

II

(Nelegislativní akty)

NAŘÍZENÍ

NAŘÍZENÍ KOMISE V PŘENESENÉ PRAVOMOCI (EU) 2023/206

ze dne 5. října 2022,

kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013, pokud jde o regulační technické normy, jimiž se upřesňují druhy faktorů, které je třeba zohlednit při posuzování vhodnosti rizikových vah pro expozice zajištěné nemovitostmi, a podmínky, k nimž je třeba přihlídnout při posuzování přiměřenosti minimálních hodnot ztrátovosti ze selhání pro expozice zajištěné nemovitostmi

(Text s významem pro EHP)

EVROPSKÁ KOMISE,

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie,

s ohledem na nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 ze dne 26. června 2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a o změně nařízení (EU) č. 648/2012 ⁽¹⁾, a zejména na čl. 124 odst. 4 třetí pododstavec a čl. 164 odst. 8 třetí pododstavec uvedeného nařízení,

vzhledem k těmto důvodům:

- (1) Ustanovení čl. 124 odst. 2 nařízení (EU) č. 575/2013 se na jedné straně zabývá posuzováním vhodnosti rizikových vah pro expozice, které jsou zajištěny obytnými nebo obchodními nemovitostmi. Ustanovení čl. 164 odst. 6 nařízení (EU) č. 575/2013 se na druhé straně zabývá posuzováním přiměřenosti minimálních hodnot ztrátovosti ze selhání (dále jen „LGD“) pro expozice, které jsou zajištěny obytnými nebo obchodními nemovitostmi. Obě ustanovení se tedy zabývají kalibrací parametrů pro expozice zajištěné nemovitostmi. Je proto vhodné, aby byly druhy faktorů, které je třeba zohlednit při posuzování vhodnosti těchto rizikových vah, a podmínky, k nimž je třeba přihlídnout při posuzování přiměřenosti těchto minimálních hodnot LGD, upřesněny jednotným způsobem.
- (2) Při upřesňování těchto faktorů a podmínek je třeba zajistit přiměřenost a zohlednit různorodost trhů s nemovitostmi v jednotlivých členských státech a zároveň stanovit dostatečně harmonizovaný rámec pro posuzování vhodnosti rizikových vah a přiměřenosti minimálních hodnot LGD pro expozice zajištěné nemovitostmi. Proto není vhodné přijmout univerzální přístup.
- (3) Při upřesnění očekávaných ztrát pro účely stanovení vhodnosti rizikových vah je třeba vzít v úvahu řadu faktorů, které umožňují porozumět budoucímu vývoji trhů, včetně minulých a současných strukturálních charakteristik trhů s nemovitostmi a vnitrostátních specifik souvisejících s financováním nemovitostí.

(¹) Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 1.

- (4) Vzhledem k tomu, že trhy s nemovitostmi mají pro členské státy hospodářský význam, měly by se při upřesnění podmínek pro posuzování minimálních hodnot LGD zohlednit také zdroje systémového rizika, a nikoli pouze hospodářské poklesy a idiosynkratická rizika. Pokud jde o podmínky pro posuzování minimálních hodnot LGD, je třeba vzít v úvahu řadu podmínek souvisejících se zdroji systémového rizika, které ovlivňují budoucí vývoj trhů s nemovitostmi, mimo jiné to, zda makroekonomické nerovnováhy souvisejí s poklesem, zda jsou zavedena další makrobezpečnostní opatření, a vnitrostátní specifika související s trhy s nemovitostmi a jejich financováním.
- (5) Vzhledem k tomu, že mezi trhy s nemovitostmi v členských státech existují značné rozdíly, měla by být při posuzování vhodnosti rizikových vah pro expozice zajištěné nemovitostmi i přiměřenosti minimálních hodnot ztrátovosti ze selhání pro tyto expozice také zohledněna specifika související výhradně s vnitrostátním trhem s nemovitostmi a jeho financováním.
- (6) Ustanovení čl. 124 odst. 2 a čl. 164 odst. 6 nařízení (EU) č. 575/2013 umožňují posoudit vhodnost rizikových vah nebo přiměřenost minimálních hodnot LGD pro jeden nebo více segmentů nemovitostí nebo pro jednu nebo více částí území členského státu. Mělo by tedy být stanoveno, že druhy faktorů nebo podmínky pro posuzování vhodnosti rizikových vah nebo přiměřenosti minimálních hodnot LGD lze použít na jeden nebo více segmentů nemovitostí nebo na jednu nebo více částí území členského státu. Může se však stát, že údaje shromážděné prostřednictvím harmonizovaného podávání zpráv v Unii nebudou dostatečně podrobné, aby umožnily posouzení vhodnosti rizikových vah nebo přiměřenosti minimálních hodnot LGD na úrovni daného segmentu nemovitostí nebo částí území členského státu. V takovém případě by orgány určené podle čl. 124 odst. 1a a čl. 164 odst. 5 nařízení (EU) č. 575/2013 měly mít možnost použít pro tato posuzování další zdroje údajů.
- (7) Vzhledem k tomu, že oba články 124 a 164 nařízení (EU) č. 575/2013 se zabývají posuzováním vhodnosti vstupních parametrů pro stanovení kapitálových požadavků pro druhy expozic, které jsou zajištěny nemovitostmi, je nezbytné zajistit soulad mezi oběma posouzeními. Je proto vhodné zahrnout oba soubory příslušných regulačních technických norem požadovaných těmito články do jednoho nařízení.
- (8) Toto nařízení vychází z návrhů regulačních technických norem, které Komisi předložil Evropský orgán pro bankovníctví (EBA).
- (9) Orgán EBA uskutečnil k návrhům regulačních technických norem, z nichž toto nařízení vychází, otevřenou veřejnou konzultaci, analyzoval potenciální související náklady a přínosy a požádal o stanovisko skupinu subjektů působících v bankovníctví zřízenou podle článku 37 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010 ⁽²⁾,

