

## I

(Rezoluții, recomandări și avize)

## RECOMANDĂRI

## COMITETUL EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC

## RECOMANDAREA COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC

din 1 decembrie 2022

privind vulnerabilitățile din sectorul imobiliar comercial din Spațiul Economic European

(CERS/2022/9)

(2023/C 39/01)

CONSILIUL GENERAL AL COMITETULUI EUROPEAN PENTRU RISC SISTEMIC,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene,

având în vedere Acordul privind Spațiul Economic European <sup>(1)</sup>, în special anexa IX,

având în vedere Regulamentul (UE) nr. 1092/2010 al Parlamentului European și al Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind supravegherea macroprudențială la nivelul Uniunii Europene a sistemului financiar și de înființare a unui Comitet european pentru risc sistemic <sup>(2)</sup>, în special articolul 3 alineatul (2) literele (b) și (d) și articolele 16 și 18,

având în vedere Decizia CERS/2011/1 a Comitetului european pentru risc sistemic din 20 ianuarie 2011 de adoptare a Regulamentului de procedură al Comitetului european pentru risc sistemic <sup>(3)</sup>, în special articolele 18-20,

întrucât:

- (1) Sectorul bunurilor imobile comerciale (BIC) este important pentru stabilitatea financiară în Spațiul Economic European (SEE). În anumite țări SEE, expunerile față de sectorul BIC (denumite în continuare „expuneri BIC”) se ridică la o proporție semnificativă a produsului intern brut, precum și a bilanșurilor instituțiilor de credit și ale altor instituții financiare. Sectorul BIC are interconexiuni puternice atât cu economia reală, cât și cu sistemul financiar. În plus, sectorul este important pentru mulți actori de pe piața financiară, cum ar fi fondurile de investiții, întreprinderile de asigurare, fondurile de pensii și instituțiile de credit. Evoluțiile negative din sectorul BIC pot avea un impact sistemic atât asupra economiei reale, cât și asupra sistemului financiar.
- (2) Vulnerabilitățile legate de expunerile BIC pot varia între diferitele subsectoare și segmente BIC. În evaluarea vulnerabilităților legate de BIC din țările SEE, Comitetul european pentru risc sistemic (CERS) face distincție, în primul rând, între subsectoarele BIC industrial, birouri, comerț cu amănuntul și locativ și segmentele BIC primar și secundar. În plus, natura vulnerabilităților variază între țările SEE, printre altele, din cauza diferențelor în ceea ce

<sup>(1)</sup> JO L 1, 3.1.1994, p. 3.

<sup>(2)</sup> JO L 331, 15.12.2010, p. 1.

<sup>(3)</sup> JO C 58, 24.2.2011, p. 4.

privește importanța subsectoarelor și segmentelor BIC respective din aceste țări. Prezenta recomandare a CERS se adresează autorităților relevante de la nivelul Uniunii Europene și de la nivel național din toate țările SEE, deoarece acestea sunt cele mai în măsură să analizeze importanța subsectoarelor și segmentelor BIC respective, precum și riscurile aferente la adresa stabilității financiare, inclusiv riscul unor efecte negative de propagare din alte țări.

