására és végrehajtására irányuló döntés meghozataláért. Amennyiben egynél több hatóság felelős az azonosított sérülékenységek kezelésére irányuló intézkedésekért, egy közös jelentést kell benyújtani.

(4) *D. ajánlás*

A D. ajánlás címzettjeinek 2023. június 30-ig és 2025. június 30-ig jelentést kell benyújtaniuk az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, a Bizottságnak és az ERKT-nak a háztartások eladósodottságához, a lakásárak felülértékeléséhez és az új jelzáloghitelek hitelezési szabályaihoz kapcsolódó sérülékenységek középtávú nyomon követéséről, valamint az ilyen sérülékenységek kezelése érdekében hozott intézkedésekről. Amennyiben egynél több hatóság felelős az azonosított sérülékenységek kezelésére irányuló intézkedésekért, egy közös jelentést kell benyújtani.

4. Nyomon követés és értékelés

(1) Az ERKT titkársága:

- a) támogatást nyújt a címzetteknek, biztosítva az összehangolt jelentéstételt és a megfelelő sablonok rendelkezésre bocsátását, és szükség szerint részletezve a meghozandó intézkedésekkel kapcsolatos eljárást és határidőket;
- b) ellenőrzi a címzettek által hozott intézkedéseket, kérésükre segítséget nyújt, és az elfogadott intézkedésekről szóló jelentéseket nyújt be az igazgatótanácsnak.

(2) Az igazgatótanács értékelni fogja a címzettek által jelentett intézkedéseket és indokolásokat, és adott esetben határozhat úgy, hogy ezt az ajánlást nem tartották be, és a címzettek nem adtak megfelelő indokolást az intézkedés mellőzésére.

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

az ERKT titkárságának vezetője,
az ERKT igazgatótanácsa nevében
Francesco MAZZAFERRO

MELLÉKLET

AZ AJÁNLÁSOKRA VONATKOZÓ MEGFELELÉSI KRITÉRIUMOK MEGHATÁROZÁSA**A. ajánlás — az LTV-mutatóra vonatkozó korlát**

Az A. ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. A hitelfedezeti mutatóra (LTV-mutató) vonatkozó korlát aktiválásakor a címzetteknek törekedniük kell arra, hogy megakadályozzák a lakóingatlanlallal fedezett új jelzáloghitelek jelentős vagy növekvő arányát, amelyek nemteljesítésük esetén hitelvesztéséget eredményezhetnek, ami a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi feltételek, az adósságszolgálati költségek növekedése vagy a lakóingatlan-piac kedvezőtlen alakulása következtében a lakásárak csökkenésével párosul.
2. A címzetteknek egy vagy több hitelfelvevői alapú intézkedést kell alkalmazniuk annak érdekében, hogy biztosítsák a hatályban lévő intézkedések hatékonyságát, és minimalizálják az intézkedések megkerülésének vagy az olyan nem szándékos következményeknek a lehetőségét, amelyek csökkenthetik hatékonyságukat és más területeken esetlegesen kockázatokat teremthetnek, különösen annak biztosítása révén, hogy az intézkedések minden típusú hitelező által nyújtott hitelre, a természetes személy hitelfelvevőkre, valamint – a szükségesnek ítélt mértékben – a hitelfelvevők minden más típusára is alkalmazandók legyenek.
3. Az LTV-mutatóra vonatkozó korlát aktiválása előtt elemezni kell Németország helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban az ilyen intézkedések megfelelő kalibrálásának és bevezetésének megállapítása érdekében.
4. Az LTV-mutatóra vonatkozó korlát aktiválását követően szükség lehet annak további szigorítására vagy további hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválására a Németországban azonosított sérülékenységek kezeléséhez. Ez az aktivált intézkedés kiválasztásától függ, az aktivált intézkedések kezdeti kalibrálásától, valamint a sérülékenységek értékelésének eredményétől.
5. Az LTV-mutatóra vonatkozó korlát aktiválásakor vagy kalibrálásakor a címzetteknek minden olyan hitelt figyelembe kell venniük, amelyet a háztartásoknak végső soron jövedelmükből kell fedezniük, függetlenül a hitelek formájától.

B. ajánlás – A tőkealapú intézkedések aktiválása

A B. ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. A tőkealapú intézkedések aktiválásakor a címzetteknek törekedniük kell arra, hogy biztosítsák a Németországban engedélyezett hitelintézetek ellenálló képességét a lakóingatlanokhoz kapcsolódó olyan rendszerszintű kockázatok lehetséges bekövetkezésével szemben, amelyek a jelzáloghitelekből eredő közvetlen és közvetett hitelvesztésekhez vezethetnek, vagy amelyek a lakáshitellel rendelkező háztartások fogyasztásának csökkenése következtében merülhetnek fel.
2. A tőkealapú intézkedések aktiválása előtt elemezni kell Németország helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban annak megállapítása érdekében, hogy megfelelő-e az ilyen intézkedések aktiválása.
3. A tőkealapú intézkedések aktiválását követően szükség lehet azok további szigorítására vagy további makroprudenciális intézkedések aktiválására a Németországban azonosított sérülékenységek kezeléséhez. Ez az aktivált tőkealapú intézkedés kiválasztásától függ, az aktivált intézkedések kezdeti kalibrálásától, valamint a sérülékenységek értékelésének eredményétől.

C. ajánlás – A hitelfelvevői alapú intézkedések jogi kerete a lakóingatlan-ágazat tekintetében

A C. ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. A hitelfelvevői alapú intézkedések németországi jogi keretének biztosítania kell, hogy:
 - a) a jövedelemarányos eladósodottság mutatóra (DTI-mutató) és a jövedelemarányos adósságszolgálati rátára (DSTI-mutató) vonatkozó korlátok, valamint a futamidőkorlátok minden típusú hitelfelvevőnek és minden típusú hitelező által nyújtott hitelekre alkalmazandók a korlátok megkerülésének megakadályozása érdekében, és ezeket a korlátokat elsősorban a természetes személy hitelfelvevőkre, de minden más típusú hitelfelvevőre is alkalmazni kell, ha a finanszírozási struktúrák a korlátok megkerülésének elkerülése érdekében ezt előrevetítik;

- b) a hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválásával megbízott német hatóságok képesek hatékonyan és megelőző jelleggel aktiválni valamennyi jogilag kötelező erejű hitelfelvevői alapú intézkedést, és rendelkeznek az ahhoz szükséges rugalmassággal, hogy az azonosított sérülékenységek alapján alakítsák ki ezeket az intézkedéseket.
2. A hitelfelvevői alapú intézkedések németországi jogi keretét érintő módosításoknak legkésőbb 2024. június 1-jén hatályba kell lépniük.

D. ajánlás – A sérülékenységek nyomon követése és a jövedelemhez kötött, hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása

A D(1) ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

A háztartások eladósodottságához, a lakásáruk felülértékeléséhez és az új jelzáloghitelek hitelezési szabályaihoz kapcsolódó sérülékenységek középtávú nyomon követése során a címzetteknek figyelemmel kell kísérniük az olyan új jelzáloghitelt felvevők arányát, akik esetében fennáll annak a kockázata, hogy nem tudják anélkül rendszeresen törleszteni adósságukat, hogy a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi feltételek, az adósságszolgálati költségek növekedése vagy a lakóingatlan-piac kedvezőtlen alakulása miatt jelentősen csökkentenék fogyasztásukat.

A D(2) ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. A jövedelemhez kötött hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválásakor a címzetteknek törekedniük kell annak megakadályozására, hogy jelentősen vagy fokozottan nőjön az olyan új jelzáloghitelt felvevők aránya, akik esetében fennáll annak a kockázata, hogy nem tudják anélkül rendszeresen törleszteni adósságukat, hogy a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi feltételek, az adósságszolgálati költségek növekedése vagy a lakóingatlan-piac kedvezőtlen alakulása miatt jelentősen csökkentenék fogyasztásukat.
2. A címzetteknek egy vagy több hitelfelvevői alapú intézkedést kell alkalmazniuk annak érdekében, hogy biztosítsák a hatályban lévő intézkedések hatékonyságát, és minimalizálják az intézkedések megkerülésének vagy az olyan nem szándékos következményeknek a lehetőségét, amelyek csökkenthetik hatékonyságukat és más területeken esetlegesen kockázatokat teremthetnek, különösen annak biztosítása révén, hogy az intézkedések minden típusú hitelező által nyújtott hitelre, a természetes személy hitelfelvevőkre, valamint – a szükségesnek ítélt mértékben – a hitelfelvevők minden más típusára is alkalmazandók legyenek.
3. A jövedelemhez kötött, hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása előtt elemezni kell Németország helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban az ilyen intézkedések megfelelő kalibrálásának és bevezetésének megállapítása érdekében.
4. A jövedelemhez kötött, hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválását követően szükség lehet azok további szigorítására vagy további hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválására a Németországban azonosított sérülékenységek kezeléséhez; ez az aktivált intézkedés kiválasztásától függ, az aktivált intézkedések kezdeti kalibrálásától, valamint a sérülékenységek értékelésének eredményétől.
5. A jövedelemhez kötött, hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválásakor vagy kalibrálásakor a címzetteknek minden olyan hitelt figyelembe kell venniük, amelyet a háztartásoknak végső soron jövedelmükből kell fedezniük, függetlenül a hitelek formájától.

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET AJÁNLÁSA**(2021. december 2.)****az ausztriai lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről****(ERKT/2021/11)**

(2022/C 122/02)

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) és d) 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) Az ingatlanszektor fontos szerepet játszik a gazdaságban, és az ott bekövetkező fejlemények jelentős hatást gyakorolhatnak a pénzügyi rendszerre. Az elmúlt pénzügyi válságok megmutatták, hogy az ingatlanpiacokon jelentkező, nem fenntartható fejlemények súlyos hatással járhatnak a pénzügyi rendszer és a gazdaság egészének stabilitására nézve, amely határokon átnyúló kedvezőtlen tovagyrúzó hatásokhoz is vezethet. Egyes tagállamokban a kedvezőtlen ingatlanpiaci fejlemények nagy hitelezési veszteségekhez vezettek és/vagy negatív hatással voltak a reálgazdaságra. Az ilyen hatások az ingatlanszektor, a finanszírozók és a gazdaság egyéb szektorai közötti szoros kölcsönhatást tükrözik. Továbbá a pénzügyi rendszer és a reálgazdaság közötti erős visszacsatolási mechanizmusok felerősítik az esetleges negatív tendenciákat.
- (2) Ezek a kapcsolatok fontosak, mivel azt jelentik, hogy az ingatlanszektorból eredő kockázatok prociklikus jellegű rendszerszintű hatással járhatnak. A pénzügyi rendszert érintő sérülékenységek általában az ingatlanciklus emelkedési szakaszában halmozódnak fel. A finanszírozás érzékelt alacsonyabb kockázata és a finanszírozáshoz való könnyebb hozzájárulás gyors hitel- és beruházásbővüléshez járulhat hozzá, az ingatlanok iránti megnövekedett kereslet mellett, ami az ingatlanárak növekedése irányába ható nyomást fejt ki. Mivel az ebből eredő magasabb fedezeti értékek tovább kedveznek a hitelkeresletnek és -kínálatnak, ez az önmagát erősítő dinamika esetleges rendszerszintű következményekhez vezethet. Ezzel szemben az ingatlanciklus lefelé irányuló szakaszában a szigorúbb hitelfeltételek, a nagyobb kockázatkerülés és az ingatlanárak csökkenése irányába ható nyomás kedvezőtlen hatással lehet a hitelfelvevők és a hitelezők ellenálló képességére, ezáltal gyengítve a gazdasági körülményeket.
- (3) A lakóingatlan-szektorhoz kapcsolódó sérülékenységek rendszerszintű kockázat forrását jelenthetik, és közvetlenül és közvetetten is hatással lehetnek a pénzügyi stabilitásra. A közvetlen hatás a jelzáloghitel-portfóliók hitelezési vesztesége a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi körülmények és a lakóingatlan-piac párhuzamos negatív tendenciái miatt. A közvetett hatás kapcsolódhat a háztartások fogyasztásának kiigazításához, ami a reálgazdaság és a pénzügyi stabilitás tekintetében további következményekkel jár.
- (4) Ahogyan azt az ERKT/2013/1 európai rendszerkockázati testületi ajánlás ⁽³⁾ (4) preambulumbekzdése megállapítja, a makroprudenciális politika végső célja a pénzügyi rendszer egésze stabilitásának megőrzéséhez való hozzájárulás – beleértve a pénzügyi rendszer ellenálló képességének növelését és a rendszerszintű kockázatok felgyülemelésének csökkentését keresztül történő hozzájárulást –, ezzel biztosítva a pénzügyi szektor gazdasági növekedéshez való fenntartható hozzájárulását.

⁽¹⁾ HL L 331., 2010.12.15., 1. o.⁽²⁾ HL C 58., 2011.2.24., 4. o.⁽³⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2013/1 ajánlása (2013. április 4.) a makroprudenciális politika köztes célkitűzéseiről és eszközeiről (HL C 170., 2013.6.15., 1. o.).

- (5) Ennek érdekében a makroprudenciális hatóságok alkalmazhatnak a 2013/36/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvben ⁽⁴⁾ és az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletben ⁽⁵⁾ meghatározott egy vagy több tőkealapú intézkedést, és/vagy hitelfelvetői alapú makroprudenciális intézkedéseket, amelyek kizárólag nemzeti jogon alapulnak, a kockázatok értékelésétől függően. Míg a tőkealapú intézkedések elsődleges célja a pénzügyi rendszer ellenálló képességének javítása, a hitelfelvetői alapú intézkedések különösen alkalmasak lehetnek a rendszerszintű kockázatok további felhalmozódásának megelőzésére.
- (6) 2016-ban az Európai Rendszerkockázati Testület (ERKT) az Unió egészére kiterjedően elemezte ⁽⁶⁾ a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységeket. Az elemzés különböző országokban számos olyan középtávú sérülékenység azonosítását tette lehetővé az ERKT számára, amely a pénzügyi stabilitást érintő rendszerszintű kockázat forrását képezi, és ez nyolc ország, többek között Ausztria tekintetében figyelmeztetés kiadásához vezetett ⁽⁷⁾.
- (7) 2016-ban a lakóingatlan-piacon azonosított fő sérülékenység Ausztriában a lakóingatlanárak és a jelzálog hitelek komoly növekedése volt, valamint a hitelezési szabályok további lazítása.
- (8) 2018 óta az osztrák hatóságok kommunikációs eszközöket vettek igénybe a prudens hitelezési szabályok biztosítása érdekében, amelyet megerősített makroprudenciális felügyeleti tevékenységekkel támogattak. Az ERKT a lakóingatlan-szektorban megfigyelhető, középtávú sérülékenységgel kapcsolatosan 2016-ban figyelmeztetésben részesült országokról szóló nyomkövetési jelentésében ⁽⁸⁾ elismerte, hogy az osztrák hatóságok által bevezetett intézkedések hatékonyan kezelhetik a főként felbukkanóban lévő sérülékenységeket. Az ERKT mindazonáltal azt is megjegyezte, hogy 2017-ben az osztrák hatóságokat felhatalmazták jogilag kötelező erejű, hitelfelvetői alapú intézkedések bevezetésére, és ez a felbukkanóban lévő sérülékenységek fokozódása esetén valósulhat meg.
- (9) Az ERKT nemrég befejezte a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek szisztematikus és előrettekintő, az Európai Gazdasági Térség egészére kiterjedő elemzését. Ennek keretében az ERKT azonosított bizonyos középtávú sérülékenységeket, amelyek a pénzügyi stabilitást érintő rendszerszintű kockázat forrását képezik, és amelyeket nem kezeltek kellőképpen.
- (10) 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 – 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.
- (11) Ausztria vonatkozásában ez a közelmúltbeli elemzés feltárta, hogy a mérsékelt növekedési periódust követően felgyorsult a reál lakásárak növekedése, meghaladva a rendelkezésre álló reáljövedelem növekedését. Egyenletesen fokozódott továbbá a háztartásoknak nyújtott hitelezés. Az ERKT elemzése azt is megmutatja, hogy 2019 szeptembere óta a reál lakásárak növekedése 2021 első negyedévében felgyorsult, meghaladva ugyanezen időszakban a rendelkezésre álló reáljövedelem növekedését. E fejlemények mentén az Oesterreichische Nationalbank becslése szerint a lakásárak felülértékelttsége fokozódott 2021 első negyedévében. A háztartásoknak lakásvásárlási

⁽⁴⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 2013/36/EU irányelve (2013. június 26.) a hitelintézetek tevékenységéhez való hozzáférésről és a hitelintézetek prudenciális felügyeletéről, a 2002/87/EK irányelv módosításáról, a 2006/48/EK és a 2006/49/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (HL L 176., 2013.6.27., 338. o.).

