II

(Nelegislatívne akty)

NARIADENIA

DELEGOVANÉ NARIADENIE KOMISIE (EÚ) 2023/206

z 5. októbra 2022,

ktorým sa dopĺňa nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy, v ktorých sa presne stanovujú typy faktorov, ktoré sa majú zohľadniť pri posúdení primeranosti rizikových váh pre expozície zabezpečené nehnuteľným majetkom, a podmienky, ktoré sa majú zohľadniť pri posudzovaní primeranosti minimálnych hodnôt strát v prípade zlyhania pre expozície zabezpečené nehnuteľným majetkom

(Text s významom pre EHP)

EURÓPSKA KOMISIA,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie,

so zreteľom na nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013 z 26. júna 2013 o prudenciálnych požiadavkách na úverové inštitúcie a investičné spoločnosti a o zmene nariadenia (EÚ) č. 648/2012 ([1]), a najmä na jeho článok 124 ods. 4 tretí pododsek a článok 164 ods. 8 tretí pododsek,

keďže:

(1) Článok 124 ods. 2 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 sa na jednej strane zaoberá posúdením primeranosti rizikových váh pre expozície zabezpečené hypotékami na nehnuteľný majetok určený na bývanie a na nehnuteľný majetok určený na podnikanie. Článok 164 ods. 6 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 sa na druhej strane zaoberá posúdením primeranosti minimálnych hodnôt strát v prípade zlyhania („LGD“) pre expozície zabezpečené hypotékami na nehnuteľný majetok určený na bývanie alebo na nehnuteľný majetok určený na podnikanie. Obe ustanovenia sa teda zaoberajú kalibráciou parametrov pre expozície zabezpečené nehnuteľným majetkom. Je preto vhodné, aby sa typy faktorov, ktoré sa majú zohľadniť pri posúdení primeranosti týchto rizikových váh, a podmienky, ktoré sa majú zohľadniť pri posudzovaní primeranosti týchto minimálnych hodnôt LGD, presne stanovili koherentným spôsobom.

(2) Pri presnom stanovovaní týchto faktorov a podmienok je nevyhnutné zabezpečiť proporcionalitu a zohľadniť rôznorodosť trhov s nehnuteľným majetkom v jednotlivých členských štátoch, a zároveň stanoviť dostatočne harmonizovaný rámec na posúdenie primeranosti rizikových váh a minimálnych hodnôt LGD pre expozície zabezpečené hypotékami na nehnuteľný majetok. Preto by sa malo zabrániť univerzálnemu prístupu.

(3) Pri stanovovaní očakávanej straty na účely určenia primeranosti rizikových váh by sa malo zvážiť viacero faktorov poskytujúcich prehľad o budúcom vývoji trhov vrátane minulých a súčasných štrukturálnych charakteristík trhov s nehnuteľným majetkom a vnútroštátnych špecifík týkajúcich sa financovania nehnuteľností.

([1]) Ú. v. EÚ L 176, 27.6.2013, s. 1.

(4) Vzhľadom na hospodársky význam trhov s nehnuteľnosťami pre členské štáty by sa pri stanovovaní podmienok posudzovania minimálnych hodnôt LGD mali zohľadniť zdroje systémového rizika, a nie len hospodárske poklesy a idiosynkratické riziká. Pri zohľadnení podmienok posudzovania minimálnych hodnôt LGD by sa malo vziať do úvahy viacero podmienok týkajúcich sa zdrojov systémového rizika, ktoré ovplyvňujú budúci vývoj trhov s nehnuteľnosťami, vrátane toho, či makroekonomické nerovnováhy súvisia s poklesom a či sú zavedené iné makroprudenciálne opatrenia, a mali by sa zohľadniť vnútroštátne špecifiká týkajúce sa trhov s nehnuteľným majetkom a ich financovania.

