C/2025/5615

2025.10.16.

AZ EURÓPAI KÖZPONTI BANK VÉLEMÉNYE

(2025. szeptember 2.)

a kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó nem pénzügyi statisztikákról szóló európai parlamenti és tanácsi rendelet iránti javaslatról

(CON/2025/25)

(C/2025/5615)

Bevezetés és jogalap

2025. június 17-én az Európai Központi Bank (EKB) az Európai Parlamenttől azt a felkérést kapta, hogy alkosson véleményt a kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó nem pénzügyi statisztikákról szóló európai parlamenti és tanácsi rendeletre irányuló javaslatról ([1]) (a továbbiakban: javasolt rendelet).

Az EKB-nak a javasolt rendeletről történő véleményalkotásra szolgáló hatásköre az Európai Unió működéséről szóló szerződés (EUMSZ) 127. cikkének (4) bekezdésén és 282. cikkének (5) bekezdésén alapul, mivel a javasolt rendelet olyan rendelkezéseket tartalmaz, amelyek érintik a Központi Bankok Európai Rendszerének az EUMSZ 127. cikkének (5) bekezdésében említett, a pénzügyi rendszer stabilitására vonatkozó politikák zavartalan megvalósításában való részvételét, az EKB hitelintézetek prudenciális felügyeletével kapcsolatos, az EUMSZ 127. cikkének (6) bekezdésében említett feladatait, valamint az EKB-nak a Központi Bankok Európai Rendszere és az Európai Központi Bank Alapokmányának 5.3. cikke szerinti, a hatáskörébe tartozó területeken a statisztikai adatok gyűjtésére, összeállítására és terjesztésére vonatkozó szabályok és gyakorlatok összehangolásához szükség esetén történő hozzájárulását. A javasolt rendelet olyan rendelkezéseket is tartalmaz, amelyek érintik a Központi Bankok Európai Rendszerén (KBER) keresztül ellátandó, a Szerződés 127. cikke (2) bekezdésének első franciabekezdése szerinti, az uniós monetáris politika meghatározására és végrehajtására vonatkozó alapvető feladatot.

Az Európai Központi Bank eljárási szabályzata 17.5. cikkének első mondatával összhangban a Kormányzótanács fogadta el ezt a véleményt.

Általános észrevételek

1.1. Feladatainak ellátása és tevékenységeinek elvégzése érdekében az EKB hangsúlyozza, hogy összehasonlítható, harmonizált mutatók alkalmazására van szükség annak érdekében, hogy az egész Unióban biztosított legyen a szolgáltatott adatok következetessége, megbízhatósága és ágazatközi összehasonlíthatósága. Az EKB lehetőség szerint fennálló adatokra támaszkodik, hogy korlátozza az adatszolgáltatókra nehezedő terheket. Ezzel összefüggésben az EKB üdvözli a Bizottság arra irányuló kezdeményezését, hogy javítsa a kereskedelmi ingatlanok piacára vonatkozó alapvető adatok gyűjtését és az azokhoz való hozzáférést, ugyanakkor egyszerűsítse az adatszolgáltatási kötelezettségeket és csökkentse a szükségtelen adminisztratív terheket, különösen a kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó nem pénzügyi statisztikák előállításához szükséges időszerű, részletes és jó minőségű adatok iránti növekvő igény fényében. Az EKB nagyra értékeli továbbá, hogy a Bizottság elismeri azt, hogy fel kell tárni és újra fel kell használni a közigazgatási vagy magántulajdonban lévő adatbázisokban meglévő forrásadatokat, és be kell vezetni jelenleg nem létező adatforrásokat, ideértve az új technológiákból, a nagy adathalmazokkal jellemzett környezetből vagy a korábban statisztikai célokra fel nem használt közigazgatási nyilvántartásokból származó adatokat. Az ilyen források proaktív bevonása nemcsak a statisztikai keretrendszer általános minőségének és reprezentativitásának javítását szolgálja, hanem az Unió azon képességének megerősítését is, hogy hatékonyan tudjon reagálni az előre nem látható eseményekre vagy rendszerszintű válságokra, például a pénzügyi zavarokra vagy a makrogazdasági sokkhatásokra.

1.2. Az EKB üdvözli a kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó nem pénzügyi statisztikákra irányuló javasolt mutatók bevezetését, amelyek alapvető elemeit jelentik az Unión belüli pénzügyi stabilitás értékelésére, valamint a költségvetési, monetáris és prudenciális politika hatékony végrehajtásának támogatására szolgáló elemzési keretnek. Az ilyen mutatók – szélesebb körű euroövezeti lefedettségű és jobb minőségű – integrálása jelentősen előrelendíti a politikai döntéshozók azon képességét, hogy figyelemmel kísérjék a makropénzügyi folyamatokat, azonosítsák a felmerülő kockázatokat, és időszerű és tényeken alapuló szakpolitikai válaszokat fogalmazzanak meg.