PŘIJALA TOTO NAŘÍZENÍ:

Článek 1

Druhy faktorů, které je třeba zohlednit při posuzování vhodnosti rizikových vah pro expozice zajištěné nemovitostmi

1. Při posuzování vhodnosti rizikových vah uvedených v čl. 124 odst. 2 prvním pododstavci nařízení (EU) č. 575/2013 orgány určené podle čl. 124 odst. 1a uvedeného nařízení stanoví všechny následující hodnoty:
 - a) realizované ztráty jako poměr těchto hodnot:
 - i) ztrát vykázaných v souladu s čl. 430a odst. 1 písm. a) nařízení (EU) č. 575/2013 a hodnoty expozice vykázané v souladu s čl. 430a odst. 1 písm. c) téhož nařízení v případě expozic zajištěných obytnými nemovitostmi podle čl. 124 odst. 2 prvního pododstavce téhož nařízení;

⁽²⁾ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010 ze dne 24. listopadu 2010 o zřízení Evropského orgánu dohledu (Evropského orgánu pro bankovníctví), o změně rozhodnutí č. 716/2009/ES a o zrušení rozhodnutí Komise 2009/78/ES (Úř. věst. L 331, 15.12.2010, s. 12).

- ii) ztrát vykázaných v souladu s čl. 430a odst. 1 písm. d) nařízení (EU) č. 575/2013 a hodnoty expozice vykázané v souladu s čl. 430a odst. 1 písm. f) téhož nařízení v případě expozic zajištěných obchodními nemovitostmi podle čl. 124 odst. 2 prvního pododstavce téhož nařízení;
- b) očekávané ztráty jako nejlepší možný odhad ztrát, jež vyvstanou v horizontu nejméně jednoho roku, a pokud tak tento orgán stanoví, až tří let.

Pro účely písmene b) se očekávané ztráty stanoví jako průměr odhadovaných ztrát pro každý rok během zvoleného horizontu.

2. Orgány určené podle čl. 124 odst. 1a nařízení (EU) č. 575/2013 stanoví očekávané ztráty uvedené v odst. 1 písm. b) jedním z těchto způsobů:

- a) upravením realizovaných ztrát uvedených v odst. 1 písm. a) směrem nahoru nebo dolů;
- b) ponecháním realizovaných ztrát v nezměněném stavu.

Při stanovování očekávaných ztrát uvedených v odst. 1 písm. b) orgány zohlední budoucí vývoj trhů s nemovitostmi uvedený v čl. 124 odst. 2 prvním pododstavci písm. b) nařízení (EU) č. 575/2013 v horizontu nejméně jednoho roku, a pokud tak tento orgán stanoví, až tří let.