(5) Okrem toho by sa vzhľadom na výrazné rozdiely medzi trhmi s nehnuteľnosťami v členských štátoch pri posudzovaní primeranosti rizikových váh pre expozície zabezpečené nehnuteľným majetkom, ako aj primeranosti minimálnych hodnôt strát v prípade zlyhania pre takéto expozície mali zohľadniť špecifiká, ktoré sa týkajú výlučne vnútroštátneho trhu s nehnuteľnosťami a jeho financovania.

(6) V článku 124 ods. 2 a článku 164 ods. 6 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 sa umožňuje posúdenie primeranosti rizikových váh alebo minimálnych hodnôt LGD pre jeden alebo viacero majetkových segmentov alebo pre časť alebo viaceré časti územia členského štátu. Malo by sa teda stanoviť, že typy faktorov alebo podmienky posúdenia primeranosti rizikových váh alebo minimálnych hodnôt LGD sa môžu uplatniť na jeden alebo viacero majetkových segmentov alebo na časť alebo viaceré časti územia členského štátu. Je však možné, že údaje zozbierané prostredníctvom harmonizovaného predkladania správ na úrovni Únie nie sú dostatočne podrobné na to, aby umožnili posúdenie primeranosti rizikových váh alebo minimálnych hodnôt LGD na úrovni takéhoto majetkového segmentu alebo časti územia členského štátu. V takom prípade by orgány určené v súlade s článkom 124 ods. 1a a článkom 164 ods. 5 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 mali mať možnosť použiť pri týchto posúdeniach dodatočné zdroje údajov.

(7) Keďže článok 124 aj článok 164 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 sa zaoberajú posúdeniami primeranosti vstupných parametrov na určenie požiadaviek na vlastné zdroje pre typy expozícií zabezpečené nehnuteľným majetkom, je nevyhnutné zabezpečiť súlad medzi týmito dvoma posúdeniami. Preto je vhodné zahrnúť oba súbory príslušných regulačných technických predpisov, ktoré sa vyžadujú v uvedených článkoch, do jedného nariadenia.

(8) Toto nariadenie vychádza z návrhu regulačných technických predpisov, ktorý Komisii predložil Európsky orgán pre bankovníctvo (EBA).

(9) Orgán EBA uskutočnil otvorené verejné konzultácie k návrhu regulačných technických predpisov, z ktorého vychádza toto nariadenie, analyzoval možné súvisiace náklady a prínosy a požiadal o poradenstvo Skupinu zainteresovaných strán v bankovníctve vytvorenú v súlade s článkom 37 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1093/2010 ([2]),

PRIJALA TOTO NARIADENIE:

Článok 1

Typy faktorov, ktoré sa majú zohľadniť pri posúdení primeranosti rizikových váh pre expozície zabezpečené nehnuteľným majetkom

1. Pri posudzovaní primeranosti rizikových váh uvedených v článku 124 ods. 2 prvom pododseku nariadenia (EÚ) č. 575/2013 orgány určené v súlade s článkom 124 ods. 1a uvedeného nariadenia určujú všetky tieto skutočnosti:

a) zaznamenanú stratu ako pomer týchto hodnôt:

   i) v prípade expozícií zabezpečených hypotékami na nehnuteľný majetok určený na bývanie, ako sa uvádza v článku 124 ods. 2 prvom pododseku nariadenia (EÚ) č. 575/2013, strát vykázaných v súlade s článkom 430a ods. 1 písm. a) uvedeného nariadenia a hodnoty expozície vykázanej v súlade s článkom 430a ods. 1 písm. c) uvedeného nariadenia;

([2]) Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1093/2010 z 24. novembra 2010, ktorým sa zriaďuje Európsky orgán dohľadu (Európsky orgán pre bankovníctvo) a ktorým sa mení a dopĺňa rozhodnutie č. 716/2009/ES a zrušuje rozhodnutie Komisie 2009/78/ES (Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 12).

ii) v prípade expozícií zabezpečených hypotékami na nehnuteľný majetok určený na podnikanie, ako sa uvádza v článku 124 ods. 2 prvom pododseku nariadenia (EÚ) č. 575/2013, strát vykázaných v súlade s článkom 430a ods. 1 písm. d) uvedeného nariadenia a hodnoty expozície vykázanej v súlade s článkom 430a ods. 1 písm. f) uvedeného nariadenia;

b) očakávanú stratu ako najlepší odhad strát, ktoré sa majú realizovať počas výhľadového horizontu aspoň jedného roka, a ak tak uvedený orgán určí, až do troch rokov.