([1]) COM(2025) 100 final.

1.3. Az Unió pénzügyi rendszerének makroprudenciális felügyeletére, valamint a rendszerszintű kockázatok megelőzésére és mérséklésére vonatkozó megbízatásának teljesítése során az Európai Rendszerkockázati Testület (ERKT) szorosan figyelemmel kíséri a kereskedelmi ingatlanok piacát. 2022 végén, egy olyan időszakban, amikor a megnövekedett inflációval és a növekedési kilátások geopolitikai feszültségekhez kapcsolódó romlásával kapcsolatos realizálódott ciklikus kockázatok sújtották a kereskedelmiingatlan-piacot, az ERKT ajánlást fogadott el az Európai Gazdasági Térség kereskedelmiingatlan-szektorában fennálló sérülékenységekről ([2]), amelyben felkérte a tagállamokat, hogy javítsák a kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos kockázatok figyelemmel kísérését, biztosítsanak megbízható kereskedelmiingatlan-finanszírozási gyakorlatokat és növeljék a pénzügyi intézmények ellenálló képességét. Ezen túlmenően az ERKT különböző jelentésekben kiemelte a kereskedelmi ingatlanok piacának fontosságát a pénzügyi stabilitás szempontjából ([3]). E jelentések mindegyike megállapítja a legtöbb tagállam esetében a kulcsfontosságú mutatók hiányát, ami akadályozza a kereskedelmi ingatlanok piacaival összefüggő pénzügyi stabilitási kockázatok értékelését. Az ERKT kiadott egy később módosított ajánlást az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről ([4]), és felszólított a fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó közös minimumkeret létrehozására. Az ERKT konkrétan azt ajánlotta, hogy a Bizottság (Eurostat) javasoljon uniós jogszabályt a fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó mutatók adatbázisának kidolgozására, előállítására és terjesztésére vonatkozó egységes minimumkeret kialakítása érdekében, és hozzon létre és vezessen be statisztikai szabványokat, forrásokat, módszereket és eljárásokat ezen adatbázis kidolgozására, különösen a fizikai kereskedelmiingatlan-piacra vonatkozó mutatók minőségének biztosítása és az adatszolgáltatási teher minimalizálása érdekében.

1.4. Bár a piac összetettsége és a tartósan fennálló adathiány kihívást jelent a kockázatértékelés és -mérséklés szempontjából, egyértelmű, hogy a kereskedelmiingatlan-piacok dinamikája komoly következményekkel járhat a pénzügyi stabilitásra nézve ([5]). Például azon tagállamok közel felében, amelyek pénzneme az euro még mindig nem állnak rendelkezésre a kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó árindexekhez hasonló kulcsfontosságú változók. Ahol vannak mutatók, ott azokat különböző szolgáltatók állítják elő különböző módszerekkel, ezért azok nem mindig hasonlíthatók össze a tagállamok között. Hasonló problémák állnak fenn az ERKT ajánlásaiban azonosított más nem pénzügyi statisztikák esetében is. Ez súlyosan akadályozza az EKB-t, valamint a nemzeti hatóságokat és a piaci szereplőket abban, hogy megértsék a rendszerszintű kockázatok dinamikáját azokban a tagállamokban, ahol hiányoznak az adatok. Az országok közötti összehasonlítás ezenkívül az EKB pénzügyi stabilitásra vonatkozó értékelésének kulcsfontosságú eleme. A kulcsfontosságú mutatók számos olyan tagállam esetében fennálló hiánya, amelyek pénzneme az euro, valamint a meglévő adatokra vonatkozó módszertanok tagállamok közötti következetlensége kihívást jelent az országok közötti összehasonlítás során azokban az esetekben, amikor valamennyi olyan tagállamot elemzik, amelynek pénzneme az euro. Ez a kihívás jelentősen akadályozza az EKB-t abban, hogy elemezze a kereskedelmi ingatlanok piacát. Ez az elemzés alapvető fontosságú a pénzügyi stabilitás szempontjából, olyannyira, hogy mind az EKB, mind az ERKT jellemzően tartózkodik attól, hogy országszintű makroprudenciális szakpolitikai ajánlást adjon ki ezen a piacon. Ennek eredményeként az Eurostat által kidolgozott, az uniós tagállamokon átívelő következetes mutatók jelentős mértékű kedvező hatást gyakorolnának az EKB rendszerszintű kockázatelemzési képességére.