⁽⁵⁾ 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.).

⁽⁶⁾ Lásd: „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector” (Sérülékenységek az EU lakóingatlan-szektorában), ERKT, 2016. november, elérhető az ERKT honlapján: www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület által kiadott ERKT/2016/05 figyelmeztetés (2016. szeptember 22.) az ausztriai lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről (HL C 31., 2017.1.31., 43. o.).

⁽⁸⁾ Lásd az ERKT 2019. szeptemberi, a 2016-ban EKRT-felügyeletésben részesült országokról szóló nyomkövetési jelentését, elérhető az ERKT honlapján: www.esrb.europa.eu.

célből nyújtott hitelek reál növekedése 2019 óta egyenletesen nőtt. Az osztrák Finanzmarktstabilitätsgremium (pénzügyi piaci stabilitási testület) 2021. júniusi közleménye^(*) szerint a jelzáloghitelekre vonatkozó hitelezési szabályok a hitelfedezeti mutató (LTV-mutató) és a jövedelemarányos adósságszolgálati ráta (DSTI-mutató) tekintetében a közelmúltban szembefordultak az ötéves átlaggal, és jelentős volt az olyan hitelek aránya, amelyek esetében ezek a mutatók emelkedett értékkel rendelkeztek.

- (12) A jelenlegi makroprudenciális politikai kombináció csak részben tekinthető megfelelőnek és részben elégségesnek a fokozódó sérülékenységek kezeléséhez. Ausztria továbbá nem vett igénybe tőkealapú intézkedéseket a meglévő sérülékenységek kezeléséhez és a pénzügyi stabilitás elősegítéséhez. Ezen túlmenően az Ausztriában a lakóingatlan-szektorban azonosított fő sérülékenységek nem tükröződnek kellőképpen a jelzáloghitelek kockázati súlyaiban a tőkekövetelmények kiszámításához a belső minősítésen alapuló módszert használó hitelintézetek gyakorlatában.
- (13) E legutóbbi fejlemények ismeretében az ERKT arra következtet, hogy a jogilag kötelező erejű hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása fokozná az ausztriai lakóingatlan-szektorban azonosított középtávú sérülékenységek kezelésére szolgáló, már meglévő intézkedések hatékonyságát. Amennyiben a jogilag kötelező erejű hitelfelvevői alapú intézkedéseket bárhol és bármikor olyannak értékelik, hogy azok nem kezelik kellően hatékonyan a középtávú sérülékenységeket, ott és akkor megfontolandó tőkealapú intézkedések – például a lakóingatlan-kitettségek belső minősítésen alapuló módszer szerinti kockázati súlyainak növelésére szolgáló eszközök, az ágazati rendszerkockázati tőkepuffer vagy az anticiklikus tőkepuffer – végrehajtása. Ezek az intézkedések fokoznák az osztrák bankszektorban az esetlegesen felhalmozódott kockázatokkal – a lakásárak fennálló felülértékelttségével és az elmúlt években nyújtott lakáscélú jelzáloghitelekre alkalmazott, bizonyos mértékben laza hitelezési szabályok – szembeni ellenálló képességét,

ELFOGADTA EZT AZ AJÁNLÁST:

1. SZAKASZ

AJÁNLÁSOK

A. ajánlás – A jogilag kötelező erejű hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása

Ajánlott, hogy az érintett hatóságok aktiváljanak jogilag kötelező erejű hitelfelvevői alapú intézkedéseket az ausztriai lakóingatlan-szektor sérülékenységeinek csökkentése érdekében, amelyek a pénzügyi stabilitást érintő kockázat forrását képezik.

B. ajánlás – A tőkealapú intézkedések aktiválása vagy szigorítása

Ajánlott, hogy az érintett hatóságok tőkealapú intézkedéseket aktiváljanak vagy szigorítsanak az Ausztriában engedélyezett hitelintézetek ellenálló képességének biztosítása, valamint a hitelfelvevői alapú intézkedések kiegészítése érdekében az ausztriai lakóingatlan-ágazat mint a pénzügyi stabilitást fenyegető kockázat forrása sérülékenységének enyhítése érdekében, amennyiben az ilyen kötelező hitelfelvevői alapú intézkedéseket bárhol és bármikor olyannak értékelnék, hogy azok nem kezelik kellően hatékonyan a középtávú sérülékenységeket.

2. SZAKASZ

VÉGREHAJTÁS

1. Fogalommeghatározások

(1) Ezen ajánlás alkalmazásában a következő fogalommeghatározásokat kell alkalmazni:

- a) „érintett hatóságok”: a jogilag kötelező erejű hitelfelvevői alapú intézkedések vagy a tőkealapú intézkedések aktiválásával Ausztriában megbízott hatóságok;

^(*) A Finanzmarktstabilitätsgremium 28. üléséről készült sajtótájékoztató, elérhető az FMSG honlapján: <https://www.fmsg.at/en/publications/press-releases/2021/28th-meeting.html>.

- b) „hitelfelvevői alapú intézkedések”: a hitelfelvevőket célzó makroprudenciális intézkedések, beleértve az LTV-mutatóra, a jövedelemarányos eladósodottság mutatóra (DTI-mutató), a DSTI-mutatóra, a futamidőre és az amortizációs követelményekre vonatkozó korlátokat;
- c) „hitelfedezeti mutató” (LTV-mutató): az összes olyan hitel vagy hitelrészlet összegének, amelyek tekintetében a hitelfelvevő hitelnyújtáskor az ingatlant jelölte meg fedezetként, az ingatlan hitelnyújtáskori értékéhez viszonyított aránya;
- d) „jövedelemarányos eladósodottság mutató” (DTI-mutató): a hitelfelvevő hitelnyújtáskori teljes adósságának a hitelfelvevő hitelnyújtáskori teljes éves rendelkezésre álló jövedelméhez viszonyított aránya;
- e) „jövedelemarányos adósságszolgálati ráta” (DSTI-mutató): az éves teljes adósságszolgálatnak a hitelfelvevő teljes éves rendelkezésre álló jövedelméhez viszonyított aránya a hitelnyújtás időpontjában;
- f) „adósságszolgálat”: a hitelfelvevő teljes adóssága utáni összes kamat- és tőketörlesztés egy adott időszak alatt;
- g) „futamidő”: a lakáshitel-szerződés években kifejezett időtartama a hitelnyújtás időpontjában;
- h) „amortizációs követelmények”: a hitel visszafizetési ütemezésével kapcsolatos intézkedések;
- i) „tőkealapú intézkedések”: a hitelintézetre az 1092/2010/EU rendelet 2. cikkének c) pontjában meghatározott rendszerkockázat megelőzése és/vagy mérséklése érdekében előírt bármely szavatoló-tőke-követelmény, beleértve az 575/2013/EU rendelet 124., 164. vagy 458. cikkét vagy a 2013/36/EU irányelv VII. címének 4. fejezetét is, mint például az anticiklikus tőkepuffer vagy az ágazati rendszerkockázati puffer;
- j) „hitelintézet”: az 575/2013/EU rendelet 4. cikke (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott hitelintézet.

2. Végrehajtási kritériumok

(1) Ezen ajánlás végrehajtására a következő kritériumok vonatkoznak:

- a) megfelelő figyelmet kell fordítani az arányosság elvére, figyelembe véve az A. ajánlás és a B. ajánlás célkitűzését és tartalmát;
- b) a jogilag kötelező erejű hitelfelvevői alapú és/vagy a tőkealapú intézkedések aktiválásakor azok kalibrálása és ütemezése során figyelembe kell venni Ausztria helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban, és az esetleges implikációkat a kapcsolódó költségek és előnyök tekintetében;
- c) az ezen ajánlásnak való megfelelésre vonatkozó egyes követelmények a mellékletben kerültek meghatározásra.

(2) A címzetteknek közölniük kell az Európai Parlamenttel, a Tanáccsal, a Bizottsággal és az ERKT-val az ezen ajánlás nyomán hozott intézkedéseket, vagy az intézkedés mellőzését megfelelően meg kell indokolniuk. A jelentésnek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a hozott intézkedések tartalmára és határidejére vonatkozó információkat;
- b) a háztartások eladósodottságához és az új jelzáloghitelek hitelezési szabályaihoz kapcsolódó sérülékenységek értékelését, ideértve az új jelzáloghitelek megoszlását azok LTV-mutatója, DTI-mutatója és DSTI-mutatója, futamideje és amortizációs profilja szerint, ahol a vonatkozó arányokat az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2016/14 ajánlása⁽¹⁰⁾ IV. mellékletének megfelelően kell kiszámítani, a hozott intézkedések működésének ezen ajánlás célkitűzései szempontjából történő értékelésével együtt;
- c) részletes indokolást az intézkedés mellőzésére vagy az ezen ajánlástól való eltérésre, beleértve a késedelmet is.

⁽¹⁰⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2016/14 ajánlása (2016. október 31.) az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről (HL C 31., 2017.1.31., 1. o.).

3. Az intézkedések elfogadására vonatkozó határidők

Az 1092/2010/EU rendelet 17. cikkének(1) bekezdésével összhangban a címzetteknek tájékoztatniuk kell az Európai Parlamentet, a Tanácsot, a Bizottságot és az ERKT-t arról, hogy milyen intézkedéseket hoztak ezen ajánlás nyomán, vagy meg kell indokolniuk az intézkedés mellőzését. A címzettek a következő határidők betartásával nyújthatják be a tájékoztatást:

(1) *A. ajánlás*

- a) Az A. ajánlás címzettjeinek 2023. június 30-ig és 2025. június 30-ig jelentést kell benyújtaniuk az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, a Bizottságnak és az ERKT-nak a jogilag kötelező erejű hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása tekintetében hozott intézkedésekről. Amennyiben egynél több hatóság felelős az azonosított sérülékenységek kezelésére irányuló intézkedésekért, egy közös jelentést kell benyújtani.

(2) *B. ajánlás*

- A B. ajánlás címzettjeinek 2023. június 30-ig és 2025. június 30-ig jelentést kell benyújtaniuk az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, a Bizottságnak és az ERKT-nak a tőkealapú intézkedések végrehajtása tekintetében hozott intézkedésekről. Amennyiben egynél több hatóság felelős az azonosított sérülékenységek kezelésére irányuló intézkedésekért, egy közös jelentést kell benyújtani.

4. Nyomon követés és értékelés

(1) Az ERKT titkársága:

- a) támogatást nyújt a címzetteknek, biztosítva az összehangolt jelentéstételt és a megfelelő sablonok rendelkezésre bocsátását, és szükség szerint részletezve a meghozandó intézkedésekkel kapcsolatos eljárást és határidőket;
- b) ellenőrzi a címzettek által hozott intézkedéseket, kérésükre segítséget nyújt, és az elfogadott intézkedésekről szóló jelentéseket nyújt be az igazgatótanácsnak.

(2) Az igazgatótanács értékelni fogja a címzettek által jelentett intézkedéseket és indokolásokat, és adott esetben határozhat úgy, hogy ezt az ajánlást nem tartották be, és a címzettek nem adtak megfelelő indokolást az intézkedés mellőzésére.

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

az ERKT titkárságának vezetője,
az ERKT igazgatótanácsa nevében
Francesco MAZZAFERRO

MELLÉKLET

AZ AJÁNLÁSOKRA VONATKOZÓ MEGFELELÉSI KRITÉRIUMOK MEGHATÁROZÁSA**A. ajánlás – A jogilag kötelező hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása**

Az A. ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. A jogilag kötelező erejű hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválásakor a címzetteknek törekedniük kell annak megakadályozására, hogy jelentősen vagy fokozottan nőjön:
 - a) a lakóingatlanl fedezett olyan új jelzáloghitelek aránya, amelyek hitelezési veszteséget eredményezhetnek nemteljesítésük és a lakóingatlan-árak párhuzamos csökkenése esetén;
 - b) az olyan új jelzáloghitelt felvevők aránya, akik esetében fennáll annak jelentős kockázata, hogy nem tudják anélkül rendszeresen törleszteni adósságukat, hogy a kedvezőtlen gazdasági vagy pénzügyi feltételek, az adósságszolgálati költségek növekedése vagy a lakóingatlan-piac kedvezőtlen alakulása miatt jelentősen csökkentenék fogyasztásukat.
2. A címzetteknek egy vagy több jogilag kötelező erejű hitelfelvevői alapú intézkedést kell alkalmazniuk annak érdekében, hogy biztosítsák a hatályban lévő intézkedések hatékonyságát, és minimalizálják az intézkedések megkerülésének vagy az olyan nem szándékos következményeknek a lehetőségét, amelyek csökkenthetik hatékonyságukat és más területeken esetlegesen kockázatokat teremthetnek, különösen annak biztosítása révén, hogy a jogilag kötelező erejű hitelfelvevői alapú intézkedések minden típusú hitelfelvevőnek nyújtott és minden típusú hitelező által nyújtott hitelre alkalmazandók legyenek.
3. A hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása előtt elemezni kell Ausztria helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban az ilyen intézkedések megfelelő kalibrálásának és bevezetésének megállapítása érdekében.
4. A jogilag kötelező erejű hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása előtt az ilyen intézkedések megfelelő kalibrálásának és bevezetésének megállapítása érdekében a címzetteknek figyelembe kell venniük a jelenleg fennálló hitelfelvevői alapú intézkedések választását és azok kalibrálását, biztosítva ezáltal az Ausztriában azonosított sérülékenységek hatékonyabb enyhítését.
5. A jogilag kötelező hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválását követően szükség lehet azok további szigorítására vagy további makroprudenciális intézkedések aktiválására az Ausztriában azonosított sebezhetőségek kezeléséhez. Ez az aktivált hitelfelvevői alapú intézkedés kiválasztásától függ, az aktivált intézkedések kezdeti kalibrálásától, valamint a sebezhetőségek értékelésének eredményétől.
6. A jogilag kötelező erejű hitelfelvevői alapú intézkedések aktiválása vagy kalibrálása során a címzetteknek a hitel formájára tekintet nélkül minden olyan hitelt figyelembe kell venniük, amelyet háztartások törlesztenek jövedelmükből, azaz a lakásépítő társaságoknak nyújtott hiteleket a háztartások adósságaként kell kezelniük.