- (3) CERS a monitorizat îndeaproape și în permanență sectorul BIC și a emis în 2016 o recomandare privind acoperirea unor lacune la nivelul datelor privind bunurile imobiliare <sup>(4)</sup>. În plus, CERS a publicat în 2015 și 2018 rapoarte privind vulnerabilitățile din sectorul BIC din UE <sup>(5)</sup> și a furnizat, de asemenea, orientări concrete pentru o evaluare coerentă a riscurilor sistemice care pot rezulta atât din evoluțiile de pe piețele BIC, cât și din politicile macroprudențiale conexe <sup>(6)</sup>. În raportul său recent privind vulnerabilitățile din sectorul BIC din SEE <sup>(7)</sup>, CERS a identificat vulnerabilități în sectorul BIC din SEE, precum și posibile măsuri de politică pentru abordarea acestora. În plus, în septembrie 2022, CERS a emis Avertismentul CERS/2022/7 al Comitetului european pentru risc sistemic cu privire la vulnerabilitățile sistemului financiar al Uniunii <sup>(8)</sup>. Fără a neglija importanța primordială a altor surse de risc sistemic evidențiate în Avertismentul CERS/2022/7, CERS acționează în conformitate cu mandatul său prin emiterea unei recomandări care identifică riscurile sistemice legate de BIC și specifică măsurile corective care trebuie luate ca răspuns la aceste riscuri sistemice.
- (4) Sectorul BIC este în prezent vulnerabil la materializarea unor riscuri ciclice legate de creșterea inflației și de deteriorarea importantă a perspectivelor de creștere economică în urma invadării Ucrainei de către Rusia, precum și a altor tensiuni geopolitice. În general, ciclurile din sectorul BIC au amplitudini mai mari decât ciclurile economice generale. Scăderea valorilor imobiliare și a fluxurilor de venituri din chirii poate stimula investitorii să vândă active BIC, sporind presiunea în sensul scăderii prețurilor activelor BIC și putând avea efecte negative asupra stabilității financiare. În plus, o înăsprire a condițiilor financiare poate reduce veniturile societăților BIC și valoarea bunurilor imobiliare ale acestora. Aceasta înseamnă că marja de care dispun pentru a refinaționa datoria existentă și pentru a contracta noi împrumuturi poate fi foarte limitată. La rândul său, acest lucru poate obliga unii investitori să vândă bunuri imobiliare pentru a-și îndeplini obligațiile de plată scadente și nevoile de lichidități, chiar și în condiții de criză a pieței, sporind astfel presiunea în sensul scăderii prețurilor.
- (5) Vulnerabilitățile legate de modificările structurale includ impactul politicilor economice legate de climă și trecerea la comerț electronic pe piața BIC. În plus, pandemia de COVID-19 a accelerat cererea de flexibilitate în ceea ce privește spațiile locative de birouri, deoarece modelele de lucru mobile și hibride s-au extins. Aceste schimbări structurale sporesc cererea de bunuri imobiliare și instalații logistice eficiente din punct de vedere energetic, precum entrepозitele mari, reducând în același timp cererea de BIC pentru comerț cu amănuntul, birouri și, în general, BIC secundare.
- (6) Instituțiile de credit sunt deosebit de expuse sectorului BIC prin riscul de credit aferent creditelor BIC. Datele disponibile sugerează că creditarea bancară din sectorul BIC se desfășoară în mai multe țări SEE la un nivel ridicat al raport împrumut/garanții (LTV). În cazul în care valoarea garanțiilor reale aferente împrumutului scade, raportul LTV crește. Acest lucru ar crește nivelurile pierderilor instituțiilor de credit în caz de nerambursare, ceea ce ar putea duce la cerințe mai mari privind provizioanele și capitalul și, prin urmare, ar putea limita capacitatea instituțiilor de credit de a menține oferta de creditare. Chiar și în cazul în care raporturile LTV sunt scăzute, informațiile agregate ar putea masca alte caracteristici riscante, cum ar fi prevalența schemelor de rambursare de tip *bullet*, a structurilor fără recurs, a dobânzilor variabile neacoperite față de riscuri sau a scadențelor foarte lungi, care ar putea fi semnificative în unele cazuri.

<sup>(4)</sup> Recomandarea CERS/2016/14 a Comitetului european pentru risc sistemic din 31 octombrie 2016 privind acoperirea unor lacune la nivelul datelor privind bunurile imobiliare (JO C 31, 31.1.2017, p. 1). Recomandarea CERS/2016/14 a fost modificată prin Recomandarea CERS/2019/3 a Comitetului european pentru risc sistemic din 21 martie 2019 de modificare a Recomandării CERS/2016/14 privind acoperirea unor lacune la nivelul datelor privind bunurile imobiliare (JO C 271, 13.8.2019, p. 1).

<sup>(5)</sup> A se vedea *Report on commercial real estate and financial stability in the EU* („Raportul privind bunurile imobiliare comerciale și stabilitatea financiară în UE”), CERS, decembrie 2015; a se vedea *Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector* („Raportul privind vulnerabilitățile din sectorul imobiliar comercial din UE”), CERS, noiembrie 2018. Ambele rapoarte sunt disponibile pe website-ul CERS, la adresa [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(6)</sup> A se vedea *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate* („Metodologii pentru evaluarea vulnerabilităților imobiliare și a politicilor macroprudențiale: bunurile imobiliare comerciale”), CERS, decembrie 2019, disponibil pe website-ul CERS, la adresa [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(7)</sup> A se vedea *Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector* („Vulnerabilități în sectorul imobiliar comercial din SEE”), CERS, decembrie 2022, disponibil pe website-ul CERS, la adresa [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(8)</sup> Avertismentul CERS/2022/7 al Comitetului european pentru risc sistemic din 22 septembrie 2022 privind vulnerabilitățile sistemului financiar al Uniunii (JO C 423, 7.11.2022, p. 1).

