II.

(Nezakonodavni akti)

UREDBE

DELEGIRANA UREDBA KOMISIJE (EU) 2023/206

od 5. listopada 2022.

o dopuni Uredbe (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda kojima se određuju vrste čimbenika koje treba uzeti u obzir pri procjeni primjerenosti pondera rizika za izloženosti osigurane nekretninama i uvjeti koje treba uzeti u obzir pri procjeni primjerenosti minimalnih vrijednosti gubitka zbog nastanka statusa neispunjavanja obveza za izloženosti osigurane nekretninama

(Tekst značajan za EGP)

EUROPSKA KOMISIJA,

uzimajući u obzir Ugovor o funkcioniranju Europske unije,

uzimajući u obzir Uredbu (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012 ([1]), a posebno njezin članak 124. stavak 4. treći podstavak i članak 164. stavak 8. treći podstavak,

budući da:

(1) S jedne strane, članak 124. stavak 2. Uredbe (EU) br. 575/2013 odnosi se na procjenu primjerenosti pondera rizika za izloženosti osigurane hipotekama na stambenim i poslovnim nekretninama. S druge strane, članak 164. stavak 6. Uredbe (EU) br. 575/2013 odnosi se na procjenu primjerenosti minimalne vrijednosti gubitka zbog nastanka statusa neispunjavanja obveza („LGD") za izloženosti osigurane hipotekama na stambenim ili poslovnim nekretninama. Obje se odredbe stoga odnose na kalibraciju parametara za izloženosti osigurane nekretninama. Zato je primjereno usklađeno odrediti vrste čimbenika koje treba uzeti u obzir pri procjeni primjerenosti tih pondera rizika i uvjete koje treba uzeti u obzir pri procjeni primjerenosti minimalnih vrijednosti LGD-a.

(2) Pri određivanju tih čimbenika i uvjeta potrebno je osigurati proporcionalnost i voditi računa o heterogenosti tržišta nekretnina u državama članicama te istodobno utvrditi dovoljno usklađen okvir za procjenu primjerenosti pondera rizika i minimalnih vrijednosti LGD-a za izloženosti osigurane hipotekama na nekretninama. Zato bi trebalo izbjeći univerzalni pristup.

(3) Pri utvrđivanju očekivanog gubitka u svrhu određivanja primjerenosti pondera rizika trebalo bi uzeti u obzir niz čimbenika koji daju uvid u buduća kretanja na tržištima, uključujući prošla i sadašnja strukturna obilježja tržišta nekretnina i nacionalne posebnosti financiranja nekretnina.

([1]) SL L 176, 27.6.2013., str. 1.

(4) Zbog gospodarske važnosti tržišta nekretnina u državama članicama, pri utvrđivanju uvjeta za procjenu minimalnih vrijednosti LGD-a trebalo bi uzeti u obzir izvore sistemskog rizika, a ne samo ekonomsku recesiju i idiosinkrastične rizike. Kad se uzimaju u obzir uvjeti za procjenu minimalnih vrijednosti LGD-a, potrebno je razmotriti niz uvjeta koji se odnose na izvore sistemskog rizika koji utječu na buduća kretanja na tržištima nekretnina, između ostalog jesu li makroekonomske neravnoteže povezane s recesijom, postoje li druge makrobonitetne mjere i nacionalne posebnosti tržišta nekretnina i njihova financiranja.

(5) Nadalje, zbog znatnih razlika među tržištima nekretnina u državama članicama pri procjeni primjerenosti pondera rizika za izloženosti osigurane nekretninama i primjerenosti minimalnih vrijednosti gubitka zbog nastanka statusa neispunjavanja obveza za te izloženosti trebalo bi uzeti u obzir posebnosti koje se odnose samo na nacionalno tržište nekretnina i njegovo financiranje.

(6) Članak 124. stavak 2. i članak 164. stavak 6. Uredbe (EU) br. 575/2013 omogućuju procjenu primjerenosti pondera rizika ili minimalnih vrijednosti LGD-a za jedan ili više segmenata nekretnina ili za jedan ili više dijelova državnog područja države članice. Stoga bi trebalo osigurati da se vrste čimbenika ili uvjeti za procjenu primjerenosti pondera rizika ili minimalnih vrijednosti LGD-a mogu primijeniti na jedan ili više segmenata nekretnina ili na jedan ili više dijelova državnog područja države članice. Međutim, moguće je da razina detalja podataka prikupljenih usklađenim izvješćivanjem na razini Unije neće biti dovoljna za procjenu primjerenosti pondera rizika ili minimalnih vrijednosti LGD-a na razini takvog segmenta nekretnina ili dijela državnog područja države članice. U tom bi slučaju tijela imenovana u skladu s člankom 124. stavkom 1.a. i člankom 164. stavkom 5. Uredbe (EU) br. 575/2013 za te procjene trebala moći primijeniti dodatne izvore podataka.