B. ajánlás – A tőkealapú intézkedések aktiválása vagy szigorítása

A B. ajánlásra az alábbi megfelelési kritériumok vonatkoznak.

1. A további tőkealapú intézkedések aktiválásakor vagy a meglévők szigorításakor a címzetteknek törekedniük kell arra, hogy biztosítsák az Ausztriában engedélyezett hitelintézetek ellenálló képességét a lakóingatlanokhoz kapcsolódó olyan rendszerszintű kockázatok lehetséges bekövetkezésével szemben, amelyek a jelzáloghitelekből eredő közvetlen és közvetett hitelveszteségekhez vezethetnek, vagy amelyek a lakáshitellel rendelkező háztartások fogyasztásának csökkenése következtében merülhetnek fel.
2. A további tőkealapú intézkedések aktiválása vagy a meglévők szigorítása előtt elemezni kell Ausztria helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban és az A. ajánlással összhangban aktivált jogilag kötelező erejű hitelfelvevői alapú intézkedéseknek a középtávú sérülékenységek kezelésére való alkalmasságát annak megállapítása érdekében, hogy megfelelő-e tőkealapú intézkedések aktiválása vagy szigorítása.
3. A további tőkealapú intézkedések aktiválását vagy a meglévők szigorítását követően szükség lehet az intézkedések további szigorítására vagy további makroprudenciális intézkedések aktiválására az Ausztriában azonosított sérülékenységek kezelése érdekében. Ez az aktivált tőkealapú intézkedés kiválasztásától függ, az aktivált intézkedések kezdeti kalibrálásától, valamint a sérülékenységek értékelésének eredményétől.

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 ⁽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 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 ingatlan 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

⁽¹⁾ HL L 331., 2010.12.15., 1. o.⁽²⁾ 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 ^(*) 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

^(*) 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 ⁽⁴⁾ 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

⁽⁴⁾ 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.).

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET ÁLTAL KIADOTT FIGYELMEZTETÉS**(2021. december 2.)****a horvátországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről****(ERKT/2021/13)**

(2022/C 122/04)

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 vannak 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 ingatlan-ciklus 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. 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 – vezettek be. E tágabb szakpolitikai összefüggésben néhány országban ideiglenesen enyhítették a korábban tervezett

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

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) Horvátország tekintetében e közelmúltbeli elemzés a következőket tárta fel:
- a) A hosszabb ideig tartó korrekció és visszafogott növekedés után a reál lakásárak növekedése 2019 elején 8 %-ra gyorsult az előző év azonos időszakához viszonyítva. A Covid19-világjárvány kitörése óta a lakásár-dinamika továbbra is erőteljes maradt. A Hrvatska narodna banka becslései szerint a lakásárak egyre inkább eltérnek az azokat meghatározó, hosszú távú gazdasági tényezőktől.
 - b) A keresleti és a kínálati oldalon számos tényező különböző mértékben befolyásolhatja a lakásárak alakulását Horvátország különböző régióiban. Először, egyes régiókban a lakások iránti kereslet jelentős részét (a Hrvatska narodna banka szerint összességében körülbelül 10 %-ot) a külföldi vásárlók jelentik. Bár a Covid19-világjárvány kitörése után összességében alacsonyabb volt a tranzakciós tevékenység, a Hrvatska narodna banka szerint a külföldi vevők aránya a válság előtti szinten maradt. Másodszor, Horvátországot két földrengés rázta meg 2020-ban, mindkettő a zágrábi régiót sújtotta és lakóépületeket rongált meg. Ezek a történések hiányosságokat tártak fel az azon lakásokra alkalmazott minőségi szabványokban, amelyek még az 1960-as évek előtt, azaz még azt megelőzően épültek, hogy Horvátországban bevezették a földrengésbiztos szabványokat. Ennek eredményeként e lakások némelyikének viszonylag alacsonyabb szintű likviditása csökkentheti a tranzakció tárgyát képező lakásállományt, és ez magasabb általános lakásárakhoz vezethet. Ezzel párhuzamosan a megromló lakások fokozatos helyreállítása, amelynek költségét 2020-ban a bruttó hazai termék (GDP) 23 %-ára becsülték, a fokozott építőipari tevékenység és annak a gazdaságra gyakorolt pozitív hatása révén növelheti a lakásárakat. Végül, Horvátország kormánya 2020-ban kiterjesztette a 2017 vége óta működő lakástámogatási rendszert, amely a kevésbé fejlett régiókban magasabb támogatást biztosít az első lakásvásárlóknak.
 - c) Bár a Hrvatska narodna banka szerint az ingatlantranzakcióknak csak mintegy felét finanszírozzák banki hitelekkel, 2019 második felében, és különösen 2020 folyamán felgyorsult a lakáscélú jelzáloghitelek reál növekedése. Ez 2021 januárja és augusztusa között átlagosan körülbelül 7,5 % volt. Ezt a dinamikát bizonyos mértékig az állami lakástámogatási program hajtotta: a támogatott hitelek aránya a 2019. évi 18 %-ról 35 %-ra nőtt 2020-ra.
 - d) A Hrvatska narodna banka lakáscélú jelzáloghitelezési szabályokra vonatkozó új adatgyűjtése arra enged következtetni, hogy 2021 első felében a hitelfedezeti mutató (LTV-mutató) az új hitelek jelentős részében meghaladta a 90 %-ot. E hitelek közül sok államilag támogatott hitel volt, amelyek LTV-mutatója jellemzően 90 % és 100 % között mozgott. Az új hitelek mintegy 10 %-ának LTV-mutatója meghaladta a 100 %-ot. Az új hitelek körülbelül egynegyedét továbbá 40 % feletti jövedelemarányos hitelszolgálati rátával (LSTI-mutató) nyújtották. Ezen túlmenően ezen új hitelek némelyikének LTV-mutatója is meghaladta a 90 %-ot. Továbbá 2021 első felében egyes új hitelek esetében a futamidő meghaladta a 30 évet.
 - e) Mindeközben az Unió többi részében működő bankokhoz képest a Horvátországban működő bankok viszonylag magas szavatolótőkével rendelkeznek. 2020 decemberében az átlagos alapvetőtőke-megfelelési mutató elérte a 25 %-ot. 2021 júniusában a szavatolótőke-követelmények kiszámításához használt belső minősítésen alapuló módszerrel érintett lakáscélú jelzáloghitelek átlagos kockázati súlya 38 % volt. E hitelek a horvátországi piac mintegy 12 %-át képviselték. A hitelintézetek többsége a sztenderd módszert követi, és ahhoz, hogy az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet^(*) által engedélyezett módon kedvezményes kockázati súlyokat rendeljenek a lakóingatlan-kitettségekhez, meg kell felelniük a rendelet 124. cikkében meghatározott szigorúbb kritériumoknak. 2021 júniusában a sztenderd módszert alkalmazó hitelintézeteknél az átlagos kockázati súly 42 % volt.

(*) 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.).

- f) Ugyanakkor Horvátországban a háztartások eladósodottsága más uniós országokhoz képest viszonylag alacsony. 2020 folyamán reálértéken nőttek a háztartási hitelek, de a lakáshitelekhez képest alacsonyabb mértékben. Ennek oka az általános fogyasztói bizalom csökkenése volt, ami csökkentette az általános fogyasztói hitelek felvételét, miközben a lakáscélú jelzáloghitelekre vonatkozó állami támogatási programok fenntartották az ingatlanhitelek iránti keresletet. További hajtóerő lehet a háztartásoknak nyújtott hitelek kamatlábainak csökkenése. Az Európai Bankhatóság (EBH) szerint 2020 második felében a nemteljesítő hitelek arányának enyhe növekedése volt megfigyelhető a háztartási hitelek és különösen a lakáscélú jelzáloghitelek esetében. 2021 első negyedévében a háztartási hitelek körében összességében nem változott a nemteljesítő hitelek aránya (5,9 %), a lakáscélú jelzáloghitelek esetében pedig kismértékben csökkent (3,6 %-ra).
- g) A többi tagállamhoz képest, míg Horvátországban a lakáscélú jelzáloghitelek aránya a bankok portfóliójában korlátozott, a háztartások eladósodottsága viszonylag alacsony, a bankszektor tőkeellátottsági szintje viszonylag magas, és a lakáskereslet jelentős részét nem bankhitelből finanszírozzák, a kedvező feltételek és a jelzáloghitelezésre vonatkozó, esetlegesen lazább hitelezési szabályok magukban hordozzák annak kockázatát, hogy középtávon spirál alakul ki a lakásárak és a lakáscélú jelzáloghitelek között. Egyrészt az emelkedő lakásárak miatt nő az ingatlanhitelek fedezetének értéke, lehetővé téve a hitelfelvevők számára a nagyobb tőkeáttételt. Másrészt a lakásárak növekedését általában pozitív makrogazdasági folyamatok kísérik, ami viszont a hitelezési szabályok hitelnújtók általi lazításához vezethet a piacon uralkodó általános optimizmus miatt. Ugyanakkor az ingatlanhitelek növekvő kínálata további felfelé irányuló nyomást gyakorolhat a lakásárakra. Középtávon egy ilyen spirál hitelvezérelt lakásár-buborékhoz vezethet annak ellenére, hogy a lakáskereslet jelentős részét jelenleg a hazai bankhiteltől eltérő forrásokból finanszírozzák. A hiteldinamikát különösen fokozhatják a horvát kormány által kínált lakáscélú jelzáloghitel-támogatások.
- h) Az ERKT elismeri, hogy Horvátországban számos, a lakóingatlanokhoz jelenleg kapcsolódó sérülékenységek enyhítésére irányuló intézkedés van érvényben, különösen az 575/2013/EU rendelet 124. cikkében előírt intézkedés, valamint más tőkealapú intézkedések (pl. a rendszerkockázati tőkepuffer) járulnak hozzá a bankszektor más tagállamokhoz képest viszonylag magas tőkeellátottságához. Ez tartalékokat biztosít a lakóingatlanokkal kapcsolatos kockázatok esetleges megvalósulása esetére. A jövedelemarányos adósságszolgálati rátára (DSTI-mutató) vonatkozó közvetett korlát, amelyet a hitelképességi vizsgálatról szóló EBH iránymutatásokkal és a fizetési késedelemről és kényszerértékesítésről szóló EBH iránymutatásokkal összhangban vezettek be, bizonyos mértékben szintén védőhálóként szolgál a hitelfelvevők túlzott adósságterhe ellen. Az ERKT azt is elismeri, hogy a hitelfelvevői alapú intézkedésekre vonatkozó, 2020-ban létrehozott jogi keret jelentősen kibővítette a horvátországi makroprudenciális szakpolitikai eszköztárat, és hogy a hitelezési szabályokra vonatkozó részletes adatgyűjtés, amelyet 2020 végén vezettek be, lehetővé teszi a lakóingatlan-piacból eredő kockázatok hatékony figyelemmel kísérését.
- i) Előretekintve és a középtávú kockázati kilátásokat figyelembe véve a jelenlegi makroprudenciális politikai kombináció részben megfelelőnek és részben elégségesnek tekinthető. Előretekintve, a bankszektor viszonylag magas tőkeellátottsága mellett a lakásárak és a hitelek közötti spirál esetleges, a lazított hitelezési szabályok és az állami jelzáloghitel-támogatások által táplált kifejlődése elleni megelőző intézkedésként a lakáscélú jelzáloghitelekkel kapcsolatos jelenlegi makroprudenciális intézkedéseket kiegészíthetné a kifejezetten hitelfelvevői alapú intézkedések bevezetése. Ugyanakkor a makroprudenciális politikákat ki lehetne egészíteni a háztartások növekvő eladósodását elősegítő vagy előmozdító tényezők – nevezetesen az állami jelzáloghitel-támogatások – kezelésére irányuló szélesebb körű szakpolitikai intézkedésekkel annak érdekében, hogy támogassák a horvátországi lakóingatlan-piacon továbbra is fennálló sérülékenységek hatékony és eredményes kezelésére irányuló jelenlegi makroprudenciális intézkedéseket anélkül, hogy túlzott költséget jelentenének a horvát reálgazdaság és pénzügyi rendszer számára.
- (8) Az azonosított sérülékenységek kezelését célzó bármely intézkedés aktiválásakor annak kalibrálása és ütemezése során figyelembe kell venni Horvátország helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban, és az esetleges implikációkat a kapcsolódó költségek és előnyök tekintetében,

ELFOGADTA EZT A FIGYELMEZTETÉST:

Az ERKT a horvátországi 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 háztartási hitelek gyors növekedése és a lakásárak felülértékelésének esetleges jelei, mivel hiányoznak a hitelfelvevői alapú olyan konkrét intézkedések, 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

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET ÁLTAL KIADOTT FIGYELMEZTETÉS**(2021. december 2.)****a liechtensteini lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről****(ERKT/2021/14)**

(2022/C 122/05)

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET IGAZGATÓTANÁCSA,

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre,

tekintettel az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásra ⁽¹⁾ és különösen annak IX. mellékletére,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 ⁽²⁾ 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 ⁽³⁾ és különösen annak 20. 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 tovagyrúzó 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 lakóingatlan-piacain 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.

⁽¹⁾ HL L 1., 1994.1.3., 3. o.⁽²⁾ HL L 331., 2010.12.15., 1. o.⁽³⁾ HL C 58., 2011.2.24., 4. o.