- (7) În ceea ce privește sectorul bancar, Banca Centrală Europeană (BCE) a evidențiat într-un raport intermediar privind expunerile BIC <sup>(9)</sup> preocupări legate de standardele de creditare, evaluarea garanțiilor reale și procesele de monitorizare pentru Mecanismul unic de supraveghere.
- (8) Una dintre vulnerabilitățile sectorului nebanca este reprezentată de necorelări ale lichidităților în cazul fondurilor de investiții imobiliare de tip deschis. Această necorelare a lichidităților apare atunci când astfel de fonduri oferă investitorilor lor perioade de răscumpărare care sunt mai scurte decât perioada necesară pentru a lichida activele imobiliare în care a investit fondul la prețurile curente de pe piață. Fondurile de investiții imobiliare sunt, în general, expuse și riscului unei corecții a prețului activelor dacă frecvența evaluării este prea scăzută și dacă există stimulente pentru supraevaluarea bunurilor imobile, în special pe o piață în care prețurile sunt deja în scădere. Acest lucru poate conduce, la rândul său, la efecte în cascadă ale răscumpărărilor de active.
- (9) Riscurile legate de fondurile de pensii și de întreprinderile de asigurare de pe piețele BIC ar putea varia semnificativ de la o jurisdicție la alta, reflectând atât modele și practici de afaceri diferite, cât și structuri de piață diferite. Înțelegerea riscurilor legate de fondurile de pensii și de întreprinderile de asigurare de pe piețele BIC și a potențialelor necorelări ale lichidităților între finanțarea lor și investițiile de pe piețele BIC, inclusiv în cazul în care acestea sunt realizate prin intermediul fondurilor de investiții, este o condiție prealabilă pentru abordarea riscurilor din sectorul BIC în acest segment al pieței.
- (10) Materializarea riscurilor în sectorul BIC ar afecta negativ, de asemenea, ratingul de credit al securitizărilor care grupează credite BIC și care sunt deținute de instituții de credit sau de alți participanți pe piață. Vulnerabilitățile care decurg din securitizările BIC privesc calitatea creditului suport aferent creditelor securitizate, precum și concentrarea investitorilor și a debitorilor și interconectarea acestora.
- (11) Efectele negative de propagare la nivelul piețelor financiare și al țărilor pot amplifica vulnerabilitățile, sporind astfel riscurile de contagiune între sectoare sau țări. În acest sens, schimbul de informații este considerat necesar pentru a îmbunătăți monitorizarea și analiza surselor potențiale de riscuri sistemice. CERS ar putea sprijini schimbul de informații considerat necesar pentru monitorizarea vulnerabilităților legate de BIC.
- (12) Autoritățile de supraveghere din sectorul financiar bancar și din sectorul financiar nebanca de la nivelul Uniunii Europene și de la nivel național din SEE pot contribui la reziliența sectorului financiar al SEE prin monitorizarea, identificarea și abordarea vulnerabilităților legate de BIC ale instituțiilor aflate în sfera lor de competență, în strânsă colaborare între ele. Monitorizarea vulnerabilităților legate de sectorul BIC este esențială pentru identificarea riscurilor potențiale la adresa stabilității financiare și pentru evaluarea posibilelor răspunsuri în vederea abordării acestor riscuri. O astfel de monitorizare ar putea, de asemenea, să se bazeze pe evaluările menționate la articolul 124 alineatul (2) și la articolul 164 alineatul (6) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului și să le extindă <sup>(10)</sup>. Autoritățile naționale de supraveghere trebuie să rămână vigilente fie în ceea ce privește materializarea riscurilor legate de BIC, fie, dimpotrivă, în ceea ce privește o acumulare suplimentară de vulnerabilități în sectorul BIC din SEE. La monitorizarea vulnerabilităților, autoritățile ar trebui să diferențieze între subsectoarele și segmentele BIC.
- (13) Recomandarea CERS/2016/14 privind acoperirea unor lacune la nivelul datelor privind bunurile imobile <sup>(11)</sup> a evidențiat existența unor lacune grave la nivelul datelor și lipsa unor definiții comune ale datelor, care afectau piețele BIC din SEE. Disponibilitatea și calitatea datelor s-au îmbunătățit semnificativ de la adoptarea Recomandării CERS/2016/14. Deși punerea în aplicare a părților finale ale Recomandării CERS/2016/14 este

<sup>(9)</sup> Raportul a constatat că, în general, instituțiile de credit nu au efectuat suficiente analize de sensibilitate cu privire la expunerile BIC, în special pentru a măsura impactul potențial al unei creșteri a ratelor dobânzii și al altor costuri determinate de creșterea inflației. Prin urmare, este posibil ca capacitatea de a rambursa datoriile să nu fie la fel de solidă precum au presupus inițial instituțiile de credit. A se vedea ECB Supervision Newsletter, *Commercial real estate: connecting the dots* („Bunurile imobiliare comerciale: completarea perspectivei”), 17 august 2022, disponibil pe website-ul privind supravegherea bancară al BCE, la adresa [www.bankingsupervision.europa.eu](http://www.bankingsupervision.europa.eu).

<sup>(10)</sup> Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012 (JO L 176, 27.6.2013, p. 1).

<sup>(11)</sup> Recomandarea CERS/2016/14 a Comitetului european pentru risc sistemic din 31 octombrie 2016 privind acoperirea unor lacune la nivelul datelor privind bunurile imobile (JO C 31, 31.1.2017, p. 1).

prevăzută până la 31 decembrie 2025, recomandarea ar trebui să ghideze autoritățile relevante în ceea ce privește monitorizarea de către acestea a riscurilor legate de BIC. Aceasta nu ar trebui să împiedice autoritățile relevante să depună eforturi suplimentare de monitorizare în ceea ce privește piețele BIC, utilizând toate datele disponibile <sup>(12)</sup>.