3. Očekávané ztráty uvedené v odst. 1 písm. b) a stanovené v souladu s odstavcem 2 vycházejí ze všech následujících faktorů:

- a) historický vývoj a cyklické charakteristiky trhu s nemovitostmi, které se odrážejí v transakcích a cenách na trhu s nemovitostmi a ve volatilitě těchto cen, jež jsou doloženy příslušnými ukazateli údajů nebo kvalitativními informacemi;
- b) minulé a současné strukturální charakteristiky trhu s nemovitostmi a budoucí vývoj těchto strukturálních charakteristik v souvislosti s velikostí trhu s nemovitostmi, specifickými rysy financování nemovitostí, vnitrostátními daňovými systémy a vnitrostátními regulačními ustanoveními pro nákup, držbu nebo pronájem nemovitostí;
- c) základní faktory poptávky a nabídky na trhu s nemovitostmi, které jsou doloženy příslušnými ukazateli údajů nebo kvalitativními informacemi, včetně zásad úvěrování, stavební činnosti, podílu volných nemovitostí nebo transakční aktivity;
- d) rizikovost expozic zajištěných nemovitostmi, měřená všemi následujícími faktory:
 - i) ukazatele relevantní pro segmenty nemovitostí členského státu a případně pro části území tohoto členského státu s ohledem na oddíl 6 obecných pokynů EBA o podmnožinách expozic při uplatňování kapitálové rezervy pro krytí systémového rizika ⁽³⁾, vydaných v souladu s čl. 133 odst. 6 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ⁽⁴⁾;
 - ii) ukazatele týkající se úvěrových podmínek uvedené v doporučení Evropské rady pro systémová rizika o doplnění chybějících údajů o nemovitostech ⁽⁵⁾;
- e) očekávaný vývoj cen na trzích s nemovitostmi a očekávaná volatilita těchto cen, včetně posouzení nejistoty v souvislosti s těmito očekáváním;

⁽³⁾ Obecné pokyny o vhodných podmnožinách sektorových expozic, vůči kterým mohou příslušné nebo určené orgány uplatňovat kapitálovou rezervu pro krytí systémového rizika v souladu s čl. 133 odst. 5 písm. f) směrnice 2013/36/EU (EBA/GL/2020/13).

⁽⁴⁾ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ze dne 26. června 2013 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o obezřetnostním dohledu nad úvěrovými institucemi a o změně směrnice 2002/87/ES a zrušení směrnice 2006/48/ES a 2006/49/ES (Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 338).

⁽⁵⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ze dne 21. března 2019, kterým se mění doporučení ESRB/2016/14 o doplnění chybějících údajů o nemovitostech (ESRB/2019/3) (Úř. věst. C 271, 13.8.2019, s. 1).

- f) očekávaný vývoj významných makroekonomických klíčových proměnných, které by mohly ovlivnit solventnost dlužníků, včetně posouzení nejistoty v souvislosti s těmito očekávaními;
- g) časový horizont, v němž se očekává, že se projeví budoucí vývoj trhů s nemovitostmi;
- h) vnitrostátní specifika týkající se výhradně trhu s nemovitostmi a jeho financování, včetně veřejných a soukromých záručních systémů, daňových odpočtů a veřejné podpory v podobě režimů postihu a záchranných sociálních sítí;
- i) veškeré další ukazatele a zdroje údajů, které umožňují porozumět budoucímu vývoji trhů s nemovitostmi, jenž ovlivňuje očekávané ztráty uvedené v odst. 1 písm. b), nebo zvyšují kvalitu údajů o realizovaných ztrátách uvedených v odst. 1 písm. a).

4. Existuje-li velká nejistota ohledně faktorů uvedených v odst. 3 písm. e), orgány určené podle čl. 124 odst. 1a nařízení (EU) č. 575/2013 zohlední při stanovování očekávaných ztrát v souladu s odstavcem 2 tohoto článku obezřetnostní rozpětí.

5. Pro účely odstavce 1 orgány určené podle čl. 124 odst. 1a nařízení (EU) č. 575/2013 zohlední další platná makrobezpečnostní opatření, která již snižují zjištěná systémová rizika ovlivňující vhodnost rizikových vah uvedených v čl. 124 odst. 2 prvním pododstavci uvedeného nařízení, včetně následujících opatření ve vnitrostátním právu, jejichž cílem je zvýšit odolnost finančního systému:

- a) limity poměru úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV);
- b) limity poměru dluhu k příjmům;
- c) limity poměru nákladů na obsluhu dluhu k příjmům;
- d) další nástroje týkající se úvěrových podmínek.