- (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 – 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) Liechtenstein tekintetében e közelmúltbeli elemzés a következőket tárta fel:
- a) A Pénzügyi Piaci Hatóság (Financial Market Authority, FMA) becslései szerint a háztartások eladósodottsága Liechtensteinben 2020-ban a rendelkezésre álló jövedelem 226 %-ának⁽⁴⁾, illetve a bruttó hazai termék (GDP) 120 %-ának felelt meg, azon országok közé sorolva Liechtensteint, ahol az EGT-ben a legmagasabb a háztartások eladósodottsága. Ezen túlmenően a háztartások adósságállománya az utóbbi időben emelkedő tendenciát mutat. Az adósságfinanszírozás kedvező költségein kívül a tapasztalható adókedvezmények hozzájárulhattak a háztartások adósságállományának felhalmozódásához⁽⁵⁾. Az FMA által végzett elemzés azt mutatja, hogy az eladósodottság egyenlőtlenül oszlik meg a háztartások között: az adóstatisztikák szerint a háztartások 14 %-a számolt be 500 000 CHF és 1 millió CHF közötti adósságról, a háztartások 9 %-a pedig 1 millió CHF feletti adósságról. Viszonylag magas továbbá azon háztartások aránya, amelyek esetében a jövedelemarányos eladósodottság mutató (DTI-mutató) meghaladja az ötöt, jelezve, hogy a háztartások magas adósságállománya nem mindig jár együtt magasabb jövedelemmel a háztartásokban. Pozitívabb fejlemény, hogy a fix kamatozású lakáscélú jelzáloghitelek magas aránya jelentősen csökkenti a háztartások eladósodottságával kapcsolatos kockázatokat.
- b) A lakáspiac dinamikája az elmúlt években mérsékelt maradt. Tekintettel az ingatlanvásárlásra vonatkozó jogi korlátozásokra⁽⁶⁾, a tranzakciós tevékenység általában alacsony Liechtensteinben. A hatóságok nem tesznek közzé árindexeket. Mindazonáltal az FMA szerint a szakértői elemzésekből származó ár adatok mind a földterületek, mind a lakások árának csupán mérsékelt emelkedését jelzik. Hasonlóképpen, az építési tevékenység és a tranzakciós tevékenység is viszonylag stabil maradt az elmúlt években.
- c) Az FMA szerint a jelzáloghitelek (beleértve a svájci frank valutaövezethez tartozó belföldi bankok lakóingatlanhoz és egyéb ingatlanokhoz kapcsolódó hiteleit is) növekedése közelmúltban csökkenő tendenciát mutatott, és nominálisan 0,7 %-on állt 2019-ben (a 2010-es 8,8 %-ról csökkenve), 2020-ban pedig enyhén emelkedett 2,5 %-ra. A belföldi lakáshitelek éves növekedése még gyengébb volt, 2020-ban 1,1 %-ot tett ki.
- d) Az FMA szerint a lakáscélú jelzáloghitelek nyújtásakor viszonylag óvatos megközelítést alkalmaztak a hitelfedezeti mutató (LTV-mutató) tekintetében: 2019-ben és 2020-ban mind a meglévő, mind az új jelzáloghiteleknek csak elhanyagolható része rendelkezett 80 %-nál magasabb LTV-mutatóval. A bankoknak továbbá a kölcsönöket „a szakpolitika alóli kivételként” kell jelenteniük, ha felülírják a jelzáloghitelek megfizethetőségére vonatkozó belső iránymutatásaikat. A gyakorlatban a bankok ellenőrzik, hogy egy 4,5 %-ra vagy 5 %-ra irányuló kamatonövekedés a háztartások jövedelmének egyharmadát meghaladó adósságszolgálati terhet vonna-e maga után. Tekintettel a jelenlegi alacsony kamatkörnyezetre és a svájci frank valutaövezetben a múltban tapasztalt alacsony kamatlábakra, az ilyen követelményeknek való megfelelés terhe meglehetősen súlyos. 2020 végén azonban a liechtensteini összes lakáshitel mintegy 23 %-a tartozott ebbe a „szakpolitika alóli kivétel” kategóriába.
- e) A belföldi lakáshitelek teljes volumene 2020-ban a GDP mintegy 85 %-át tette ki, ami az EGT-ben az egyik legmagasabb arány. A liechtensteini bankszektor mérete azonban nagyjából az ország GDP-jének 15-szörösét teszi ki, ami azt jelenti, hogy míg a lakáscélú jelzáloghitelek bevételforrást jelentenek egyes liechtensteini bankok számára, a belföldi hitelek nem kiemelkedő fontosságúak a Liechtensteinben működő bankok nyereségessége és fizetőképessége szempontjából, mivel elsősorban magánbanki szolgáltatásokra összpontosítanak. Ugyanakkor a

⁽⁴⁾ Liechtenstein esetében a jövedelemarányos eladósodottság és a GDP-arányos eladósodottság csak megközelítőleg hasonlítható össze más EGT-országokkal. Liechtensteinben a rendelkezésre álló jövedelmet az összes adóköteles jövedelem és a vagyon- és jövedelemadó különbségeként kell kiszámítani. Ezenkívül a háztartások teljes adósságállományára vonatkozó adat adóstatisztikákon alapul, és az adósságot nem konszolidált alapon határozzák meg (azaz ide tartoznak a háztartási szektoron belüli vagy akár a családon belüli hitelek is). Ez a meghatározási kérdés a többi EGT-országhoz képest növeli a kiemelt adatokat.

⁽⁵⁾ Különösen, a háztartások adóalapja magában foglal egy feltételezett nettó vagyonhozamot is (amelyet jelenleg 4 %-ban határoznak meg), amelyet hozzáadnak az éves munkajövedelemhez. Nettó vagyonuk csökkentése érdekében a háztartások fenntarthatják lakáscélú jelzáloghiteleiket, ahelyett, hogy visszafizetnék azt. A gyakorlatban azonban az erre irányuló adókedvezmény meglehetősen csekély, különös tekintettel a még törlesztendő, nem amortizált adósságra vonatkozó kamatlábra.

⁽⁶⁾ A lakásvásárlás tekintetében Liechtensteinben korlátozások vannak érvényben arra az esetre, ha nem áll fenn jogos érdek, például a meglévő vagyon tekintetében. A liechtensteini ingatlantranzakciók mintegy fele nem vásárlás, hanem barter, adomány vagy örökség útján megvalósuló átruházás.

liechtensteini bankszektor jól tőkésített, az elsődleges alapvető tőke (CET1) tőkemegefelelési mutatója 2021 júniusában 22,3 %-on állt. Továbbá a liechtensteini bankszektort igen erős likviditási mutatók jellemzik, és a rendkívül alacsony, 65 %-os hitel/betét mutató alacsony finanszírozási kockázatot jelez.

- f) Tekintettel a belföldi jelzáloghitelek konzervatív LTV-mutatójára, a bankok portfólióiban való korlátozott arányukra, valamint a bankszektor erős tőkeellátottságára, Liechtensteinben jelenleg korlátozottak a lakóingatlan-szektorból eredő, a pénzügyi stabilitást fenyegető közvetlen kockázatok. Bár a liechtensteini munkaerőpiac az elmúlt évtizedek recessziói idején ellenállónak bizonyult, és a háztartások vagyona továbbra is viszonylag magas, a háztartások már amúgy is magas és növekvő adósságállománya mégis sérülékennyé teszi a háztartásokat a váratlan makrogazdasági sokkhatásokkal szemben. Ha nő a munkanélküliség és/vagy csökken a háztartások jövedelme, lehetséges, hogy néhány háztartás a mostaninál nehezebben tudja törleszteni adósságait. A háztartásokat érintő, ehhez kapcsolódó negatív jövedelem- és vagyonhatások felerősíthetik az eredeti makrogazdasági sokkot, ha a háztartásoknak a hitelek törlesztése érdekében csökkenteniük kell a fogyasztást. Ez másodlagos hatásokhoz vezethet, valamint a hitelintézetek és a pénzügyi rendszer kockázatának növekedéséhez ⁽⁷⁾.
- g) Az ERKT elismeri, hogy Liechtensteinben számos, a lakóingatlanokhoz jelenleg kapcsolódó sérülékenységek enyhítésére irányuló intézkedés van érvényben, ideértve különösen a LTV-mutatóra vonatkozó 80 %-os korlátot, a jelzáloghiteleknek a hiteltörlesztés első 20 évében legfeljebb 66 %-os LTV-mutatóig történő amortizálására vonatkozó követelményt, valamint a szavatolótőke-követelmények kiszámításához a sztenderd módszert alkalmazó bankok ⁽⁸⁾ jelzálogra vonatkozó kockázati súlyainak növelését. Ezzel egyidejűleg az FMA végrehajtja az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2016/14 ajánlását ⁽⁹⁾. A 2022 második felében rendelkezésre álló új adatok várhatóan tovább javítják a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek elemzését Liechtensteinben.
- h) Előretekintve és a középtávú kockázati kilátásokat figyelembe véve a jelenlegi makroprudenciális politikai kombináció részben megfelelőnek és részben elégségesnek tekinthető. Tekintettel a háztartások adósságállományának már amúgy is magas és növekvő szintjére, valamint a váratlan negatív sokkhatásokkal szemben sérülékeny háztartások jelentős arányára, a LTV-mutatóra vonatkozó jelenlegi korlátot ki kellene egészíteni jövedelemhez kapcsolódó, hitelfelvevői alapú intézkedésekkel annak érdekében, hogy megelőzzék lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek további felhalmozódását. E célból szükség lehet egy hitelfelvevői alapú eszközökre vonatkozó jogalap létrehozására, amely elegendő rugalmasságot biztosít a nemzeti hatóságok számára a liechtensteini lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységek kezeléséhez.
- (8) Az azonosított sérülékenységek kezelését célzó bármely intézkedés aktiválásakor annak kalibrálása és ütemezése során figyelembe kell venni Liechtenstein helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban, és az esetleges implikációkat a kapcsolódó költségek és előnyök tekintetében,

ELFOGADTA EZT A FIGYELMEZTETÉST:

Az ERKT a liechtensteini 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 háztartások magas és növekvő eladósodottsága, miközben hiányoznak a jövedelemhez kapcsolódó, hitelfelvevői alapú olyan intézkedések, amelyek enyhítenék a lakóingatlan-szektorhoz kapcsolódó kockázatok további felhalmozódását.

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

az ERKT titkárságának vezetője,
az ERKT igazgatótanácsa nevében
Francesco MAZZAFERRO

⁽⁷⁾ Meg kell azonban jegyezni, hogy a pénzügyi ciklus visszaesésének ilyen prociklikus hatásai a többi EGT-országhoz képest jelentősen gyengébbek lennének Liechtensteinben, mivel a belföldi kereslet viszonylag csekély szerepet játszik Liechtenstein rendkívül kis méretű és nyitott gazdaságában. Így még a háztartások megtakarítási arányának jelentős növekedése is elhanyagolható hatást gyakorolna a keresletre, korlátozva a tágabb értelemben vett gazdaságra gyakorolt hatást.

⁽⁸⁾ Minden liechtensteini bank a sztenderd módszert alkalmazza a szavatolótőke-követelmények kiszámításához.

⁽⁹⁾ Az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2016/14 ajánlása (2016. október 31.) az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről (HL C 31., 2017.1.31., 1. o.).

AZ EURÓPAI RENDSZERKOCKÁZATI TESTÜLET ÁLTAL KIADOTT FIGYELMEZTETÉS**(2021. december 2.)****a magyarországi lakóingatlan-szektorban mutatkozó középtávú sérülékenységekről****(ERKT/2021/15)**

(2022/C 122/06)

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 20. 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 lakóingatlan-piacain 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. 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 előzetekintő, az EGT egészére kiterjedő elemzését.
- (7) Magyarország tekintetében e közelmúltbeli elemzés a következőket tárta fel:
- a) A reál lakásárak éves növekedése 2015 és 2019 között megközelítette vagy meghaladta a 10 %-ot, és ez különösen Budapesten volt tapasztalható. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) becslései szerint ez a dinamizmus jelentős felülrétekeléshez vezetett, amely 2019 harmadik negyedévében Budapesten 18 %-os, országos szinten 3 %-os csúcserőtelért ért el. Az MNB adatai azt mutatják, hogy az ország különböző részein nagyon eltérően alakultak az árak. Egyrészt a budapesti lakásárak reálértékben 2019 végén lassulni kezdtek, 2020-ban stagnáltak vagy kissé csökkentek, majd 2021 első felében mérsékeltek maradtak. Másrészt az árak két számjegyű növekedést mutattak más területeken, különösen a kisebb településeken és a vidéki térségben, ahol a háztartások jogosultak voltak állami lakásvásárlási támogatásra. Előzetekintve, a nemzetközi turizmus visszatérése fontos meghatározó tényező lesz a budapesti lakásárak alakulásában. Az ország egészét tekintve a különböző kormányzati támogatási programok ⁽³⁾ további mozgósítása hozzájárulhat a lakásárakra nehezedő keresleti nyomáshoz, míg az új építkezésekre kivetett kedvezményes általános forgalmi adó ⁽⁴⁾ középtávon enyhítheti a kínálati korlátokat.
- b) A lakáscélú jelzáloghitelek száma 2018 közepe óta erőteljesen nő, az éves reálnövekedési ütem meghaladja vagy megközelíti az 5 %-ot. Bár az MNB becslései szerint 2020-ban az ingatlantranzakciók csak mintegy fele valósult meg banki hitelek révén, a lakáscélú jelzáloghitelek éves reálnövekedése 2021 januárja és augusztusa között átlagosan 6,8 %-ra gyorsult. Időközben a háztartási hitelek reálnövekedése átlagosan 10 % volt az előző év azonos időszakához viszonyítva. Bár ez a növekedés meghaladta a lakáscélú jelzáloghitelek reálnövekedését, mindezt a babaváró hitelek növekedése, valamint a moratóriumban lévő háztartási hitelek aránya váltotta ki (2021 júniusában az összes lakáshitel 31 %-a és a támogatható lakáshitelek 42 %-a még mindig ebben a moratóriumban volt, és ezért nem törlesztették azokat). A moratórium hatása nélkül a lakáscélú jelzáloghitelek és a háztartási hitelek éves reálnövekedése 2021 első felében az MNB becslései szerint 0,7 %-ot, illetve 2,7 %-ot ért el. Szintén hozzájárult a háztartási hitelek növekedéséhez a kormányzati támogatási programok széles köre, ideértve a 2021 elején bevezetett kiegészítő kormányzati támogatási programot ⁽⁵⁾ is.
- c) Bár a lakáscélú jelzáloghiteleket 2008 előtt nagyon magas hitelfedezeti mutatóval (LTV-mutató) nyújtották, 2021 első felében a hitelállomány 90 %-a 80 %-nál alacsonyabb LTV-mutatóval rendelkezett. Ez bizonyos mértékig a lakásárak gyors növekedésének és a régi hitelek amortizációjának az eredménye. Emellett az új hitelek LTV-mutatója 2015 óta 80 %-ra korlátozódik. Ami azonban a jövedelemarányos adósságszolgálati rátákat (DSTI-mutató) illeti, 2021 első felében a meglévő lakáscélú jelzáloghitelek mintegy 22 %-a és az új lakáscélú jelzáloghitelek közel 25 %-a (volumenben kifejezve) 40 % és 60 % közötti DSTI-mutatóval rendelkezett. Ez részben annak az eredménye, hogy a magas jövedelmű hitelfelvevők esetében – akiknek az új hitelek közül való részesedése nőtt – magasabb a DSTI-mutatóra vonatkozó korlát: 2021 első felében az új lakáshitelek mintegy 60 %-a volt jogosult a magasabb, 60 %-os korláttal rendelkező DSTI-mutatóra (ahol a hitelfelvevők havi nettó jövedelme meghaladja az 500 000 HUF jogszabályban rögzített küszöbértéket), és az új lakáshitelek 5 %-a rendelkezett 50 % feletti DSTI-mutatóval. Bár az új hitelek futamideje kissé meghosszabbodott, az MNB szerint a bizonyítékok nem utalnak arra, hogy a hosszabb futamidőket fokozottabban használják a DSTI-mutatóra vonatkozó meglévő korlátok megkerülésére.
- d) A fix kamatlábak gyakoribbá váltak a háztartási hitelek esetében, miután az MNB 2017-ben minősítő védjegyet vezetett be. Ez csak a legalább öt évre rögzített kamatozású lakáshitelek számára elérhető. A hosszabb időre rögzített kamatozású lakáshitelek elterjedését tovább fokozta a 10 évnél rövidebb időre rögzített kamatozású jelzáloghitelekre 2018 októbere óta alkalmazandó DSTI-mutatók alacsonyabb korlátja. 2021 februárjától az új

⁽³⁾ Az otthonteremtési kedvezmény és a babaváró hitel, amely egy szabad felhasználású kamatmentes kölcsön.