- (14) Atunci când stabilesc frecvența monitorizării, autoritățile relevante ar trebui să ia în considerare principiul proporționalității, precum și riscurile potențiale la adresa stabilității financiare care decurg din piața BIC și din dimensiunea expunerilor instituțiilor financiare la diferite subsectoare și segmente de piață ale BIC.
- (15) Măsurile de politică luate de autoritățile relevante în vederea, printre altele, a punerii în aplicare a prezentei recomandări ar trebui să țină seama de rezultatele monitorizării prospective efectuate pentru a preveni materializarea riscurilor sistemice din subsectoarele BIC. În special, autoritățile relevante ar trebui să țină seama de poziția țării SEE respective în ciclul economic și financiar atunci când calibrează și decid cu privire la introducerea treptată a măsurilor. În plus, măsurile adecvate de politică ar trebui să diferențieze între subsectoarele și segmentele BIC, atunci când acest lucru este fezabil.
- (16) Măsurile adecvate de politică pentru abordarea riscurilor din sectorul BIC trebuie să echilibreze mai multe considerente, inclusiv evoluțiile economice generale și dinamici potențial divergente la nivelul subsectoarelor și segmentelor BIC. Calitatea creditului aferentă portofoliilor BIC trebuie monitorizată și este necesară o provizionare adecvată pentru categoriile de credite care ar putea fi afectate negativ de schimbările de pe piața BIC sau de evoluții economice și financiare negative. În cazul în care vulnerabilitățile continuă să se acumuleze, este important să se asigure în continuare practici solide de creditare și de investiții în ceea ce privește sectorul BIC, suplimentate de posibile măsuri de politică macroprudențială. Măsurile bazate pe capital și alte măsuri macroprudențiale sunt deja disponibile pentru țările SEE, fie în temeiul dreptului intern, fie în temeiul dreptului Uniunii <sup>(13)</sup>, oferind anumite măsuri macroprudențiale pentru abordarea riscurilor legate de BIC în sectorul bancar, al fondurilor de investiții, al fondurilor de pensii și al asigurărilor. Pentru orice măsură de politică macroprudențială, ar trebui avute în vedere măsuri de reciprocitate ale autorităților naționale din diferite țări SEE, în scopul de a asigura eficacitatea măsurilor macroprudențiale naționale și pentru a preveni transferul riscului sistemic de la o jurisdicție la alta.
- (17) Pentru a reflecta natura eterogenă a piețelor BIC, ar putea fi avute în vedere măsuri privind ponderile de risc, precum și amortizoare sectoriale de risc sistemic, pentru a spori reziliența sistemului bancar în prezența riscurilor sistemice.
- (18) În ceea ce privește măsurile de politică referitoare la sectorul fondurilor de investiții, ar putea fi luate în considerare limite macroprudențiale ale efectului de levier și reducerea necorelării lichidităților în sector (astfel cum se recomandă în Recomandarea CERS/2020/4 a Comitetului european pentru risc sistemic privind riscul de lichiditate în cadrul fondurilor de investiții <sup>(14)</sup>), pentru a aborda vulnerabilitățile identificate, reflectând totodată particularitățile fiecărei țări. Recomandarea CERS/2017/6 a Comitetului european pentru risc sistemic privind riscul de lichiditate și riscul efectului de levier în cadrul fondurilor de investiții <sup>(15)</sup> este destinată facilitării punerii în aplicare a articolului 25 din Directiva 2011/61/UE, care prevede un instrument macroprudențial pentru limitarea efectului de levier în fondurile de investiții alternative.

<sup>(12)</sup> În acest context, Consiliul Uniunii Europene a încurajat de asemenea Sistemul Statistic European și Sistemul European al Băncilor Centrale să îmbunătățească indicatorii imobiliari comerciali; a se vedea comunicatul de presă al Consiliului din 8 noiembrie 2022, „Consiliul a adoptat concluzii privind statisticile”, disponibil pe website-ul Consiliului, la adresa [www.consilium.europa.eu](http://www.consilium.europa.eu).

<sup>(13)</sup> Directiva 2009/138/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 25 noiembrie 2009 privind accesul la activitate și desfășurarea activității de asigurare și de reasigurare (Solvabilitate II) (JO L 335, 17.12.2009, p. 1); Directiva 2011/61/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 8 iunie 2011 privind administratorii fondurilor de investiții alternative și de modificare a Directivelor 2003/41/CE și 2009/65/CE și a Regulamentelor (CE) nr. 1060/2009 și (UE) nr. 1095/2010 (JO L 174, 1.7.2011, p. 1); Regulamentul (UE) nr. 575/2013; Directiva 2013/36/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 iunie 2013 cu privire la accesul la activitatea instituțiilor de credit și supravegherea prudențială a instituțiilor de credit și a firmelor de investiții, de modificare a Directivei 2002/87/CE și de abrogare a Directivelor 2006/48/CE și 2006/49/CE (JO L 176, 27.6.2013, p. 338).

<sup>(14)</sup> Recomandarea CERS/2020/4 a Comitetului european pentru risc sistemic din 6 mai 2020 privind riscul de lichiditate în cadrul fondurilor de investiții (JO C 200, 15.6.2020, p. 1).

<sup>(15)</sup> Recomandarea CERS/2017/6 a Comitetului european pentru risc sistemic din 7 decembrie 2017 privind riscul de lichiditate și riscul efectului de levier în cadrul fondurilor de investiții (JO C 151, 30.4.2018, p. 1).