Článek 2

Podmínky, k nimž je třeba přihlédnout při posuzování přiměřenosti minimálních hodnot LGD pro expozice zajištěné nemovitostmi

1. Při posuzování přiměřenosti minimálních hodnot LGD podle čl. 164 odst. 6 nařízení (EU) č. 575/2013 orgány určené podle odstavce 5 uvedeného článku při posuzování systémového rizika na základě makroekonomických nerovnováh, které ovlivňují odhady LGD mimo hospodářský cyklus, zohlední všechny následující podmínky:

- a) stav poptávky a nabídky na trzích s nemovitostmi a dynamiku cen nemovitostí, včetně případné míry nadhodnocení nebo podhodnocení cen nemovitostí, je-li k dispozici spolehlivý odhad;
- b) podmínky, které ovlivňují faktory pro odhady hodnot LGD, případně včetně:
 - i) změn v délce a účinnosti procesu vymáhání pohledávek v důsledku změn v postupech vymáhání pohledávek;
 - ii) změn v četnosti návratu dlužníků nebo jednotlivých úvěrových facilit do stavu, kdy nejsou v selhání, v důsledku změn míry nezaměstnanosti, nebo změn výše míry zadlužení domácností nebo podniků;
 - iii) úrokových sazeb;
- c) další podmínky, které nepřímo ovlivňují hodnotu kolaterálu zohledněného v odhadovaných hodnotách LGD, včetně případného poměru úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV), křížového zajištění a dalších běžných forem zajištění úvěrového rizika relevantních pro retailové expozice zajištěné nemovitostmi v daném členském státě.

2. Pro účely odstavce 1 orgány určené podle čl. 164 odst. 5 nařízení (EU) č. 575/2013 zohlední všechny následující skutečnosti:

- a) zda makroekonomické nerovnováhy souvisejí s hospodářským poklesem, a zda se tedy zohledňují v odhadech hodnot LGD při poklesu pro dotčené expozice;

- b) další platná makrobezpečnostní opatření, která již snižují zjištěná systémová rizika ovlivňující přiměřenost minimálních hodnot LGD, včetně následujících opatření ve vnitrostátním právu, jejichž cílem je zvýšit odolnost finančního systému:
- i) limity poměru úvěru k hodnotě nemovitosti;
 - ii) limity poměru dluhu k příjmům;
 - iii) limity poměru nákladů na obsluhu dluhu k příjmům;
 - iv) další nástroje týkající se úvěrových podmínek;
- c) míru nejistoty ohledně vývoje trhů s nemovitostmi a volatility jejich cen;
- d) vnitrostátní specifika týkající se výhradně trhu s nemovitostmi a jeho financování, včetně veřejných a soukromých záručních systémů, daňových odpočtů a veřejné podpory v podobě režimů postihu a záchranných sociálních sítí;
- e) je-li to relevantní a možné, referenční srovnávání odhadovaných hodnot LGD mezi úvěrovými institucemi nebo členskými státy u srovnatelných portfolií, srovnatelných úrovní rizika a srovnatelných facilit zajištěných nemovitostmi poskytnutými jako kolaterál.

Článek 3

Posuzování pro segmenty nemovitostí nebo určité části území členského státu

Orgán určený podle čl. 124 odst. 1a nebo čl. 164 odst. 5 nařízení (EU) č. 575/2013 může zvážit faktory uvedené v článku 1 tohoto nařízení nebo zohlednit podmínky uvedené v článku 2 tohoto nařízení pro jeden nebo více segmentů nemovitostí nebo jednu nebo více částí území členského státu.

Článek 4

Použití dalších zdrojů údajů

Orgány určené podle čl. 124 odst. 1a nebo čl. 164 odst. 5 nařízení (EU) č. 575/2013, které stanovují realizované ztráty v souladu s čl. 1 odst. 1 písm. a) tohoto nařízení nebo které posuzují přiměřenost minimálních hodnot LGD v souladu s článkem 2 tohoto nařízení pro segment nemovitostí nebo část území členského státu, mohou použít jiné zdroje údajů, včetně vnitrostátních zpráv ad hoc a úvěrových registrů týkajících se tohoto segmentu nebo této části území, pokud údaje shromážděné v souladu s čl. 430 odst. 1 písm. a) a článkem 430a nařízení (EU) č. 575/2013 nejsou dostatečně podrobné.

Článek 5

Vstup v platnost

Toto nařízení vstupuje v platnost dvacátým dnem po vyhlášení v *Úředním věstníku Evropské unie*.

Toto nařízení je závazné v celém rozsahu a přímo použitelné v členských státech v souladu se Smlouvami.

V Bruselu dne 5. října 2022.

Za Komisi
předsedkyně
Ursula VON DER LEYEN