⁽⁴⁾ 2021 januárjában újra bevezették az új építkezésekre vonatkozó kedvezményes általános forgalmi adót, amely a 2026-ig befejezett (2022-ig kiadott építési engedéllyel rendelkező) lakások számára biztosít előnyt.

⁽⁵⁾ A kiegészítő kormányzati támogatási program költségvetési támogatást nyújt a lakásvásárlási támogatási programban már részt vevő háztartásoknak.

hitelek mintegy 75 %-át, illetve 25 %-át 10, illetve 5 évre rögzítették. Figyelembe véve azonban a hitelállományt, az egy évnél rövidebb időre rögzített kamatozású hitelek még mindig a kibocsátott hitelek közel 40 %-át tették ki, bár ez az arány fokozatosan csökken.

- e) A Covid19-világjárványhoz kapcsolódó hitelmoratóriumot a közelmúltban 2022 júniusáig meghosszabbították. Mindazonáltal a moratóriumra való jogosultságot korlátozták, és a moratóriumban maradó háztartásihitel-állomány a teljes háztartásihitel-portfólió mintegy 5 %-át teszi ki. Az MNB elemzése szerint a kiszolgáltató szektorokban foglalkoztatott háztartásihitel-felvevők korábbi, tágabb hatályú moratórium alatt álló hitelei az összes hitel mintegy 10 %-át teszik ki.
- f) Az ERKT elismeri a Magyarországon érvényben lévő, a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenységeket enyhítő makroprudenciális intézkedéseket, nevezetesen a LTV-mutatóra és a DSTI-mutatóra vonatkozó korlátokat. Az ERKT továbbá elismeri, hogy a bankok megfelelően mutatták ki a hitelkockázat meghosszabbított moratórium miatti növekedését azáltal, hogy a hitelek egy részét Stage 2-esként sorolták be.
- g) Előretételezve és a középtávú kockázati kilátásokat figyelembe véve a jelenlegi makroprudenciális politikai kombináció részben megfelelőnek és részben elégségesnek tekinthető. Ha a lakóingatlanokhoz kapcsolódó sérülékenység tovább nő, a DSTI-mutató korlátjának szigorítása és futamidő-korláttal való kiegészítése és/vagy rendszerkockázati tőkepuffer vagy anticiklikus tőkepuffer bevezetése hozzájárulna e sérülékenységek enyhítéséhez. A makroprudenciális politikákat ki kellene egészíteni tágabb szakpolitikai cselekvésekkel, amelyek célja a háztartások fokozódó eladósodottságát vagy a lakáshoz jutás nem kiegyensúlyozott megfizethetőségét ösztönző vagy elősegítő tényezők csökkentése vagy megszüntetése. Ezeknek a szakpolitikáknak támogatniuk kellene a jelenlegi makroprudenciális intézkedéseket abban, hogy hatékonyan kezeljék a magyarországi lakóingatlan-piacon azonosított fennmaradó sérülékenységeket, anélkül, hogy túlzott költségek keletkeznének a magyarországi realgazdaság és pénzügyi rendszer számára. Magyarországon a kormányzati támogatások és a támogatott hitelek hozzájárulhatnak a saját tulajdonú lakás iránti kereslet élénkítéséhez, ami a lakásárak fokozottabb felülértékeléséhez és a háztartások magasabb eladósodottságához vezet az elégtelen lakáskínálat mellett. A további szakpolitikák közé tartozhatna ezért a háztartások nagyobb eladósodottságát ösztönző tényezők, különösen a kormányzati támogatások és a támogatott hitelek megszüntetése, valamint a megfelelő lakáskínálat és a hatékony bérleti piac biztosítása. A következő negyedévekben tanácsos lenne, ha a nemzeti hatóságok továbbra is figyelemmel kísérik a moratórium alatt álló háztartások adósságállományának hitelminőségét, és megfelelő céltartalék-képzést biztosítanak a várható veszteségekre.
- (8) Az azonosított sérülékenységek kezelését célzó bármely intézkedés aktiválásakor annak kalibrálása és ütemezése során figyelembe kell venni Magyarország helyzetét a gazdasági és pénzügyi ciklusban, és az esetleges implikációkat a kapcsolódó költségek és előnyök tekintetében,

ELFOGADTA EZT A FIGYELMEZTETÉST:

Az ERKT a magyarországi 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 úgy véli, hogy a fő sérülékenység a lakásárak felülértékelésének növekvő kockázata, és ehhez társul a lakáscélú jelzáloghitel- és háztartásihitel-nyújtás gyors növekedése, valamint a magas adósságszolgálatlal rendelkező hitelfelvevőkkel kapcsolatos sérülékenységek.

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

az ERKT titkárságának vezetője,
az ERKT igazgatótanácsa nevében
Francesco MAZZAFERRO

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-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. 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 lejáratú 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

II

(Közlemények)

AZ EURÓPAI UNIÓ INTÉZMÉNYEITŐL, SZERVEITŐL, HIVATALAITÓL ÉS
ÜGYNÖKSÉGEITŐL SZÁRMAZÓ KÖZLEMÉNYEK

EURÓPAI BIZOTTSÁG

Bejelentett összefonódás engedélyezése

(Ügyszám M.10447 – NN / METLIFE GREECE / METLIFE POLAND)

(EGT-vonatkozású szöveg)

(2022/C 122/08)

2021. december 7-én a Bizottság úgy határozott, hogy engedélyezi e bejelentett összefonódást, és a belső piaccal összeegyeztethetőnek nyilvánítja. E határozat a 139/2004/EK tanácsi rendelet ⁽¹⁾ 6. cikke (1) bekezdésének b) pontján alapul. A határozat teljes szövege csak angol nyelven hozzáférhető, és azután teszik majd közzé, hogy az üzleti titkokat tartalmazó részeket eltávolították belőle. A szöveg megtalálható lesz

- a Bizottság versenypolitikai weboldalának összefonódásokra vonatkozó részében (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>). Ez az oldal különféle lehetőségeket kínál arra, hogy az egyedi összefonódásokkal foglalkozó határozatok társaság, ügyszám, dátum és ágazati tagolás szerint kereshetők legyenek,
- elektronikus formában az EUR-Lex honlapon (<http://eur-lex.europa.eu/homepage.html?locale=hu>) a 32021M10447 hivatkozási szám alatt. Az EUR-Lex biztosít online hozzáférést az európai uniós joghoz.

⁽¹⁾ HL L 24., 2004.1.29., 1. o.

Bejelentett összefonódás engedélyezése
(Ügyszám M.10589 – ADT / FORD NEXT / SNTNL)

(EGT-vonatkozású szöveg)

(2022/C 122/09)

2022. február 24-én a Bizottság úgy határozott, hogy engedélyezi e bejelentett összefonódást, és a belső piaccal összeegyeztethetőnek nyilvánítja. E határozat a 139/2004/EK tanácsi rendelet ⁽¹⁾ 6. cikke (1) bekezdésének b) pontján alapul. A határozat teljes szövege csak angol nyelven hozzáférhető, és azután teszik majd közzé, hogy az üzleti titkokat tartalmazó részeket eltávolították belőle. A szöveg megtalálható lesz

- a Bizottság versenypolitikai weboldalának összefonódásokra vonatkozó részében (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>). Ez az oldal különféle lehetőségeket kínál arra, hogy az egyedi összefonódásokkal foglalkozó határozatok társaság, ügyszám, dátum és ágazati tagolás szerint kereshetők legyenek,
- elektronikus formában az EUR-Lex honlapon (<http://eur-lex.europa.eu/homepage.html?locale=hu>) a 32022M10589 hivatkozási szám alatt. Az EUR-Lex biztosít online hozzáférést az európai uniós joghoz.

⁽¹⁾ HL L 24., 2004.1.29., 1. o.

III

(Előkészítő jogi aktusok)

EURÓPAI KÖZPONTI BANK

AZ EURÓPAI KÖZPONTI BANK VÉLEMÉNYE

(2022. január 13.)

a hitelintézetekre vonatkozó prudenciális követelményekről szóló 575/2013/EU rendeletnek a szanálás tekintetében történő módosítására irányuló javaslatról

(CON/2022/3)

(2022/C 122/10)

Bevezetés és jogalap

2021. november 29-én az Európai Központi Bank (EKB) az Európai Unió Tanácsától és az Európai Parlamenttől azt a felkérést kapta, hogy alkosson véleményt az 575/2013/EU rendeletnek és a 2014/59/EU irányelvnek a több pontból kiinduló szanálási stratégiával rendelkező globálisan rendszerszinten jelentős intézménycsoportok prudenciális kezelése, valamint a szavatolóórkére és a leírható, illetve átalakítható kötelezettségekre vonatkozó minimumkövetelménynek való megfelelés szempontjából figyelembe vehető instrumentumok közvetett jegyzésére vonatkozó módszertan tekintetében történő módosításáról szóló európai parlamenti és tanácsi rendelet iránti javaslatról ⁽¹⁾ (a továbbiakban: a javasolt rendelet).

Az EKB véleményalkotásra szolgáló hatásköre az Európai Unió működéséről szóló szerződés 127. cikkének (4) bekezdésén és 282. cikkének (5) bekezdésén alapul, mivel a javasolt rendelet olyan rendelkezéseket tartalmaz, amelyek érintik az EKB-nak a Szerződés 127. cikke (6) bekezdése szerinti, a hitelintézetek prudenciális felügyeletével kapcsolatos feladatait, valamint a Központi Bankok Európai Rendszerének a Szerződés 127. cikkének (5) bekezdésében említett azon feladatát, hogy támogassa a pénzügyi rendszer stabilitására vonatkozó politikák zavartalan megvalósítását. Az Európai Központi Bank eljárási szabályzata 17.5. cikkének első mondatával összhangban a Kormányzótanács fogadta el ezt a véleményt.

Általános észrevételek

Az EKB elismeri, hogy a javasolt rendelet technikai kiigazításokból áll, amelyek célja a 2014/59/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv ⁽²⁾ (a továbbiakban: BRRD) azon legutóbbi módosításaival végrehajtott érdemi jogalkotási határozatok alkalmazhatóvá tétele, amelyeket az EKB az uniós válságkezelési keret felülvizsgálatáról szóló véleményében ⁽³⁾ értékelt.

Az EKB támogatja a javasolt rendeletet, amely biztosítja az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet ⁽⁴⁾ (a továbbiakban: a tőkekövetelményekről szóló rendelet vagy CRR) rendelkezéseinek és a BRRD rendelkezéseinek jobb összehangolását a teljes veszteségviselő képességre (TLAC) vonatkozó felülvizsgált keretrendszer, valamint a szavatolóórkére és a leírható, illetve átalakítható kötelezettségekre vonatkozó minimumkövetelmény hatálybalépését

⁽¹⁾ COM(2021) 665 final.

⁽²⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 2014/59/EU irányelve (2014. május 15.) a hitelintézetek és befektetési vállalkozások helyreállítását és szanálását célzó keretrendszer létrehozásáról és a 82/891/EGK tanácsi irányelv, a 2001/24/EK, 2002/47/EK, 2004/25/EK, 2005/56/EK, 2007/36/EK, 2011/35/EU, 2012/30/EU és 2013/36/EU irányelv, valamint az 1093/2010/EU és a 648/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet módosításáról (HL L 173., 2014.6.12., 190. o.).

⁽³⁾ Az Európai Központi Bank CON/2017/47 véleménye (2017. november 8.) az uniós válságkezelési keret felülvizsgálatáról (HL C 314., 2018.1.31., 17. o.).

⁽⁴⁾ 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.).

követően. Az EKB támogatja továbbá a javasolt rendeletet annyiban, amennyiben az biztosítja, hogy a több pontból kiinduló (MPE) szanalási stratégiával rendelkező globálisan rendszerszinten jelentős intézmények – köztük a harmadik országokban leányvállalatokkal rendelkező csoportok – szabályozási kezelése jobban összhangba kerül a TLAC-standard szerinti módszerrel.

Az EKB a jövőre nézve felkéri az uniós jogalkotó szerveket, hogy a fent említett célkitűzések fényében kövessék nyomon és értékeljék a CRR ezen módosításainak végrehajtását, konkrétan, hogy értékeljék a BRRD és a CRR közötti kölcsönhatást, valamint hogy kerüljék el, hogy a globálisan rendszerszinten jelentős bankok és a globálisan rendszerszinten jelentős intézmények szabályozási arbitrázsban vegyenek részt a szavatolótőkére és a leírható, illetve átalakítható kötelezettségekre vonatkozó minimumkövetelményen vagy a TLAC célszinten alapuló egy pontból kiinduló és MPE szanalási stratégiák között.

Az EKB néhány kisebb technikai kiigazítást javasol a jogi szöveg értelmezésének pontosítása vagy a rendeletben használt terminológia következetességének biztosítása érdekében. E célból külön technikai munkadokumentum tartalmazza a magyarázattal ellátott konkrét szövegezési javaslatot. A technikai munkadokumentum angol nyelven elérhető az EUR-Lexen.

Kelt Frankfurt am Mainban, 2022. január 13-án.

az EKB elnöke
Christine LAGARDE

IV

(Tájékoztatások)

AZ EURÓPAI UNIÓ INTÉZMÉNYEITŐL, SZERVEITŐL, HIVATALAITÓL ÉS
ÜGYNÖKSÉGEITŐL SZÁRMAZÓ TÁJÉKOZTATÁSOK

EURÓPAI BIZOTTSÁG

Euroátváltási árfolyamok ⁽¹⁾

2022. március 16.