- (19) Deși în majoritatea țărilor SEE sunt disponibile măsuri bazate pe debitori pentru atenuarea riscurilor sistemice legate de piețele imobiliare rezidențiale, doar câteva țări SEE dispun de măsuri bazate pe debitori pentru a aborda riscurile sistemice legate de piețele BIC. Conceptul și proiectarea măsurilor bazate pe debitori pentru riscurile legate de BIC sunt încă în discuție în diferite foruri și încă nu a fost stabilită o viziune comună cu privire la proiectarea unor astfel de măsuri bazate pe debitori. În acest context, ar trebui evaluată în continuare fezabilitatea măsurilor bazate pe debitori pentru BIC la nivelul UE. În cazul în care astfel de măsuri bazate pe debitori sunt disponibile la nivel național, autoritățile relevante de la nivel național care se confruntă cu o creștere semnificativă a prețurilor imobiliare și cu o dinamică puternică a creditului, precum și cu erodarea standardelor de creditare, ar trebui să ia în considerare caracterul adecvat al unor astfel de instrumente. Dacă se consideră necesar și fezabil, autoritățile naționale relevante ar trebui, de asemenea, să suplimenteze măsurile bazate pe debitori cu alte măsuri pentru a asigura reziliența instituțiilor financiare și pentru a aborda vulnerabilitățile legate de BIC.
- (20) Pentru a asigura tratarea consecventă a anumitor riscuri în întregul sistem financiar, CERS consideră dezirabilă, după o analiză și o discuție cuprinzătoare, introducerea unor instrumente bazate pe activități. Ca atare, instrumentele macroprudențiale ar putea acoperi atât instituțiile de credit, cât și instituțiile financiare nebancare, dacă sunt proiectate ca instrumente bazate pe activități. Acestea ar suplimenta reglementările existente bazate pe entitate.
- (21) Orice măsură de politică macroprudențială ar trebui să vizeze evitarea unor efecte prociclice asupra economiei reale și asupra altor segmente ale sectorului financiar,

ADOPTĂ PREZENTA RECOMANDARE:

#### SECȚIUNEA 1

#### RECOMANDĂRI

##### **Recomandarea A – Îmbunătățirea monitorizării riscurilor sistemice care decurg din piața BIC**

Se recomandă ca autoritățile relevante care au un rol în stabilitatea financiară:

- să monitorizeze îndeaproape vulnerabilitățile actuale și potențial emergente legate de bunurile imobile comerciale (BIC), printre altele, prin:
  - evaluarea poziției ciclice a piețelor BIC și a perspectivelor acestora, ținând seama de impactul condițiilor de finanțare și de perspectivele macroeconomice generale;
  - evaluarea vulnerabilităților legate de BIC în diferite categorii sau tranșe de risc <sup>(16)</sup>, inclusiv, de exemplu, monitorizarea:
    - riscurilor legate de prețurile BIC (tranșa privind garanțiile reale);
    - riscurilor legate de fluxurile de venituri generate de BIC și de activitatea de investiții în sectorul BIC (tranșa privind veniturile și activitatea);
    - riscurilor care decurg din condițiile de finanțare și din sursele de finanțare a BIC, inclusiv implicațiile securitizărilor BIC, dacă sunt relevante din perspectiva stabilității financiare (tranșa privind finanțarea);
    - riscurilor care decurg din interconectarea dintre sectoarele economice și financiare în raport cu BIC, precum și din investițiile și finanțarea BIC transfrontaliere (tranșa privind efectele negative de propagare);
  - suplimentarea monitorizării riscului sistemic cu o evaluare a indicatorilor specifici fiecărei țări, inclusiv a caracteristicilor structurale.
- să monitorizeze riscurile pe piețele BIC în temeiul Recomandării A(1) în mod regulat, dar cel puțin o dată pe an. În conformitate cu principiul proporționalității, frecvența monitorizării riscurilor ar trebui să se bazeze pe dimensiunea și importanța relativă a expunerilor.

<sup>(16)</sup> A se vedea CERS, *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate* („Metodologii pentru evaluarea vulnerabilităților imobiliare și a politicilor macroprudențiale: bunurile imobile comerciale”), decembrie 2019, disponibil pe website-ul CERS, la adresa [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

3. să se coordoneze și să coopereze îndeaproape atât reciproc, cât și cu Comitetul european pentru risc sistemic (CERS), în monitorizarea vulnerabilităților legate de BIC atunci când desfășoară monitorizarea riscurilor în temeiul Recomandării A(1). O astfel de coordonare și cooperare ar trebui să includă schimbul de informații considerate necesare pentru monitorizarea vulnerabilităților legate de BIC, în special în contextul efectelor negative de propagare transnaționale și transsectoriale. Schimbul de informații ar trebui să se realizeze cu maximă diligență posibilă, cu sprijinul CERS, în cadrele juridice ale diferitelor jurisdicții.

### **Recomandarea B – Asigurarea unor practici solide de finanțare a BIC**

Se recomandă ca, ținând seama de rezultatele monitorizării prospective efectuate în temeiul Recomandării A, autoritățile de supraveghere, în cadrul mandatelor lor respective și recurgând la instrumentele disponibile, să se asigure că instituțiile financiare care acordă finanțare pentru BIC dispun de practici prudente de gestionare a riscurilor, prin măsuri care ar putea include:

- evaluări periodice ale calității creditelor și investițiilor BIC existente, în special în ceea ce privește capacitatea debitorilor de a rambursa datoriile, precum și valorile garanțiilor reale;
- standarde prudente de creditare pentru împrumuturile noi care urmează să fie acordate;
- practici adecvate de provizionare;
- ajustarea proactivă și periodică a proiecțiilor privind capitalul în cadrul scenariilor de bază și al scenariilor nefavorabile;
- reflectarea adecvată a riscurilor identificate;
- luarea în considerare a orientărilor și a așteptărilor autorităților de supraveghere.