(7) Budući da se članci 124. i 164. Uredbe (EU) br. 575/2013 odnose na procjene primjerenosti ulaznih parametara za određivanje kapitalnih zahtjeva za vrste izloženosti osigurane nekretninama, potrebno je uskladiti te dvije procjene. Zato je primjereno oba skupa relevantnih regulatornih tehničkih standarda koje nalažu ti članci uključiti u jedinu uredbu.

(8) Ova se Uredba temelji na nacrtu regulatornih tehničkih standarda koji je Komisiji dostavilo Europsko nadzorno tijelo za bankarstvo (EBA).

(9) EBA je provela otvoreno javno savjetovanje o nacrtu regulatornih tehničkih standarda na kojem se temelji ova Uredba, analizirala moguće povezane troškove i koristi te zatražila mišljenje Interesne skupine za bankarstvo osnovane u skladu s člankom 37. Uredbe (EU) br. 1093/2010 Europskog parlamenta i Vijeća ([2]),

DONIJELA JE OVU UREDBU:

Članak 1.

Vrste čimbenika koje treba uzeti u obzir pri procjeni primjerenosti pondera rizika za izloženosti osigurane nekretninama

1. Pri procjeni primjerenosti pondera rizika iz članka 124. stavka 2. prvog podstavka Uredbe (EU) br. 575/2013, tijela imenovana u skladu s člankom 124. stavkom 1.a. te uredbe utvrđuju sljedeće:

(a) ostvareni gubitak kao omjer sljedećeg:

i. u slučaju izloženosti osiguranih hipotekama na stambene nekretnine iz članka 124. stavka 2. prvog podstavka Uredbe (EU) br. 575/2013, gubitaka prijavljenih u skladu s člankom 430.a stavkom 1. točkom (a) te uredbe i vrijednosti izloženosti prijavljene u skladu s člankom 430.a stavkom 1. točkom (c) te uredbe;

([2]) Uredba (EU) br. 1093/2010 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. studenoga 2010. o osnivanju europskog nadzornog tijela (Europskog nadzornog tijela za bankarstvo), kojom se izmjenjuje Odluka br. 716/2009/EZ i stavlja izvan snage Odluka Komisije 2009/78/EZ (SL L 331, 15.12.2010., str. 12.).

ii. u slučaju izloženosti osiguranih hipotekama na poslovne nekretnine iz članka 124. stavka 2. prvog podstavka Uredbe (EU) br. 575/2013, gubitaka prijavljenih u skladu s člankom 430.a stavkom 1. točkom (d) te uredbe i vrijednosti izloženosti prijavljene u skladu s člankom 430.a stavkom 1. točkom (f) te uredbe;

(b) očekivani gubitak kao najbolju procjenu gubitaka u budućem razdoblju od najmanje godinu dana, a najviše tri godine ako tako odredi to tijelo.

Za potrebe točke (b), očekivani gubitak utvrđuje se kao prosjek procijenjenih gubitaka za svaku godinu odabranog budućeg razdoblja.

2. Tijela imenovana u skladu s člankom 124. stavkom 1.a. Uredbe (EU) br. 575/2013 utvrđuju očekivani gubitak iz stavka 1. točke (b) na jedan od sljedećih načina:

(a) prilagodbom naviše ili naniže vrijednosti ostvarenog gubitka iz stavka 1. točke (a);

(b) zadržavanjem vrijednosti ostvarenog gubitka.

Pri utvrđivanju očekivanog gubitka iz stavka 1. točke (b) tijela primjenjuju buduća kretanja na tržištima nekretnina iz članka 124. stavka 2. prvog podstavka točke (b) Uredbe (EU) br. 575/2013 na buduće razdoblje od najmanje godinu dana, a najviše tri godine ako tako odredi to tijelo.