(2022/C 122/11)

1 euro =

Pénznem	Átváltási árfolyam	Pénznem	Átváltási árfolyam
USD USA dollár	1,0994	CAD Kanadai dollár	1,3967
JPY Japán yen	130,05	HKD Hongkongi dollár	8,5996
DKK Dán korona	7,4412	NZD Új-zélandi dollár	1,6168
GBP Angol font	0,83988	SGD Szingapúri dollár	1,4966
SEK Svéd korona	10,4205	KRW Dél-Koreai won	1 353,77
CHF Svájci frank	1,0336	ZAR Dél-Afrikai rand	16,5574
ISK Izlandi korona	143,50	CNY Kínai renminbi	6,9817
NOK Norvég korona	9,7988	HRK Horvát kuna	7,5725
BGN Bulgár leva	1,9558	IDR Indonéz rúpia	15 690,36
CZK Cseh korona	24,687	MYR Maláj ringgit	4,6147
HUF Magyar forint	371,18	PHP Fülöp-szigeteki peso	57,433
PLN Lengyel zloty	4,6765	RUB Orosz rubel	
RON Román lej	4,9473	THB Thaiföldi baht	36,681
TRY Török líra	16,1783	BRL Brazil real	5,6523
AUD Ausztrál dollár	1,5165	MXN Mexikói peso	22,8540
		INR Indiai rúpia	83,7805

⁽¹⁾ Forrás: Az Európai Központi Bank (ECB) átváltási árfolyama.

V

(Hirdetmények)

A VERSENYPOLITIKA VÉGREHAJTÁSÁRA VONATKOZÓ ELJÁRÁSOK

EURÓPAI BIZOTTSÁG

Összefonódás előzetes bejelentése

(Ügyszám M.10675 – CDPQ / TRANSURBAN / AUSTRALIANSUPER / CPP INVESTMENTS / ADIA / WCX)

Egyszerűsített eljárás alá vont ügy

(EGT-vonatkozású szöveg)

(2022/C 122/12)

1. 2022. március 9-én a Bizottság a 139/2004/EK tanácsi rendelet ⁽¹⁾ 4. cikke szerint bejelentést kapott egy tervezett összefonódásról.

E bejelentés az alábbi vállalkozásokat érinti:

- Caisse de dépôt et placement du Québec (a továbbiakban: CDPQ, Kanada),
- Transurban Holdings Limited (a továbbiakban: Transurban, Ausztrália),
- AustralianSuper Pty Ltd (a továbbiakban: AustralianSuper, Ausztrália),
- Canada Pension Plan Investment Board (a továbbiakban: CPP Investments, Kanada),
- az Abu Dhabi Investment Authority (a továbbiakban: ADIA, Egyesült Arab Emírségek) irányítása alá tartozó Tawreed Investments Limited (a továbbiakban: Tawreed, Kajmán-szigetek),
- WestConnex (a továbbiakban: WCX, Ausztrália).

A CDPQ, a Transurban, az AustralianSuper, a CPP Investments és a Tawreed az összefonódás-ellenőrzési rendelet 3. cikke (1) bekezdésének b) pontja és 3. cikkének (4) bekezdése értelmében közös irányítást szereznek a WCX egésze felett.

Az összefonódásra szerződés útján vagy más módon kerül sor.

2. Az érintett vállalkozások üzleti tevékenysége a következő:

- a CDPQ esetében: a hosszú távú befektetések területén tevékeny intézményi befektető, amely elsősorban állami és félállami nyugdíj- és biztosítási rendszerekhez kapcsolódó alapokat kezel Québec tartományban, és elsősorban infrastrukturális eszközökbe fektet be,
- a Transurban esetében: díjköteles utakat üzemeltető vállalat, amely városi díjköteles úthálózatokat üzemeltet és fejleszt Ausztráliában, Kanadában és az Egyesült Államokban,
- az AustralianSuper esetében: Ausztrália legnagyobb, különböző ipari szektorokhoz tartozó vállalatokat átfogó nyitott nyugdíjalapja globális befektetési tevékenységekkel,
- a CPP Investments esetében: globális befektetéskezelő szervezet, amely a Canada Pension Plan által rábízott pénzeszközöket fekteti be elsősorban nyilvánosan forgalmazott értékpapírokba, magántőkébe, ingatlanba, infrastruktúrába és rögzített hozamú beruházásokba,

⁽¹⁾ HL L 24., 2004.1.29., 1. o. (az összefonódás-ellenőrzési rendelet).

- a Tawreed esetében: különböző infrastrukturális beruházások tulajdonosa, és globális befektetési portfóliót kezel. Az ADIA, a Tawreed anyavállalata, az Abu-Dzabi Emírség tulajdonában lévő ADIA kormányzati szerv, amely diverzifikált globális befektetési portfóliót kezel,
- a WCX esetében: díjköteles utak fejlesztésével, karbantartásával és üzemeltetésével foglalkozik az új dél-walesi Sydneyben.

3. A Bizottság előzetes vizsgálatára alapozva megállapítja, hogy a bejelentett összefonódás az összefonódás-ellenőrzési rendelet hatálya alá tartozhat, a végleges döntés jogát azonban fenntartja.

A Bizottság a 139/2004/EK tanácsi rendelet szerinti egyes összefonódások kezelésére vonatkozó egyszerűsített eljárásról szóló közleménye ⁽²⁾ szerint az ügyet egyszerűsített eljárásra utalhatja.

4. A Bizottság felhívja az érdekelt harmadik feleket, hogy az összefonódás kapcsán esetlegesen felmerülő észrevételeiket nyújtsák be a Bizottságnak.

Az észrevételeknek a közzétételt követő tíz napon belül kell a Bizottsághoz beérkezniük. Az alábbi hivatkozási számot minden esetben fel kell tüntetni:

M.10675 – CDPQ / TRANSURBAN / AUSTRALIANSUPER / CPP INVESTMENTS / WCX

Az észrevételeket faxon, e-mailben vagy postai úton lehet a Bizottsághoz eljuttatni. Az elérhetőségi adatok a következők:

E-mail: COMP-MERGER-REGISTRY@ec.europa.eu

Fax +32 22964301

Postai cím:

European Commission
Directorate-General for Competition
Merger Registry
1049 Bruxelles/Brussel
BELGIQUE/BELGIË

⁽²⁾ HL C 366., 2013.12.14., 5. o.

EGYÉB JOGI AKTUSOK

EURÓPAI BIZOTTSÁG

Termékleírás nem kisebb jelentőségű módosításának jóváhagyására irányuló kérelem közzététele a mezőgazdasági termékek és élelmiszerek minőségrendszereiről szóló 1151/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 50. cikke (2) bekezdésének a) pontja alapján

(2022/C 122/13)

Ez a közzététel az 1151/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet ⁽¹⁾ 51. cikke alapján jogot keletkeztet a módosítási kérelem elleni felszólalásra, amely a közzététel időpontjától számított három hónapon belül tehető meg.

AZ OLTALOM ALATT ÁLLÓ EREDETMEGJELÖLÉSEKHEZ/OLTALOM ALATT ÁLLÓ FÖLDRAJZI JELZÉSEKHEZ KAPCSOLÓDÓ
TERMÉKLEÍRÁS NEM KISEBB JELENTŐSÉGŰ MÓDOSÍTÁSÁNAK JÓVÁHAGYÁSÁRA IRÁNYULÓ KÉRELEM

Az 1151/2012/EU rendelet 53. cikke (2) bekezdésének első albekezdése szerinti módosítás jóváhagyására irányuló kérelem

„PIMIENTO DE GERNIKA”/„GERNIKAKO PIPERRA”

EU-szám: PGI-ES-0673-AM01 - 2016.2.22.

OEM () OFJ (X)

1. Kérelmező csoportosulás és jogos érdek

Név: Comité Profesional „Gernikako Piperra o Pimiento de Gernika” [a „Gernikako Piperra”/„Pimiento de Gernika” szakmai bizottsága]

Cím: Torre Muntzaratz, B° Muntzaratz, 17–A. 48220. Abadiño (Bizkaia).

Tel. +32 946030330; Fax +34 946063953

Összetétel: Termesztők/feldolgozók (x) egyéb ()

2. Tagállam vagy Harmadik Ország

Spanyolország

3. A termékleírás módosítással (módosításokkal) érintett rovata

- A termék elnevezése
- A termék leírása
- Földrajzi terület
- A származás igazolása
- Az előállítás módja

⁽¹⁾ HL L 343., 2012.12.14., 1. o.

- Kapcsolat
- Címkézés
- Egyéb [részletezze]

4. A módosítás(ok) típusa

- Bejegyzett OEM vagy OFJ termékleírásának az 1151/2012/EU rendelet 53. cikke (2) bekezdésének harmadik albekezdése szerinti, kisebb jelentőségűnek nem tekinthető módosítása.
- Bejegyzett OEM vagy OFJ termékleírásának az 1151/2012/EU rendelet 53. cikke (2) bekezdésének harmadik albekezdése szerinti, kisebb jelentőségűnek nem tekinthető oly módon történő módosítása, amelyre vonatkozóan nem tettek közzé egységes (vagy azzal egyenértékű) dokumentumot.

5. Módosítás(ok)

Az egyes módosítások részletes leírása és konkrét indokai:

A javasolt módosításokat az indokolja, hogy a termékleírást összhangba kell hozni a jelenlegi körülményekkel, és biztosítani kell a növény fennmaradását, ugyanakkor fenn kell tartani a végtermék minőségét és jellemzőit, a termék és a környezet közötti kapcsolat gyengítése nélkül.

A TERMÉK LEÍRÁSA

A termék leírásán (B. szakasz) belül a termék jellemzőiről szóló bekezdésben javasoljuk az egyes csomagolási egységekben megengedett 2 cm-es maximális hosszkülönbség törlését, figyelembe véve, hogy önmagában az a tény, hogy a „Pimiento de Gernika” paprikára vonatkozóan hosszúsági jellemzőket határoznak meg (6 és 9 cm között), már biztosítja az 543/2011/EU bizottsági végrehajtási rendeletben előírt egységességet. Ezenkívül, mivel éretlen paprikáról van szó, és ezért az egyes paprikák kis átmérőjűek és hosszúságúak, kereskedelmi csomagolásuk nem tartozik a paprikára vonatkozó forgalmazási előírás azon rendelkezésének hatálya alá, amely előírja, hogy a hosszúság paprikának kellően egységes hosszúságúnak kell lennie.

Az egyes csomagok esetében megengedett maximum 2 cm-es hosszkülönbség ugyanis nem magának a paprikának a jellemzője, hanem forgalmazási követelmény.

A módosítás az egységes dokumentum 3.2. szakaszát érinti.

Ezért az alábbi szövegrész:

„Hosszúsága 6 és 9 cm között van. Minden csomag esetében a megengedett legnagyobb hosszkülönbség 2 cm.”

a következőképpen módosul:

„Hosszúsága 6 és 9 cm között van.

FÖLDRAJZI TERÜLET

Javasoljuk e szakasznak a csomagolási terület törlésével történő módosítását, mivel maga a csomagolás nem a termék előállítási szakasza, ugyanakkor a termék minőségét befolyásoló összes többi előállítási követelményt meg kell tartani.

Ezt az egységes dokumentum 3.5. pontja tartalmazza, amelyből a következő mondatokat törölték: „A bejegyzett elnevezést viselő termék szeletelésére, aprítására, csomagolására stb. vonatkozó egyedi szabályok:”, „Az előkészítési és csomagolási terület megegyezik a termőterülettel”, „A paprika termőterületen történő előkészítésére és csomagolására vonatkozó követelmény célja az elnevezés hírnevének védelme, a termék eredetiségének garantálása, valamint minőségének és jellemzőinek megőrzése.”

A SZÁRMAZÁS IGAZOLÁSA

Javasoljuk a negyedik bekezdés módosítását, tekintettel arra, hogy a termék származását garantáló tényezők egyike a vetőmag, és a vetőmag eredetiségének garantálása, mivel azt csak az OFJ bejegyzett termelői szerezhetik be. Ez azt jelenti, hogy nem genetikai (DNS) vagy fizikai-kémiai vizsgálatok, hanem a vetőmagok nyomon követhetősége garantálja az oltalom alatt álló földrajzi jelzéssel ellátott termékek eredetét és eredetiségét.

Ez a módosítás nem érinti az egységes dokumentumot.

Ezért az alábbi szövegrész:

„Az ellenőrzési és tanúsítási rendszer a termék származását, minőségét és nyomon követhetőségét garantáló alapvető tényező. A következő folyamatokból áll:

A bejegyzett termelők a vetőmagot termelői szövetségeken keresztül szerzik be. A bejegyzett gazdaságok csak az ilyen típusú paprika esetében engedélyezett fajtákat termesztetik. A termék eredetének és eredetiségének garantálása érdekében az ellenőrző szerv genetikai (DNS) és fizikai-kémiai vizsgálatot végez.”

a következőképpen módosul:

„A vetőmag-ellenőrzési és -tanúsítási rendszer a termék származását, minőségét és nyomon követhetőségét garantáló alapvető tényező. A következő folyamatokból áll:

A bejegyzett termelőket tanúsított vetőmaggal látják el. A bejegyzett gazdaságok csak az ilyen típusú paprika esetében engedélyezett fajtákat termesztetik. Az ellenőrző szerv a tanúsított vetőmag eredetét és eredetiségét igazoló vásárlási igazolást ír elő.”

Az előállítás módjáról szóló E. szakasz első bekezdésében az alábbi szöveg, amely a tanúsított vetőmag eredetiségére vonatkozik:

„A termelői szövetségek kiválasztják saját vetőmagjukat a valódi nemesítési vonalakból, és azt átadják a földrajzi árujelzővel bejegyzett és az oltalom alatt álló területen található gazdaságoknak. A termék eredetének és eredetiségének garantálása érdekében ezt nemcsak a termelői szövetségek felügyelik, hanem a bejegyzett termelők önellenőrzést is végeznek, ezenkívül az ellenőrző szerv éves ellenőrzési tervet is készít.”

a következőképpen módosul:

„A földrajzi árujelzővel bejegyzett és az oltalom alatt álló területen található gazdaságoknak a tanúsított vetőmag nyomon követhetősége és a bejegyzett termelők önellenőrzése révén garantálniuk kell a termék származását és eredetiségét. Az ellenőrző szervnek ezenkívül éves ellenőrzési tervet kell készítenie.”

AZ ELŐÁLLÍTÁS MÓDJA

E szakasz javasolt módosítását az indokolja, hogy a termékleírást összhangba kell hozni a jelenlegi körülményekkel és a technológiai fejlődéssel. Ezért javasolt egy második ültetési ciklus lehetővé tétele, a maximális ültetési sűrűség meghatározása, a betakarítás gyakoriságának megváltoztatása, a gépi csomagolás lehetővé tétele és a növény hordozóanyagban történő termesztésének lehetővé tétele.

Javasoljuk, hogy a termékleírás e szakaszának harmadik, ötödik, tizenharmadik és tizenkilencedik bekezdése helyébe a következő szöveg lépjen:

1. A termékleírás E. szakaszának harmadik bekezdése

Bevezették a második ültetési ciklus lehetőségét, mivel az a tény, hogy a termesztők mindig fiatal növényekkel dolgoznak, lehetővé teszi a termékminőség fenntartását a teljes értékesítési időszakban. Az ilyen lépcsőzetes módon történő termesztés összhangban van a terület hagyományos termesztési gyakorlatával.