1.5. Az EKB úgy véli, hogy a javasolt rendelet a mikroprudenciális felügyelet szempontjából is rendkívül releváns, tekintettel arra a kulcsfontosságú szerepre, amelyet az ingatlanpiaci tevékenység az egységes felügyeleti mechanizmuson belül számos bank esetében jelentős ágazatként játszik. A kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó nem pénzügyi adatok összehangolása, javítása és harmonizálása jelentősen erősíteni fogja a prudenciális felügyeleti tevékenységet azáltal, hogy lehetővé teszi a hitelintézetek ezen ágazattal szembeni kitettségeinek megbízhatóbb értékelését. A jó minőségű, összehasonlítható adatok javítani fogják az EKB azon képességét, hogy figyelemmel kísérje a potenciális sebezhetőségeket, javítsa a kockázatértékeléseket, és az egységes felügyeleti mechanizmus célkitűzéseivel összhangban biztosítsa a bankszektor rezilienciáját.

([2]) Az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2022/9 ajánlása (2022. december 1.) az Európai Gazdasági Térség kereskedelmiingatlan-szektorában fennálló sérülékenységekről (HL C 39, 2023.2.1., 1. o.).

([3]) Lásd a következő jelentéseket: „Report on commercial real estate and financial stability in the EU" (Jelentés a kereskedelmi ingatlanokról és a pénzügyi stabilitásról az EU-ban), 2015. december; „Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector" (Jelentés az EU kereskedelmiingatlan-szektorában fennálló sérülékenységekről), 2018. november; „Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate" (Az ingatlanokkal kapcsolatos sérülékenységek és a makroprudenciális politikák értékelésére szolgáló módszerek: kereskedelmi ingatlanok), 2019. december; „Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector" (Az EGT kereskedelmiingatlan-szektorában fennálló sérülékenységek), ERKT, 2023. január; elérhető az ERKT honlapján:www.esrb.europa.eu.

([4]) Lásd: az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2016/14 ajánlása (2016. október 31.) az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről (HL C 31, 2017.1.31., 1. o.), és az Európai Rendszerkockázati Testület ERKT/2019/3 ajánlása (2019. március 21.) az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről szóló ERKT/2016/14 ajánlás módosításáról (HL C 271, 2019.8.13., 1. o.).

([5]) Lásd: Ryan, E., Horan, A. és Jarmulska, B., „Commercial real estate and financial stability – new insights from the euro area credit register" (Kereskedelmi ingatlanok és pénzügyi stabilitás – újdonságok az euroövezeti hitelnyilvántartásból), Makrogazdasági Hírlevél 19. sz., EKB, 2022. október.

1.6. Az Európai Statisztikai Rendszer (ESR) magas szintű és harmonizált statisztikai szabványokkal és megközelítésekkel összhangban szolgáltat hivatalos statisztikákat. A hivatalos statisztikákat rendszeresen rendelkezésre bocsátják, a közzétételi időpontokat elérhetővé teszik egy közzétételi naptárban, és a statisztikai hivatalok az adatszolgáltatást kiegészítő metaadatokat is szolgáltatnak. A kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó nem pénzügyi statisztikák e szabványokkal és a hivatalos statisztikákra vonatkozó minőségi kritériumokkal összhangban történő szolgáltatása jelentős lépést jelentene az ingatlanokkal kapcsolatos átfogó és összehasonlítható adatszolgáltatás megvalósítása felé. Jelentős javulást jelentene a jelenleg alkalmazott nem egységes megközelítéshez képest, amelyet a jelentősen eltérő koncepciók és módszerek alapján összeállított hiányos, nem reprezentatív adatok jellemeznek.

2. **Különös észrevételek**

2.1. *További kulcsfontosságú mutatók*

2.1.1. Az ERKT ajánlásaival összhangban az EKB azt tanácsolja, hogy a javasolt rendelet részesítse előnyben a bérleti hozam indexekkel és a kiadatlan terület arányával foglalkozó kísérleti projekteket annak érdekében, hogy fel lehessen mérni az ilyen mutatóknak a rendszeres adatgyűjtési és -terjesztési keretrendszerekbe való beépítésének megvalósíthatóságát, módszertani megalapozottságát és működési következményeit. A kísérleti projektek ellenőrzött környezetet biztosítanának az új adatforrások és módszertanok teszteléséhez, lehetővé téve a minőségjavítás alapos vizsgálatát anélkül, hogy idő előtt jogi kötelezettségeket írnának elő. Ami a bérleti hozam indexeknek és a kiadatlan terület arányának a kialakítását és összeállítását illeti, a kísérleti projektek az ESR-en belül és kívül végzett vizsgálatokra épülhetnének, ideértve a KBER-en belül végzett munkát is. A helyes statisztikai gyakorlatokat lépésről lépésre lehetne kidolgozni, kihasználva a meglévő statisztikákat és azok referenciaértékként való felhasználását a fejlesztési folyamat során.