Na účely písmena b) sa očakávaná strata určuje ako priemer odhadovaných strát za každý rok počas zvoleného výhľadového horizontu.

2. Orgány určené v súlade s článkom 124 ods. 1a nariadenia (EÚ) č. 575/2013 určujú očakávanú stratu uvedenú v odseku 1 písm. b) jedným z týchto spôsobov:

a) úpravou zaznamenanej straty uvedenej v odseku 1 písm. a) smerom nahor alebo nadol;

b) zachovaním nezmenenej zaznamenanej straty.

Pri určovaní očakávanej straty uvedenej v odseku 1 písm. b) orgány zohľadňujú budúci vývoj trhov s nehnuteľným majetkom uvedený v článku 124 ods. 2 prvom pododseku písm. b) nariadenia (EÚ) č. 575/2013 počas výhľadového horizontu aspoň jedného roka, a ak tak uvedený orgán určí, do troch rokov.

3. Očakávaná strata uvedená v odseku 1 písm. b) a určená v súlade s odsekom 2 vychádza zo všetkých týchto skutočností:

a) historický vývoj a cyklické charakteristiky trhu s nehnuteľným majetkom premietnuté do transakcií a cien na trhu s nehnuteľným majetkom a do volatility týchto cien, ako to preukazujú príslušné ukazovatele údajov alebo kvalitatívne informácie;

b) minulé a súčasné štrukturálne charakteristiky trhu s nehnuteľným majetkom a budúci vývoj týchto štrukturálnych charakteristík týkajúcich sa veľkosti trhu s nehnuteľným majetkom, špecifík financovania nehnuteľností, vnútroštátnych daňových systémov a vnútroštátnych regulačných ustanovení týkajúcich sa nákupu, držby alebo prenájmu nehnuteľného majetku;

c) základné hnacie sily dopytu a ponuky na trhu s nehnuteľným majetkom preukázané všetkými relevantnými ukazovateľmi údajov alebo kvalitatívnymi informáciami vrátane štandardov poskytovania úverov, stavebnej činnosti, miery voľných miest alebo transakčnej činnosti;

d) rizikovosť expozícií zabezpečených nehnuteľným majetkom meraná všetkými týmito spôsobmi:

i) ukazovateľmi relevantnými pre majetkové segmenty členského štátu a prípadne pre časti územia daného členského štátu so zreteľom na oddiel 6 usmernení EBA o podsúboroch expozícií pri uplatňovaní vankúša na krytie systémového rizika ([3]) vydaných v súlade s článkom 133 ods. 6 smernice Európskeho parlamentu a Rady 2013/36/EÚ ([4]);

ii) ukazovateľmi týkajúcimi sa štandardov poskytovania úverov uvedenými v odporúčaní Európskeho výboru pre systémové riziká o doplnení chýbajúcich údajov o nehnuteľnostiach ([5]);

e) očakávaný vývoj trhových cien nehnuteľností a očakávaná volatilita týchto cien vrátane posúdenia neistoty v súvislosti s takýmito očakávaniami;

([3]) Konečné usmernenia týkajúce sa vhodných podsúborov sektorových expozícií, na ktoré môžu príslušné alebo určené orgány uplatniť vankúš na krytie systémového rizika v súlade s článkom 133 ods. 5 písm. f) smernice 2013/36/EÚ (EBA/GL/2020/13).