Ami az ültetési sűrűséget illeti, csak egy felső határ meghatározása hasznos a termékminőség biztosítása szempontjából. Az alacsonyabb sűrűség nem okoz minőségbeli romlást.

A módosítás az egységes dokumentum 3.4. szakaszát érinti.

Ezért a következő szöveg:

„A szabadföldi ültetést április és május között kell elvégezni, üvegházás ültetés esetén ez az időszak korábbra, azaz februárra, márciusra és áprilisa esik. A termés betakarítását az első esetben júniustól, a második esetben április közepétől végzik. A betakarításra többnyire április és november között kerül sor. A tőtávolság 3–4 tő/m².”

helyébe a következő szöveg lép:

„A szabadföldi ültetést április és május között kell elvégezni, üvegházás ültetés esetén ez az időszak korábbra, azaz februárra, márciusra és áprilisra esik; a második ültetési ciklus júniustól engedélyezett. A termés betakarítását az első esetben júniustól, a második esetben április közepétől végzik. A betakarításra többnyire április és november között kerül sor. A tőtávolság 4 tő/m².”

2. Az ötödik bekezdés úgy módosul, hogy tartalmazza a növény hordozóanyagban történő termesztésének lehetőségét, mivel azt nem mindig kell talajban termesztetni.

A módosítás az egységes dokumentum 5. szakaszát érinti.

A „Pimiento de Gernika” termesztésére alkalmas termőterületek a domborzati viszonyok, a városfejlesztés és az infrastrukturális nyomás, valamint a kis baszk gazdaságok jellegzetes elhelyezkedése miatt nagyon korlátozottak. Ennek eredményeként nem túl gyakori a vetésforgó, amelyet néha rokon fajoknál (paradicsom/paprika) alkalmaznak, ami a talajban kórokozó mikroorganizmusok kialakulásához vezet, amelyek annyira agresszívek, hogy a növényt elpusztíthatják. Ezek a jelentős növényegészségügyi problémák veszélyeztetik a „Pimiento de Gernika” fennmaradását, amely Baszkföld atlanti hegyvidéke mezőgazdaságának jelentős részét képezi.

A „Pimiento de Gernika”-t érintő fő növénybetegségek a talajhoz kapcsolódnak, azaz számukra a talaj (a talajhoz kapcsolódó bomlás szerves anyaga) a fő inokulum. A Baszkföld Autonóm Közösség atlanti éghajlati övezeteiben a talajjal összefüggő betegségek oka elsősorban vírus (Potyvírus vagy Tobamovírus) vagy gomba okozta fertőzés. A *Fusarium* spp. és a *Phytophthora* ssp. nemhez tartozó gombák a „Pimiento de Gernika” fertőzéseinek potenciális forrásai. Egy 2014-ben végzett talajfelmérés szerint ezek a gombák a „Pimiento de Gernika” termesztésére használt talaj 70 %-ában fordulnak elő. Ezt a Santiago Larregla által 2015-ben készített, a chilipaprikában és a paprikában előforduló Tobamovirussal szembeni rezisztencia (*Resistencia al Tobamovirus en guindilla y pimiento*) című tanulmány is megerősítette.

A Mireia Núñez-Zofio, Santiago Larregla és Carlos Garbisu által 2011-ben készített, *Application of organic amendments followed by soil plastic mulching reduces the incidence of Phytophthora capsici in pepper crops under temperate climate* (A szerves talajmódosító szerek és a műanyag talajtakarás mérsékelt éghajlaton csökkenti a *Phytophthora capsici* előfordulását a paprikában) című tanulmány (Crop Protection 30: 1563–1572. o.) megállapította, hogy a biológiai rovarirtás az egyetlen módja annak, hogy a talajban a gombabetegségeket okozó inokulumot (*Phytophthora capsici* petespóra) inaktiválják. Baszkföld atlanti övezetének éghajlati viszonyait figyelembe véve ez a módszer csak akkor hatékony, ha tavaszi-nyári időszakban alkalmazzák, ami egybeesik a „Pimiento de Gernika” vegetációs időszakával.

A környezet és biológiai sokféleség tiszteletben tartása érdekében a „Pimiento de Gernika” termesztői – akik a peszticidek használatát korlátozó, szigorú integrált termesztési szabályoknak megfelelően termesztik ezt a paprikát – úgy döntöttek, hogy a talaj alternatívájaként talajmentes termesztésre szolgáló hordozóanyagokat használnak ehhez a növényhez.

Amint azt az alábbi tanulmányok igazolták, a hordozóanyag lehetővé teszi a növény gyökérrendszerének megtapadását, és semleges hatású támaszrendszerként szolgál a növény számára, anélkül, hogy hatással lenne a tápanyagbevitelre. A „Pimiento de Gernika” termesztésére alkalmas hordozóanyagok semleges hatásúak, bár a szerves anyagok kis százaléka használható tömörítésre. E két összetevő egyike sem tartalmaz olyan makro- vagy mikroelemet, amelyet a növény feldolgozhatna. A hordozóanyagot főként alacsony sűrűség jellemzi, ami lehetővé teszi, hogy a levegő és a víz áthaladjon szerkezetén.

Az említett tanulmányok az alábbiak:

- Arriaga, H., Nunez-Zofio, M., Larregla, S., Merino, P.: *Gaseous emissions from soil biodesinfestation by animal manure on a greenhouse pepper crop*. (Üvegházban termesztett paprikához használt állati eredetű trágyával történő biológiai rovarirtásból származó gázkibocsátások). Crop Protection 30, 2011, 412–419. o.
- Macia, H., Etxeandia A., Domingo M., Amenabar R.: *Effect of different N/K ratios in nutrient solutions on pepper of Gernika*. (A tápoldatok különböző nátrium/kálium arányainak hatása a gernikai paprikára). Acta Horticulturae 40, 1997, 475–478. o.
- Larregla, S.: *Etiología y Epidemiología de la „Tristeza” del pimiento en Bizkaia* (A bizkaia-i paprika „szomorúságának” etiológiája és epidemiológiája). Vizsgálat alatt. Doktori értekezés. Baszkföldi Egyetem. Leioa, 2003.

- Larregla, S., Guerrero, M.M., Mendarte S., Lacasa, A.: *Biodisinfestation with Organic Amendments for Soil Fatigue and Soil-Borne Pathogens Control in Protected Pepper Crops (Biológiai rovarirtás szerves talajmódosító szerekkel a talajkifáradás ellen és a talajban élő kórokozók visszaszorítására az oltalom alatt álló paprikafajtáknál)*. Forrás: *Organic Amendments and Soil Suppressiveness in Plant Disease Management (Szerves talajmódosító szerek és a talajok szuppresszivitása a növénybetegségek kezelésében)*, 2015, 437–456. o.
- Nuñez-Zofío, M., Garbisu, C., Larregla, S.: *Application of Organic Amendments Followed by Plastic Mulching for the Control of Phytophthora Root Rot of Pepper in Northern Spain (Szerves talajjavító szerek és műanyag talajtakarás alkalmazása Észak-Spanyolországban a paprika Phytophthora okozta gyökérrothadásának visszaszorítására)*. *Acta Horticulturae* 883, 2010, 353–360. o.
- Nuñez-Zofío, M., Larregla, S., Garbisu, C.: *Repeated biodisinfection controls the incidence of Phytophthora root and crown rot of pepper while improving soil quality (Az ismételt biológiai rovarirtással kontrollálható a paprika Phytophthora okozta gyökér- és csúcsrothadása, és javítható a talaj minősége)*. *Spanish Journal of Agricultural Research* 10, 2012, 794–805. o.
- http://www.euskobaratza.eus/wp-content/uploads/2015/12/ResistenciaTobamovirus_Jorn_Dic15.pdf

A hivatkozott tanulmányok szerint nincs különbség a talajban vagy hordozóanyagban termesztett termékek között.

Ennek megfelelően a termékleírást ki kell egészíteni a növény hordozóanyagban történő termesztésének lehetővé tételével, mivel a hordozóanyag lehetővé teszi a növény gyökérrendszerének magtapadását, amely a növény semleges hatású támasztórendszerként működik, anélkül, hogy zavarná a növény tápanyagellátását. Ez azt jelenti, hogy a „Pimiento de Gernika” jellemzőit nem befolyásolja.

A jelenlegi szöveg:

„A talajban és a növényben található tápanyagok egyensúlyának és szintjeinek fenntartása érdekében – a ritkítások, a növény tápláltsági állapota, a talaj termékenységi szintje és az egyéb úton történő bejuttatások (víz, szerves anyag stb.) figyelembevételével – célszerű műtrágyázást alkalmazni.”

helyébe a következő szöveg lép:

„A »Pimiento de Gernika« mind talajban, mind hordozóanyagban termesztendő. A műtrágyázásnak alkalmasnak kell lennie a talajban és a hordozóanyagban lévő tápanyagok egyensúlyának és szintjének fenntartására.

Mind a talajnak, mind a hordozóanyagának mindenkor meg kell felelnie az integrált termesztésre vonatkozó jogszabályoknak.

A termesztésre használt hordozóanyagot alacsony sűrűség (30–150 kg/m³) jellemzi, ami lehetővé teszi, hogy a levegő és a víz áthaladjon szerkezetén, és a növény semleges hatású tartószerkezetéként szolgál, anélkül, hogy zavarná a növény tápanyagellátását.”

3. 13. bekezdés:

A „napi” szó helyébe a „gyakran” kifejezés lép, mivel az előbbi úgy értelmezhető, hogy a betakarítást minden nap el kell végezni. A betakarítást olyan gyakorisággal kell végezni, ahogy a termés fejlődése megköveteli; a gyakoriság a termesztési ciklus során változik.

Ezenkívül a termesztés során előfordulhatnak jelentős csúcsidőszakok. Mivel a termést kézzel kell leszedni, a betakarítás néha a munkaerőhiány miatt hosszabb ideig is eltarthat, mivel a gazdaságok túlnyomórészt családi vállalkozások.

A módosítás az egységes dokumentum 3.5. szakaszát érinti.

Ezért a következő szöveg:

„Mivel a terméket a termés optimális érettségi állapotában kell leszedni, a betakarítás napi rendszerességgel folyik, így a csomagolást még ugyanazon a napon elvégzik. Azonban kivételes esetben és csúcsidőszakokban a csomagolás a betakarítást követő napon is elvégezhető.”

helyébe a következő szöveg lép:

„Mivel a terméket a termés optimális érettségi állapotában kell leszedni, a betakarítás rendszeresen zajlik, így a csomagolást még ugyanazon a napon elvégzik. Azonban kivételes esetben és csúcsidőszakokban a csomagolás a betakarítást követő pár napon belül is elvégezhető.”

4. 14. és 16. bekezdés:

Törölni kell azt a követelményt, miszerint a csomagolásnak a termőterületen kell történnie, mivel a csomagolás önmagában nem a termesztés egyik szakasza, és nem érinti a termék minőségének és eredetiségének garantálását sem. A fennmaradó csomagolási követelmények, amelyek befolyásolhatják a termék végső minőségét, megmaradnak.

A módosítás az egységes dokumentum 3.5. szakaszát érinti.

Az alábbi tizenegyedik és tizenhatodik bekezdést, amelyek a termőterületen történő csomagolás követelményére vonatkoznak, el kell hagyni.

14. bekezdés: „A paprika termőterületen történő előkészítésére és csomagolására vonatkozó követelmény az elnevezés hírnevének védelmére, a termék eredetiségének biztosítására, valamint minőségének és jellemzőinek megőrzésére irányul.”

16. bekezdés: „Ezenkívül a termőterületen kívüli csomagolás megnehezíti az ellenőrzési feladatokat, ami negatív hatással lehet a termék minőségének és eredetiségének garantálására.”

5. 19. bekezdés:

A termést kézzel kell leszedni, mivel bizonyos minőségi szempontok, mint például a nem túl vastag héj, csak kézi ellenőrzéssel biztosíthatók. A gépi csomagolás azonban megengedett, mivel a technológiai fejlődés lehetővé tette a termék gondos kezelését, miközben felgyorsította a folyamatot.

Ez a módosítás nem érinti az egységes dokumentumot.

A jelenlegi szöveg:

„A csomagolást kézzel és mindig nagy körültekintéssel kell végezni a termék fizikai jellemzőinek megőrzése érdekében.”

helyébe a következő szöveg lép:

„A termést kézzel kell leszedni, és mind a válogatást, mind a csomagolást mindig nagy körültekintéssel kell végezni a termék fizikai jellemzőinek megőrzése érdekében.”

KAPCSOLAT A FÖLDRAJZI TERÜLETTEL

Ezt a bekezdést ki kellett igazítani annak érdekében, hogy töröljék a szabadföldön és a melegházban történő termesztésre vonatkozó hivatkozásokat, amelyek nem érintik a földrajzi területtel való kapcsolatot, mivel ez utóbbi a termék hírnevén alapul.

Az egységes dokumentum földrajzi területtel való kapcsolatra vonatkozó 5. szakaszát módosítani kellett annak érdekében, hogy az 5.1. szakasz harmadik bekezdésének első sorából, az 5.1. szakasz negyedik bekezdésének második részéből és az 5.3. szakasz tizedik bekezdéséből töröljék a „szabadföldre” utaló kifejezéseket, ugyanabból az okból, mint a termékleírás F. szakaszának módosítása esetében, nevezetesen ahol az „Előállítás módja” szakasz kiegészült a hordozóanyagban történő termesztéssel, ugyanis a talaj és a hordozóanyag nem olyan tényezők, amelyek alátámasztják a kapcsolatot, mivel a „Pimiento de Gernika”/„Gernikako Piperra” esetében ez a termék hírnevén alapul.

A kapcsolatot igazoló második elem (a „hagyományos gyakorlatok”) megmarad, mivel a hagyományos ismeretek függetlenek a hordozóanyag felhasználásától.

A „Pimiento de Gernika”/„Gernikako Piperra” a baszkföldi fogyasztók körében nagyon népszerű, mivel a régióban évszázadok óta termesztett növényről van szó, vetőmagjait és termesztési technikáit nemzedékről nemzedékre adták át, ami Bizkaia történelmének részét képezi. A „Pimiento de Gernika” termesztésének és tárolásának e rendszere továbbá a „Pimiento de Gernika” természetes alkalmazkodásához vezetett, és egyedülálló genetikai tulajdonságokkal rendelkező fajtákat (Iker és Derio) hozott létre. A termék olyannyira hatással van Baszkföld gasztronómiájára, hogy megalakult a „Cofradía del Gernikako Piperra” társaság, amely hozzájárul a termék hírnevének a vidéki területekről a városokban történő elterjesztéséhez.

EGYSÉGES DOKUMENTUM

„PIMIENTO DE GERNIKA”/„GERNIKAKO PIPERRA”

EU-szám: PGI-ES-0673-AM01 - 2016.2.22.