2.1.2. Ezek a kiegészítő mutatók nélkülözhetetlenek a gyakran rendszerszintű jellegű és a makroprudenciális felvigyázás szempontjából kulcsfontosságú ingatlanpiacokkal kapcsolatos kockázatértékelések javításához. Ezek az adatok a KBER és az EKB feladatainak ellátásához is elengedhetetlenek. A kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó nem pénzügyi adatok kiegészítik a lakóingatlanokra vonatkozó statisztikákat, lehetővé téve az ingatlanbefektetések makrogazdasági szempontból való átfogóbb elemzését és a kereskedelmi ingatlanok piacából eredő kockázatok hatékony figyelemmel kísérését. A tipikus bérleti hozam index és a kiadatlan terület aránya két olyan kulcsfontosságú mérőszám, amely befolyásolja a kereskedelmi ingatlanok piacának a jövedelmezőségét. Ezek az adatok pedig lehetővé teszik az EKB számára, hogy felmérje a piac egészségét és – amennyiben az árak meghaladják az épületek jövedelmezőségéből kikövetkeztetett árakat – az esetleges túlértékelés kockázatát. Ezenkívül a bérleti hozamnak és a kiadatlan terület arányának a romlása korai figyelmeztető jelzés lehet a kereskedelmi ingatlanokkal foglalkozó vállalatok pénzügyi helyzete és adósságszolgálati képességei tekintetében. Az ilyen típusú értékelés elengedhetetlen a kereskedelmiingatlan-piaci dinamikák pénzügyi stabilitásra gyakorolt hatásainak megértéséhez.

2.1.3. Az EKB ugyanakkor elismeri az arányosság és a költséghatékonyság biztosításának fontosságát a nemzeti statisztikai hivatalokra és a magánszektorbeli adatszolgáltatókra háruló esetleges adminisztratív és technikai terhek tekintetében, tekintettel az adatforrások korlátozott rendelkezésre állására és a statisztikák elégtelen minőségére. Ezért az EKB azt ajánlja, hogy a végrehajtás kezdeti szakaszaiban a kiegészítő mutatók alkalmazási körét korlátozzák az aggregált formában nyilvánosan hozzáférhető adatokra, megkönnyítve ezáltal az időben történő végrehajtást, ugyanakkor minimalizálva az adatszolgáltatókra nehezedő indokolatlan terheket.

2.2. *Adatmegosztás és -továbbítás a KBER-rel*

A 223/2009/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet ([6]) rendelkezik az adatoknak az ESR és a KBER tagjai közötti megosztásáról és továbbításáról az abban megállapított feltételek szerint. Az ESR és a KBER közötti jó együttműködés elengedhetetlen az időszerű, pontos és jó minőségű statisztikák biztosításához.

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

2.3. *Konzultáció az EKB-val a felhatalmazáson alapuló jogi aktusokról*

A javasolt rendelet alapján elfogadandó felhatalmazáson alapuló jogi aktusok és végrehajtási jogi aktusok kulcsszerepet fognak játszani a javasolt rendeletben meghatározott célkitűzések eléréséhez szükséges részletes változók, módszertanok és eljárások meghatározásában. Az EKB készen áll arra, hogy támogassa az uniós jogalkotót e pontosítások kidolgozásában, és megjegyzi, hogy a Bizottság felhatalmazáson alapuló jogi aktusainak tervezetei az EUMSZ 127. cikke (4) bekezdésének és 282. cikke (5) bekezdésének alkalmazásában – amelyek előírják, hogy az EKB-val konzultálni kell a hatáskörébe tartozó valamennyi javasolt uniós jogi aktussal kapcsolatban – „uniós jogi aktusra irányuló javaslatnak" minősülnek ([7]). Ez a konzultáció elengedhetetlen az uniós pénzügyi, monetáris és felügyeleti keretrendszere koherenciájának, jogbiztonságának és működési hatékonyságának biztosításához.

Abban az esetben, ahol az EKB a javasolt rendelet módosítására tesz javaslatot, külön technikai munkadokumentum tartalmazza a szövegezési javaslatokat és az azokhoz fűzött magyarázatot. A technikai munkadokumentum angol nyelven elérhető az EUR-Lexen.

Kelt Frankfurt am Mainban, 2025. szeptember 2-án.

az EKB elnöke
Christine LAGARDE

([7]) Lásd például a központi értéktárakról szóló rendeletet módosító rendelet iránti javaslatról szóló CON/2022/25 európai központi banki vélemény (HL C 367, 2022.9.26., 3. o.) 1.2. bekezdését.