([4]) Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2013/36/EÚ z 26. júna 2013 o prístupe k činnosti úverových inštitúcií a prudenciálnom dohľade nad úverovými inštitúciami a investičnými spoločnosťami, o zmene smernice 2002/87/ES a o zrušení smerníc 2006/48/ES a 2006/49/ES (Ú. v. EÚ L 176, 27.6.2013, s. 338).

([5]) Odporúčanie Európskeho výboru pre systémové riziká z 21. marca 2019, ktorým sa mení odporúčanie ESRB/2016/14 o doplnení chýbajúcich údajov o nehnuteľnostiach (ESRB/2019/3) (Ú. v. EÚ C 271, 13.8.2019, s. 1).

f) očakávaný vývoj zmysluplných kľúčových makroekonomických premenných, ktoré by mohli ovplyvniť platobnú schopnosť dlžníkov, vrátane posúdenia neistoty súvisiacej s takýmito očakávaniami;

g) časový horizont, v ktorom sa očakáva, že sa naplní časový horizont, v ktorom sa očakáva uskutočnenie budúceho vývoja s nehnuteľnosťami;

h) vnútroštátne špecifiká týkajúce sa výlučne trhu s nehnuteľnosťami a jeho financovania vrátane verejných a súkromných systémov záruk, daňovej odpočítateľnosti a verejnej podpory vo forme regresných režimov a záchranných sociálnych sietí;

i) akékoľvek iné ukazovatele a zdroje údajov, ktoré poskytujú prehľad o budúcom vývoji trhov s nehnuteľnosťami, ktorý ovplyvňuje očakávanú stratu uvedenú v odseku 1 písm. b), alebo podporujú kvalitu údajov o zaznamenanej strate uvedenej v odseku 1 písm. a).

4. Ak existuje veľká miera neistoty, pokiaľ ide o faktory uvedené v odseku 3 písm. e), orgány určené v súlade s článkom 124 ods. 1a nariadenia (EÚ) č. 575/2013 pri určovaní očakávanej straty v súlade s odsekom 2 tohto článku zohľadňujú mieru obozretnosti.

5. Na účely odseku 1 orgány určené v súlade s článkom 124 ods. 1a nariadenia (EÚ) č. 575/2013 zohľadňujú iné platné makroprudenciálne opatrenia, ktoré už riešia identifikované systémové riziká ovplyvňujúce primeranosť rizikových váh uvedených v článku 124 ods. 2 prvom pododseku uvedeného nariadenia, a to vrátane nasledujúcich opatrení vo vnútroštátnom práve určených na posilnenie odolnosti finančného systému:

a) limitov pre pomer výšky úveru k hodnote zabezpečenia (LTV);

b) limitov pre pomer dlhu k príjmu;

c) limitov pre pomer dlhovej služby k príjmu;

d) iných nástrojov, ktoré sa zaoberajú štandardmi poskytovania úverov.

Článok 2

Podmienky, ktoré sa majú zohľadniť pri posudzovaní primeranosti minimálnych hodnôt LGD pre expozície zabezpečené nehnuteľným majetkom

1. Pri posudzovaní primeranosti minimálnych hodnôt LGD v súlade s článkom 164 ods. 6 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 orgány určené v súlade s odsekom 5 uvedeného článku pri vykonávaní posúdenia systémového rizika na základe makroekonomických nerovnováh ovplyvňujúcich odhady LGD mimo hospodárskeho cyklu zohľadňujú všetky tieto podmienky:

a) podmienky dopytu a ponuky na trhoch s nehnuteľnosťami a dynamiku cien nehnuteľností vrátane (ak je to relevantné a ak je dostupný spoľahlivý odhad) stupňa nadhodnotenia alebo podhodnotenia cien nehnuteľností;

b) podmienky, ktoré ovplyvňujú faktory vedúce k odhadom LGD, vrátane (ak je to relevantné):

   i) zmien dĺžky a účinnosti procesu spätného vymáhania pohľadávok v dôsledku zmien v postupoch spätného vymáhania pohľadávok;

   ii) zmien frekvencie návratu dlžníkov alebo individuálnych kreditných facilít do stavu „nezlyhané“ v dôsledku zmien mier nezamestnanosti, alebo zmien úrovní dlhu domácností alebo podnikov;

   iii) úrokových sadzieb;

c) iné podmienky, ktoré nepriamo ovplyvňujú hodnotu kolaterálu zohľadneného v odhadoch LGD, prípadne vrátane pomerov výšky úveru k hodnote zabezpečenia (LTV), krížovej kolateralizácie a iných spoločných foriem kreditného zabezpečenia relevantných pre retailové expozície zabezpečené nehnuteľným majetkom v dotknutom členskom štáte.