OFJ (X) OEM ()

1. **Elnevezés(ek)**

„Pimiento de Gernika”/„Gernikako Piperra”

2. **Tagállam vagy Harmadik Ország**

Spanyolország

3. A mezőgazdasági termék vagy élelmiszer leírása

3.1. A termék típusa

1.6. osztály: Gyümölcs, zöldségfélék és gabonafélék, frissen vagy feldolgozva

3.2. Az 1. pontban szereplő elnevezéssel jelölt termék leírása

A „Gernikako Piperra” vagy „Pimiento de Gernika” földrajzi jelzés oltalma alatt álló paprika a *Capsicum annuum* L. faj helyi fajtájának, a Gernika fajtátípusnak a termése, amelyet frissen leszedve, éretlen állapotban, sütve, emberi fogyasztásra szánnak. Ezen a helyi fajtán belül több vonalat különböztetnek meg, melyek közül kettő „Derio” és „Iker” néven került bejegyzésre a kereskedelmi fajtajegyzékbe. E helyi fajta bármely más vonala, amely rendelkezik a „Pimiento de Gernika” fajtátípust meghatározó jellemzőkkel, szintén a földrajzi jelzés oltalma alá kerülhet.

A „Pimiento de Gernika” termése az édes paprika jellemzőivel rendelkezik, amely nem, vagy csak kis mennyiségben tartalmaz kapszaicint, ennél fogva Baszkföld környezeti feltételei mellett íze jellemzően nem csípős; húsa vékony (2–3 mm vastagságú*), hosszmetSZete közepes/nyújtott háromszög alakú, ami a Pochard-besorolás C3, illetve C1 típusainak felel meg (1966).

E paprika fő felhasználási módja a friss, még éretlen termés kisütése, mára e fogyasztási mód vált a legkedveltebbé. A paprika termését akkor szedik le, amikor színe még teljes egészében egyöntetűen zöld, és mielőtt elérné végleges méretét, vagyis amikor szár nélküli hosszúsága 6 és 9 cm között, szélessége 2 és 3 cm között, súlya* pedig 10 és 12 gramm között van. Színárnyalata a középzöldtől a sötétzöldig terjed. Alakja keskeny és hosszúkás, hosszmetSZete háromszög alakú, keresztmetSZetének alakja az ellipszistől a háromszögig terjed, benne két vagy három kevésbé jellegzetes magházrekeszsel. Csúcsa hegyes, szára erős, vékony és hosszú. A szár tövének környéke túlnyomórészt sima vagy domború formájú. Héja vékony, nem bőrszerű, illetve a fogyasztó számára nem észrevehető. SzöveTe sima, külső megjelenése üde. Belsejében nem teljesen kifejlett, gyöngyházzsínű magok láthatók.

A Gernika fajtátípus „pimiento choricero” és „pimiento de Bizkaia” néven is ismert.

A termesztett mennyiség nagyobb részét frissen fogyasztják, mielőtt elérné végleges méretét.

(* A paprika érett állapotára vonatkozó jellemzők)

3.3. Takarmány (kizárólag állati eredetű termékek esetében) és nyersanyagok (kizárólag feldolgozott termékek esetében)

3.4. Az előállítás azon műveletei, amelyeket a meghatározott földrajzi területen kell elvégezni

A paprikát a földrajzi területen belül kell termesztetni.

Az ültetés szabadföldön vagy melegházban történik. A termesztést a paprika hibátlan fejlődése és termésfejlődése szempontjából legmegfelelőbb termesztési technikák alkalmazásával kell végezni, a termesztés során nem szabad a termék minőségét rontó szereket, illetve rendszereket alkalmazni.

A szabadföldi ültetést április és május között kell elvégezni, üvegházás ültetés esetén ez az időszak korábbra, azaz februárra, márciusra és áprilusra esik; a második ültetési ciklus júniustól engedélyezett. A termés betakarítását az első esetben júniustól, a második esetben április közepétől végzik. A betakarításra többnyire április és november között kerül sor. A tőtávolság 4 tő/m².

A növényápolásnak a termék előállításához minimálisan szükséges mértékűnek kell lennie, és amennyiben az megvalósítható, biológiai védelmi eljárásokat vagy technikákat kell alkalmazni.

A betakarítás, amely szükség szerint többször megismételhető, kézi szedéssel, lépcsőzetesen történik és akkor kell elvégezni, amikor a termék az optimális érettségi állapotban van. A műveletet óvatosan kell végezni, a termés sérülésének elkerülése és ezáltal fizikai jellemzőinek biztosítása érdekében.

3.5. A bejegyzett elnevezést viselő termék szeletelésére, aprítására, csomagolására stb. vonatkozó egyedi szabályok

Mivel a terméket a termés optimális érettségi állapotában kell leszedni, a betakarítás rendszeresen zajlik, így a csomagolást még ugyanazon a napon elvégzik. Kivételes esetben és csúcsidőszakokban a csomagolás a betakarítást követő pár napon belül is elvégezhető.

Frissen betakarított, rövid eltarthatósági idejű termékről lévén szó, a hűtőhelyiségekben történő tárolás nem javasolt, továbbá kerülni kell az indokolatlan szállítást és a holtidőket, mivel ezek negatív hatással vannak a termék minőségére.

A termék különleges jellemzői (a frissen betakarított termék kereskedelmi forgalomba hozatala, vékony héj és hús, éretlen termék) miatt olyan paprikáról van szó, amely rendkívül érzékeny a hirtelen hőmérséklet- és páratartalom-változásra, gyorsan fonnyad, ezért minden további – tehát a termék kiszerezéséhez és a végső fogyasztóhoz történő eljuttatásához feltétlenül szükséges – művelet vagy szállítás a termék minőségi jellemzőinek romlását vonná maga után.

3.6. A bejegyzett elnevezést viselő termék címkézésére vonatkozó egyedi szabályok

A „Pimiento de Gernika”/„Gernikako Piperra” földrajzi jelzés oltalma alatt álló paprikák címkézésén az általában a jogszabályokban meghatározott adatokon kívül kötelezően fel kell tüntetni a „Pimiento de Gernika”/„Gernikako Piperra” feliratot és a hozzá tartozó emblémát.

4. A földrajzi terület tömör meghatározása

A földrajzi terület magában foglalja Gipuzkoa és Bizkaia tartományt, valamint Álava következő területeit: az Álavai Kantábriai Területet, amely magában foglalja Ayala, Okondo, Llodio, Amurrio és Artziniega településeket, valamint a Gorbea Előhegyi Területét, amely magában foglalja Urkabustaiz, Zuya, Zigoitia, Legutiano és Aramaio településeket.

5. Kapcsolat a földrajzi területtel

5.1. A földrajzi terület sajátosságai

A termesztésre alkalmas földrajzi terület Baszkföld Atlanti-óceán felőli hegyoldalaira korlátozódik, ahol az úgynevezett mezotermikus éghajlat uralkodik, melynek jellemzői: a mérsékelt hőmérséklet, a sok eső (a legtöbb az ősztől tavaszig tartó időszakban) és a száraz hónapok hiánya. Itt az atlanti éghajlat dominál, ami a nyugat-keleti irányú tengeráramlatok miatt azt eredményezi, hogy a terület klímája sokkal kevésbé hideg (az évi középhőmérséklet 13 °C, a hőingadozás 11 °C) és nedvesebb, mint amilyennek kizárólag a szélességi kör alapján lennie kellene.

Az optimális relatív páratartalom 60 % és 75 % közötti. Az alacsonyabb páratartalom melletti magas hőmérsékletű, napsütéses időszakok elősegítik az olyan fiziológiai állapotok kialakulását, amelyek csökkentik a termék kereskedelmi minőségét. Erre példa a túl vastag héj (ami fő felhasználási módja – mint sütnivaló paprika – tekintetében csökkenti a termék értékét).

Ha ezekhez a környezeti feltételekhez hozzáadódik a vízhiány és a magas evapotranspiráció, akkor másik két fiziológiai elváltozás jelentkezik, amelyek ronthatják a termék minőségét: a csúcsrothadás és/vagy néhány csípős termék megjelenése a megemelkedett kapszaicintartalom miatt.

Baszkföld klímája tökéletesen megfelel a paprika agroklamatikus szükségleteinek. Baszkföld atlanti hegyvidéke biztosítja a paprika számára szükséges mérsékelt, nem túl meleg hőmérsékletet, valamint a fagymentes környezetet.

A meghatározott földrajzi terület agroklamatikus viszonyai néhány olyan egyedi minőségi jellemzővel ruházták fel ezt a paprikafajtát, amelyek megalapozták hírnevét és elismertségét: az olyan értékcsökkentő hibák, mint a csípősség, a túl vastag héj vagy a csúcsrothadás ugyanis elmaradnak, vagy csak kismértékben vannak jelen.

5.2. A termék sajátosságai

A „Pimiento de Gernika”, „Gernikako Piperra” olyan helyi fajta, amely tökéletesen alkalmazkodott Baszkföld atlanti lejtőinek agroklamatikus viszonyaihoz.

A termesztési terület agroklamatikus viszonyai olyan egyedi tulajdonságokkal ruházták fel ezt a paprikafajtát, mint a csípősség hiánya vagy a termék vékony húsa, mely jellemzők hírnevét és elismertséget hoztak számára.

Ez a paprikafajta a hőmérsékletre érzékeny. 15 °C alatt fejlődése lelassul, 10 °C alatt pedig teljesen leáll. A 35 °C feletti hőmérséklet a virág és a frissen megkötött termés lehullását okozhatja. Az optimális vegetatív fejlődéshez és termésfejlődéshez a 25 °C-os nappali, illetve a 18 °C-os éjszakai hőmérséklet a legkedvezőbb. 1 °C-on fagyáskárok keletkeznek. Ahhoz, hogy a növény növekedjen, a talaj hőmérsékletének 12 °C felett kell lennie, a termés megfelelő fejlődéséhez pedig az szükséges, hogy a környezet átlagos napi középhőmérséklete elérje a 20 °C-ot, és csak enyhe hőingadozás legyen a nappalok és az éjszakák között.

Ezenkívül további jellegzetessége a mérete, mivel a paprika korai betakarításával biztosítható a termés vékony húsa, a fogyasztó számára észrevehetetlen héja, a termés íze és kellemes zamata.

Ez a paprika – amely a baszk konyhaművészet egyik legtipikusabb étele – különleges ízéről és kiváló minőségéről nevezetes, rendszerint sütvélelként, köretként vagy főételként fogyasztják.

5.3. *A földrajzi terület és (OEM esetében) a termék minősége vagy jellemzői közötti vagy (OFJ esetében) a termék különleges minősége, hírneve vagy egyéb jellemzője közötti ok-okozati kapcsolat*

A meghatározott földrajzi terület és a „Pimiento de Gernika”/„Gernikako Piperra” közötti kapcsolat a hírnéven és a régóta alkalmazott termesztési gyakorlaton alapul, amit – egyebek mellett – mi sem bizonyít jobban, mint a termék nagy népszerűsége a baszkföldi fogyasztók körében, valamint piaci értéke.

A „Pimiento de Gernika”/„Gernikako Piperra” a Baszkföldön ismert egyik legrégebben termesztett kultúrnövény, melynek magjai és termesztésének titkai századokon keresztül szálltak apáról fiúra, és amely Bizkaia törtelmének része.

A Baszkföldön és az ország más területein élő neves gasztronómiai kritikusok (Jesus Llona Larrauri, José Ma Busca Isusi, José Luis Iturrieta, Juan Jose Lapitz, José Castillo, María Parebere márkinó és Ignacio Domenech) cikkeikben dicsérték és receptjeikbe is belevették ezt a terméket. Még az olyan világhírű baszk szakácsok, mint Karlos Arguiñano vagy Pedro Subijana is használják ezt a terméket receptjeikben.

1998-ban megalakult a „Gernikako Piperra Társasága”, amelynek kizárólagos célja, hogy a „Pimiento de Gernika”/„Gernikako Piperra” paprikát közismertté tegye. Ez a társaság különféle eseményeket szervez a „Pimiento de Gernika” népszerűsítésére, melyek közül kiemelkedik a Guernica hagyományos piacán rendezett kóstoló – a paprika ugyanis e városról kapta a nevét, mivel hagyományosan leginkább ezen a területen termesztették ezt a fajtát, és hétfőnként itt tartják a híres zöldség- és gyümölcs piacot, ahol a paprika az egyik fő termék.

Az október utolsó hétfőjén megtartott „utolsó guernicai hétfő” Baszkföld legfontosabb mezőgazdasági vására, amely százezernél is több látogatót vonz. Már Guernica város 1366-ban kelt alapítólevele is említést tesz a guernicai vásárról.

A termék hírnevét az IKERFEL piackutató vállalat által végzett felmérés ismertségi adatai is alátámasztják; a kutatás elismert minőségű termékeket vizsgálva kvantitatív módszerrel készült, 900 interjú készítésével, amelyeket 2009. július 16–30. között vettek fel a Baszkföld Autonóm Közösségben élő, a háztartási bevásárlásokat intéző alanyok megkérdezésével. A kutatás szerint a „Pimiento de Gernika” vagy „Gernikako Piperra” teljes ismertségi szintje (spontán, illetve rávezetett említések) eléri Baszkföld Autonóm Közösség lakosságának 83 %-át.

Mint az már kifejtésre került, a hírnéven és a termesztési gyakorlaton kívül a meghatározott földrajzi terület éghajlata alapvető a termék minőségének és jellegzetességének biztosítása szempontjából.

A földrajzi terület éghajlata egyesíti tehát azokat a hőmérsékleti és páratartalmi viszonyokat, amelyeket e paprikafajta termesztése a megfelelő vegetációs fejlődés és szaporodás érdekében igényel.

Amikor ezt a paprikát Spanyolország más, melegebb éghajlatú déli területein, magas hőmérsékletű és alacsony páratartalmú időszakokban kezdték termesztetni, a termékek kereskedelmi minősége romlott, mivel jelentősen nőtt az előzőekben leírt fiziológiai problémák – a túl vastag héj, a csúcsrothadás és/vagy csípős termékek – által érintett termékek aránya.

Ez a helyi fajta a területen élő mezőgazdasági termelők gondosságának és szaktudásának közvetlen eredménye. A termék magán viseli a környezethez való viszonyának jegyeit és rendkívül jól alkalmazkodik a régióban uralkodó éghajlati körülményekhez. Az idők során az ember képes volt sikerrel megóvni a „Pimiento de Gernika” fajtátípust, valamint fenntartani termesztését és kereskedelmi felhasználását, lehetővé téve ezzel e paprikafajta eredetiségének megőrzését. A „Pimiento de Gernika” a termesztési területhez való tökéletes alkalmazkodásának köszönheti jellegzetességét.

Hivatkozás a termékleírás közzétételére

http://www.nasdap.ejgv.euskadi.eus/r50-4633/es/contenidos/informacion/dop_pimiento/es_agripes/dop_pimiento.html

ISSN 1977-0979 (elektronikus kiadás)
ISSN 1725-518X (nyomtatott kiadás)



Az Európai Unió
Kiadóhivatala
L-2985 Luxembourg
LUXEMBURG

HU