### **Recomandarea C – Creșterea rezilienței instituțiilor financiare**

Autoritățile relevante, în cadrul mandatelor lor respective, ținând seama totodată de rezultatele monitorizării prospective efectuate în temeiul Recomandării A și de instrumentele aflate la dispoziția acestora care sunt proiectate pentru a aborda riscurile identificate, ar trebui să se asigure în continuare că riscurile și vulnerabilitățile legate de sectorul BIC sunt abordate în mod adecvat. Cu condiția ca riscurile identificate să fie semnificative și ca expunerile identificate să fie considerate surse potențiale de risc pentru stabilitatea financiară, autoritățile relevante ar trebui să ia măsurile macroprudențiale suplimentare pe care le consideră fezabile, adecvate și eficiente, evitând, în același timp, suprapunerile între diferitele instrumente macroprudențiale și microprudențiale care vizează riscuri similare legate de BIC.

În acest scop, se recomandă următoarele:

1. în cazul în care expunerile legate de BIC deținute de instituțiile de credit sunt semnificative, autoritățile desemnate însărcinate cu activarea măsurilor bazate pe capital sau a altor măsuri macroprudențiale asigură reziliența instituțiilor de credit autorizate în țările SEE respective prin activarea unor măsuri adecvate bazate pe capital considerate necesare pentru atenuarea riscurilor la adresa stabilității financiare care decurg din sectorul BIC;
2. în cazul în care expunerile legate de BIC deținute de fondurile de investiții sunt semnificative, autoritățile de supraveghere, în cadrul mandatelor lor respective, promovează reziliența fondurilor de investiții autorizate în țările SEE respective și atenuează vulnerabilitățile din sectorul BIC ca sursă de risc pentru stabilitatea financiară, luând în considerare măsuri care ar putea include:
  - o evaluare a riscurilor care decurg din necorelarea lichidităților în sectorul fondurilor de investiții în ceea ce privește investițiile și creditarea pe piața BIC; impunerea, atunci când este cazul și dacă sunt disponibile, a utilizării unor instrumente adecvate de gestionare a lichidității pentru a asigura o gestionare solidă a lichidității în vederea protejării stabilității financiare și a asigurării alinierii structurale între condițiile de răscumpărare ale fondurilor și lichiditatea activelor-suport;
  - o evaluare a riscurilor care decurg din nivelul efectului de levier în sectorul fondurilor de investiții în ceea ce privește investițiile și creditarea BIC, în special prin utilizarea, după caz, a unor limite ale efectului de levier pentru fondurile de investiții care investesc pe piețele BIC, în conformitate cu articolul 25 din Directiva 2011/61/UE;

3. în cazul în care expunerile legate de BIC deținute de întreprinderile de asigurare sunt semnificative, autoritățile de supraveghere, în cadrul mandatelor lor respective, asigură reziliența întreprinderilor de asigurare autorizate în țările SEE respective și atenuează vulnerabilitățile din sectorul BIC ca sursă de risc pentru stabilitatea financiară, luând în considerare măsuri care ar putea include:
  - o evaluare a modului în care sunt înregistrate riscurile BIC, în ceea ce privește cerințele de capital, normele de investiții și gestionarea riscurilor, de către întreprinderile de asigurare atunci când investesc în BIC prin intermediul fondurilor de investiții;
  - o evaluare a metodei prin care sunt luate în considerare garanțiile reale pentru investițiile BIC, în special atunci când se calculează cerințele de capital de solvabilitate;
  - o evaluare a măsurii în care expunerile BIC sub formă de capitaluri proprii sau datorii, inclusiv prin structuri de finanțare opace, reflectă expunerile BIC reale ale întreprinderilor de asigurare;
4. în cazul în care expunerile legate de BIC deținute de fondurile de pensii sunt semnificative, autoritățile de supraveghere, în cadrul mandatelor lor respective, asigură reziliența fondurilor de pensii autorizate în țările SEE respective și atenuează vulnerabilitățile din sectorul BIC ca sursă de risc pentru stabilitatea financiară;
5. autoritățile relevante de la nivelul național respectiv iau în considerare caracterul adecvat al măsurilor bazate pe debitori, cu condiția ca astfel de instrumente să fie disponibile la respectivul nivel național, în cazul în care consideră că acest lucru este necesar și fezabil pentru a suplimenta alte măsuri de asigurare a rezilienței instituțiilor financiare și a unor practici de creditare solide.

#### **Recomandarea D – Elaborarea unor instrumente bazate pe activități pentru BIC în Uniune**

Se recomandă Comisiei Europene să evalueze cadrul macroprudențial actual din Uniunea Europeană și să se asigure că se aplică norme consecvente pentru gestionarea riscurilor legate de expunerile BIC în toate instituțiile financiare atunci când acestea desfășoară aceleași activități, ținând seama de particularitățile și profilurile de risc specifice ale acestora. În acest sens, Comisia ar trebui, printre altele, să propună, în cazul în care consideră necesar pe baza evaluării sale, dispoziții legislative la nivelul Uniunii care să suplimenteze instrumentele macroprudențiale existente specifice entităților cu instrumente macroprudențiale bazate pe activități, pentru a contribui la abordarea eficace a vulnerabilităților BIC și pentru a evita arbitrajul de reglementare și transferul riscurilor între sectorul bancar și cel nebanca.