3. Očekivani gubitak iz stavka 1. točke (b) koji se utvrđuje u skladu sa stavkom 2. temelji se na sljedećem:

(a) prošlom razvoju i cikličkim obilježjima tržišta nekretnina koja se odražavaju u transakcijama i cijenama na tržištu nekretnina te volatilnosti tih cijena koja je vidljiva iz relevantnih pokazatelja podataka ili kvalitativnih informacija;

(b) prošlim i sadašnjim strukturnim obilježjima tržišta nekretnina i njihovom budućem razvoju u odnosu na veličinu tržišta nekretnina, posebnosti financiranja nekretnina, nacionalne porezne sustave i nacionalne regulatorne odredbe o kupnji, ulaganju u nekretnine ili iznajmljivanju nekretnina;

(c) temeljnim čimbenicima ponude i potražnje na tržištu nekretnina, što potvrđuju relevantni pokazatelji podataka ili kvalitativne informacije, uključujući standarde odobravanja plasmana, građevinsku aktivnost, stopu slobodnih radnih mjesta ili transakcijsku aktivnost;

(d) rizičnosti izloženosti osiguranih nekretninama, kako je izmjerena na temelju sljedećih pokazatelja:

i. pokazatelja relevantnih za segmente nekretnina države članice i, ovisno o slučaju, za dijelove državnog područja te države članice, s obzirom na odjeljak 6. Smjernica EBA-e za podskupine izloženosti pri primjeni zaštitnog sloja za sistemski rizik ([3]), izdanih u skladu s člankom 133. stavkom 6. Direktive 2013/36/EU Europskog parlamenta i Vijeća ([4]);

ii. pokazatelja standarda odobravanja plasmana navedenih u preporuci Europskog odbora za sistemske rizike o zatvaranju praznina u podacima o nekretninama ([5]);

(e) očekivanom razvoju i volatilnosti cijena na tržištu nekretnina, uključujući procjenu neizvjesnosti u odnosu na ta očekivanja;

([3]) Smjernice o odgovarajućim podskupinama sektorskih izloženosti za koje nadležna ili imenovana tijela mogu primijeniti zaštitni sloj za sistemski rizik u skladu s člankom 133. stavkom 5. točkom (f) Direktive 2013/36/EU (EBA/GL/2020/13).

([4]) Direktiva 2013/36/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o pristupanju djelatnosti kreditnih institucija i bonitetnom nadzoru nad kreditnim institucijama i investicijskim društvima, izmjeni Direktive 2002/87/EZ te stavljanju izvan snage direktiva 2006/48/EZ i 2006/49/EZ (SL L 176, 27.6.2013., str. 338.).

([5]) Preporuka Europskog odbora za sistemske rizike od 21. ožujka 2019. o izmjeni Preporuke ESRB/2016/14 o zatvaranju praznina u podacima o nekretninama (ESRB/2019/3) (SL C 271, 13.8.2019., str. 1.).

(f) očekivanom razvoju relevantnih ključnih makroekonomskih varijabli koje mogu utjecati na solventnost dužnikâ, uključujući procjenu neizvjesnosti u odnosu na ta očekivanja;

(g) razdoblju u kojem se očekuje ostvarenje budućih kretanja na tržištima nekretnina;

(h) nacionalnim posebnostima koje se odnose samo na tržište nekretnina i njegovo financiranje, uključujući javne i privatne sustave osiguranja, porezne odbitke i javnu potporu u obliku prava na regres i mreže socijalne sigurnosti;

(i) svim drugim pokazateljima i izvorima podataka koji daju uvid u buduća kretanja na tržištima nekretnina koja utječu na očekivani gubitak iz stavka 1. točke (b) ili pridonose kvaliteti podataka o ostvarenom gubitku iz stavka 1. točke (a).

4. Ako postoji znatna nesigurnost u pogledu čimbenika iz stavka 3. točke (e), tijela imenovana u skladu s člankom 124. stavkom 1.a. Uredbe (EU) br. 575/2013 primjenjuju maržu konzervativnosti pri utvrđivanju očekivanog gubitka u skladu sa stavkom 2. ovog članka.

5. Za potrebe stavka 1., tijela imenovana u skladu s člankom 124. stavkom 1.a. Uredbe (EU) br. 575/2013 primjenjuju makrobonitetne mjere na snazi koje su već poduzete za otklanjanje utvrđenih sistemskih rizika koji utječu na primjerenost pondera rizika iz članka 124. stavka 2. prvog podstavka te uredbe, uključujući sljedeće mjere iz nacionalnog zakonodavstva kojima je cilj povećanje otpornosti financijskog sustava:

(a) ograničenja omjera iznosa kredita i vrijednosti instrumenta osiguranja;

(b) ograničenja omjera duga i dohotka;

(c) ograničenja omjera troška otplate duga i dohotka;

(d) ostale instrumente koji se odnose na standarde odobravanja plasmana.

Članak 2.