2. Orgány určené v súlade s článkom 164 ods. 5 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 zohľadňujú na účely odseku 1 všetky tieto aspekty:

a) či makroekonomické nerovnováhy súvisia s hospodárskym poklesom, a či sa teda zohľadňujú v odhade LGD pre príslušné expozície;

b) iné platné makroprudenciálne opatrenia, ktoré už riešia identifikované systémové riziká ovplyvňujúce primeranosť minimálnych hodnôt LGD, a to vrátane nasledujúcich opatrení vo vnútroštátnom práve určených na posilnenie odolnosti finančného systému:

   i) limitov pre pomer výšky úveru k hodnote zabezpečenia;

   ii) limitov pre pomer dlhu k príjmu;

   iii) limitov pre pomer dlhovej služby k príjmu;

   iv) iných nástrojov, ktoré sa zaoberajú štandardmi poskytovania úverov;

c) stupeň neistoty v súvislosti s vývojom trhov s nehnuteľným majetkom a volatilitu cien na týchto trhoch;

d) vnútroštátne špecifiká týkajúce sa výlučne trhu s nehnuteľnosťami a jeho financovania vrátane verejných a súkromných systémov záruk, daňovej odpočítateľnosti a verejnej podpory vo forme regresných režimov a záchranných sociálnych sietí;

e) ak sú relevantné a dostupné, referenčné porovnania odhadov LGD medzi úverovými inštitúciami alebo členskými štátmi pre porovnateľné portfóliá, porovnateľné úrovne rizika a porovnateľné facility zabezpečené nehnuteľným majetkom založeným ako kolaterál.

Článok 3

Posudzovanie majetkových segmentov alebo špecifických častí územia členského štátu

Orgán určený v súlade s článkom 124 ods. 1a alebo článkom 164 ods. 5 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 môže zohľadniť faktory stanovené v článku 1 tohto nariadenia alebo podmienky stanovené v článku 2 tohto nariadenia pri jednom alebo viacerých majetkových segmentoch alebo pri časti alebo viacerých častiach územia členského štátu.

Článok 4

Používanie iných zdrojov údajov

Orgány určené v súlade s článkom 124 ods. 1a alebo článkom 164 ods. 5 nariadenia (EÚ) č. 575/2013, ktoré určujú zaznamenanú stratu v súlade s článkom 1 ods. 1 písm. a) tohto nariadenia alebo ktoré posudzujú primeranosť minimálnych hodnôt LGD v súlade s článkom 2 tohto nariadenia pre majetkový segment nehnuteľností alebo časť územia členského štátu, môžu použiť iné zdroje údajov vrátane predkladania vnútroštátnych ad hoc správ a úverových registrov týkajúcich sa daného segmentu alebo danej časti územia za predpokladu, že údaje zozbierané v súlade s článkom 430 ods. 1 písm. a) a článkom 430a nariadenia (EÚ) č. 575/2013 nie sú dostatočne podrobné.

Článok 5

Nadobudnutie účinnosti

Toto nariadenie nadobúda účinnosť dvadsiatym dňom po jeho uverejnení v *Úradnom vestníku Európskej únie*.

Toto nariadenie je záväzné v celom rozsahu a priamo uplatniteľné v členských štátoch v súlade so zmluvami.

V Bruseli 5. októbra 2022

Za Komisiu
predsedníčka
Ursula VON DER LEYEN