### SECȚIUNEA 2

#### PUNERE ÎN APLICARE

##### 1. Definiții

În sensul prezentei recomandări, se aplică următoarele definiții:

- (a) „bunuri imobile comerciale (BIC)” înseamnă bunuri imobile comerciale, astfel cum sunt definite în secțiunea 2 subsecțiunea 1 punctul 1 subpunctul (4) din Recomandarea CERS/2016/14;
- (b) „autorități relevante” înseamnă:
  - (i) autorități de supraveghere;
  - (ii) autorități macroprudențiale naționale;
  - (iii) autorități desemnate;
- (c) „autorități relevante care au un rol în stabilitatea financiară” înseamnă autoritățile relevante mandate să contribuie la prevenirea sau atenuarea riscurilor sistemice la adresa stabilității financiare în Uniune sau într-o țară SEE;
- (d) „autoritate de supraveghere” înseamnă:
  - (i) BCE pentru atribuțiile care îi sunt conferite în conformitate cu articolul 4 alineatul (1), articolul 4 alineatul (2) și articolul 5 alineatul (2) din Regulamentul (UE) nr. 1024/2013 al Consiliului <sup>(17)</sup>;
  - (ii) autoritățile europene de supraveghere;

<sup>(17)</sup> Regulamentul (UE) nr. 1024/2013 al Consiliului din 15 octombrie 2013 de conferire a unor atribuții specifice Băncii Centrale Europene în ceea ce privește politicile legate de supravegherea prudențială a instituțiilor de credit (JO L 287, 29.10.2013, p. 63).

- (iii) autorități naționale de supraveghere pentru instituțiile de credit;
  - (iv) autoritatea națională de supraveghere pentru administratorii de fonduri de investiții alternative și organismele de plasament colectiv în valori mobiliare;
  - (v) autoritățile naționale de supraveghere pentru întreprinderile de asigurare;
  - (vi) autoritățile naționale de supraveghere pentru fondurile de pensii;
- (e) „autorități europene de supraveghere” înseamnă Autoritatea europeană de supraveghere (Autoritatea bancară europeană), instituită prin Regulamentul (UE) nr. 1093/2010 al Parlamentului European și al Consiliului <sup>(18)</sup>, împreună cu Autoritatea europeană de supraveghere (Autoritatea europeană pentru asigurări și pensii ocupaționale), instituită prin Regulamentul (UE) nr. 1094/2010 al Parlamentului European și al Consiliului <sup>(19)</sup> și Autoritatea europeană de supraveghere (Autoritatea europeană pentru valori mobiliare și piețe) instituită prin Regulamentul (UE) nr. 1095/2010 al Parlamentului European și al Consiliului <sup>(20)</sup>;
- (f) „autoritate națională de supraveghere pentru instituțiile de credit” înseamnă o autoritate competentă sau de supraveghere dintr-o țară SEE, astfel cum este definită la articolul 4 alineatul (1) punctul 40 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 și la articolul 3 alineatul (1) punctul 36 din Directiva 2013/36/UE;
- (g) „autoritate națională de supraveghere pentru administratorii de fonduri de investiții alternative și organismele de plasament colectiv în valori mobiliare” înseamnă o autoritate competentă dintr-o țară SEE, astfel cum este definită la articolul 4 alineatul (1) litera (f) din Directiva 2011/61/UE și la articolul 2 alineatul (1) litera (h) din Directiva 2009/65/CE a Parlamentului European și a Consiliului <sup>(21)</sup>;
- (h) „autoritate națională de supraveghere pentru întreprinderile de asigurare” înseamnă o autoritate de supraveghere dintr-o țară SEE, astfel cum este definită la articolul 13 punctul 10 din Directiva 2009/138/CE;
- (i) „autorități naționale de supraveghere pentru fondurile de pensii” înseamnă o autoritate competentă dintr-o țară SEE, astfel cum este definită la articolul 6 punctul 8 din Directiva (UE) 2016/2341 a Parlamentului European și a Consiliului <sup>(22)</sup>;
- (j) „autoritate macroprudențială națională” înseamnă o autoritate națională cu obiectivele, mecanismele, atribuțiile, competențele, instrumentele, cerințele privind răspunderea și alte caracteristici prevăzute în Recomandarea CERS/2011/3 a Comitetului european pentru risc sistemic <sup>(23)</sup>;
- (k) „autoritate desemnată” înseamnă o autoritate desemnată în conformitate cu titlul VII capitolul 4 din Directiva 2013/36/UE și în conformitate cu articolul 124 alineatul (1a), articolul 164 alineatul (5) și articolul 458 alineatul (1) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013;
- (l) „informații de piață” înseamnă o sursă de informații pentru evaluarea riscurilor sistemice, care include informații obținute în urma reuniunilor cu contactele de pe piață și din analiza periodică a rapoartelor analiștilor de piață;
- (m) „instituție de credit” înseamnă o instituție de credit, astfel cum este definită la articolul 4 alineatul (1) punctul 1 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013;

<sup>(18)</sup> Regulamentul (UE) nr. 1093/2010 al Parlamentului European și al Consiliului din 24 noiembrie 2010 de instituire a Autorității europene de supraveghere (Autoritatea bancară europeană), de modificare a Deciziei nr. 716/2009/CE și de abrogare a Deciziei 2009/78/CE a Comisiei (JO L 331, 15.12.2010, p. 12).