Uvjeti koje treba uzeti u obzir pri procjeni primjerenosti minimalnih vrijednosti LGD-a za izloženosti osigurane nekretninama

1. Pri procjeni primjerenosti minimalnih vrijednosti LGD-a u skladu s člankom 164. stavkom 6. Uredbe (EU) br. 575/2013 tijela imenovana u skladu sa stavkom 5. tog članka pri procjeni sistemskog rizika na temelju makroekonomskih neravnoteža koje utječu na procjene LGD-a izvan gospodarskog ciklusa uzimaju u obzir sljedeće uvjete:

(a) uvjete ponude i potražnje na tržištima nekretnina, dinamiku cijena nekretnina te, ovisno o slučaju i ako je dostupna pouzdana procjena, stupanj njihove precijenjenosti ili podcijenjenosti;

(b) uvjete koji utječu na činitelje procjena LGD-a, uključujući, gdje je to primjenjivo:

   i. promjene duljine i učinkovitosti procesa naplate potraživanja zbog promjena u postupcima naplate;

   ii. promjene učestalosti vraćanja dužnika ili pojedinih kreditnih linija u status ispunjavanja obveza zbog promjena u stopama nezaposlenosti ili promjena razina duga kućanstava ili korporativnog duga;

   iii. kamate;

(c) ostale uvjete koji neizravno utječu na vrijednost kolaterala iz procjena LGD-a uključujući, ovisno o slučaju, omjere iznosa kredita i vrijednosti instrumenta osiguranja (LTV), unakrsnu kolateralizaciju i ostale uobičajene oblike kreditne zaštite bitne za izloženosti prema stanovništvu osigurane nekretninama u dotičnim državama članicama.

2. Za potrebe stavka 1., tijela imenovana u skladu s člankom 164. stavkom 5. Uredbe (EU) br. 575/2013 uzimaju u obzir sljedeće:

(a) ako su makroekonomske neravnoteže povezane s ekonomskom recesijom, jesu li uzete u obzir pri procjeni smanjenja LGD-a za dotične izloženosti;

(b) ostale makrobonitetne mjere na snazi koje su već poduzete radi otklanjanja utvrđenih sistemskih rizika koji utječu na primjerenost minimalnih vrijednosti LGD-a, uključujući sljedeće mjere iz nacionalnog zakonodavstva kojima je cilj povećanje otpornosti financijskog sustava:

i. ograničenja omjera iznosa kredita i vrijednosti instrumenta osiguranja;

ii. ograničenja omjera duga i dohotka;

iii. ograničenja omjera troška otplate duga i dohotka;

iv. ostale instrumente koji se odnose na standarde odobravanja plasmana;

(c) razinu neizvjesnosti u odnosu na razvoj tržišta nekretnina i volatilnost cijena na tim tržištima;

(d) nacionalne posebnosti koje se odnose samo na tržište nekretnina i njegovo financiranje, uključujući javne i privatne sustave osiguranja, porezne odbitke i javnu potporu u obliku prava na regres i mreže socijalne sigurnosti;

(e) ovisno o slučaju i ako je dostupno, usporedbe procjena LGD-a među kreditnim institucijama ili državama članicama za usporedive portfelje, usporedive razine rizika i usporedive linije osigurane nekretninama založenima kao kolateral.

Članak 3.

Procjene za segmente nekretnina ili posebne dijelove državnog područja države članice

Tijelo imenovano u skladu s člankom 124. stavkom 1.a. ili člankom 164. stavkom 5. Uredbe (EU) br. 575/2013 može razmotriti čimbenike iz članka 1. ove Uredbe ili uvjete iz članka 2. ove Uredbe za jedan ili više segmenata nekretnina ili jedan ili više dijelova državnog područja države članice.

Članak 4.

Korištenje drugih izvora podataka

Tijela imenovana u skladu s člankom 124. stavkom 1.a. ili člankom 164. stavkom 5. Uredbe (EU) br. 575/2013 koja utvrđuju ostvarene gubitke na temelju članka 1. stavka 1. točke (a) ove Uredbe ili koja procjenjuju primjerenost minimalnih vrijednosti LGD-a na temelju članka 2. ove Uredbe za segment nekretnine ili dio državnog područja države članice mogu iskoristiti druge izvore podataka, uključujući ad hoc izvješća i kreditne registre koji se odnose na taj segment ili taj dio državnog područja samo ako razina detalja podataka prikupljenih u skladu s člankom 430. stavkom 1. točkom (a) i člankom 430.a Uredbe (EU) br. 575/2013 nije dovoljna.

Članak 5.

Stupanje na snagu

Ova Uredba stupa na snagu dvadesetog dana od dana objave u *Službenom listu Europske unije*.

Ova je Uredba u cijelosti obvezujuća i izravno se primjenjuje u državama članicama u skladu s Ugovorima.

Sastavljeno u Bruxellesu 5. listopada 2022.

Za Komisiju
Predsjednica
Ursula VON DER LEYEN