<sup>(19)</sup> Regulamentul (UE) nr. 1094/2010 al Parlamentului European și al Consiliului din 24 noiembrie 2010 de instituire a Autorității europene de supraveghere (Autoritatea europeană de asigurări și pensii ocupaționale), de modificare a Deciziei nr. 716/2009/CE și de abrogare a Deciziei 2009/79/CE a Comisiei (JO L 331, 15.12.2010, p. 48).

<sup>(20)</sup> Regulamentul (UE) nr. 1095/2010 al Parlamentului European și al Consiliului din 24 noiembrie 2010 de instituire a Autorității europene de supraveghere (Autoritatea europeană pentru valori mobiliare și piețe), de modificare a Deciziei nr. 716/2009/CE și de abrogare a Deciziei 2009/77/CE a Comisiei (JO L 331, 15.12.2010, p. 84).

<sup>(21)</sup> Directiva 2009/65/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 13 iulie 2009 de coordonare a actelor cu putere de lege și a actelor administrative privind organismele de plasament colectiv în valori mobiliare (OPCVM) (JO L 302, 17.11.2009, p. 32).

<sup>(22)</sup> Directiva (UE) 2016/2341 a Parlamentului European și a Consiliului din 14 decembrie 2016 privind activitățile și supravegherea instituțiilor pentru furnizarea de pensii ocupaționale (IORP) (JO L 354, 23.12.2016, p. 37).

<sup>(23)</sup> Recomandarea CERS/2011/3 a Comitetului european pentru risc sistemic din 22 decembrie 2011 privind mandatul macroprudențial al autorităților naționale (JO C 41, 14.2.2012, p. 1).

- (n) „fond de investiții” înseamnă un fond de investiții, astfel cum este definit la articolul 4 alineatul (1) litera (a) din Directiva 2011/61/UE, și organisme de plasament colectiv în valori mobiliare, astfel cum sunt definite la articolul 1 alineatul (2) din Directiva 2009/65/CE;
- (o) „întreprindere de asigurare” înseamnă o întreprindere de asigurare, astfel cum este definită la articolul 13 punctul (1), și întreprinderi de reasigurare, astfel cum sunt definite la articolul 13 punctul (4) din Directiva 2009/138/CE;
- (p) „fond de pensii” înseamnă un sistem de pensii, astfel cum este definit la articolul 2 punctul (10) din Regulamentul (UE) nr. 648/2012 al Parlamentului European și al Consiliului <sup>(24)</sup>, și o instituție pentru furnizarea de pensii ocupaționale, astfel cum este definită la articolul 6 punctul (1) din Directiva (UE) 2016/2341;
- (q) „instituție financiară” înseamnă instituții de credit, fonduri de investiții, întreprinderi de asigurare și fonduri de pensii;
- (r) „efect de levier” înseamnă orice metodă prin care un investitor își mărește expunerea peste nivelul activelor fondului, fie prin împrumut de numerar sau valori mobiliare, fie printr-un efect de levier încorporat în poziții de instrumente financiare derivate sau prin orice alte mijloace;
- (s) „măsurile bazate pe capital” înseamnă orice cerințe de fonduri proprii impuse unei instituții de credit pentru a preveni și/sau a atenua riscul sistemic, astfel cum este definit la articolul 2 litera (c) din Regulamentul (UE) nr. 1092/2010, inclusiv în temeiul articolelor 124, 164 sau 458 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 sau al titlului VII capitolul 4 din Directiva 2013/36/UE, precum amortizorul anticiclic de capital sau amortizorul de risc sistemic sectorial;
- (t) „alte măsuri macroprudențiale” înseamnă orice măsură macroprudențială, alta decât măsurile bazate pe capital, care este disponibilă țărilor din Spațiul Economic European (SEE), fie prin dreptul intern, fie prin dreptul Uniunii, și care poate include, de asemenea, măsuri fără caracter juridic obligatoriu, cum ar fi avertismente și recomandări;
- (u) „instrumente bazate pe activități” înseamnă un cadru macroprudențial dedicat care include norme consecutive pentru toate instituțiile financiare atunci când acestea desfășoară aceleași activități, ținând totodată seama de profilurile lor de risc specifice;
- (v) „măsurile bazate pe debitori” înseamnă măsuri macroprudențiale care vizează debitorii;
- (w) „credite securitizate” înseamnă o securitizare, astfel cum este definită la articolul 2 punctul (1) din Regulamentul (UE) 2017/2402 al Parlamentului European și al Consiliului, în care creditele BIC <sup>(25)</sup> sunt active-suport;
- (x) „credite de tip *bullet*” înseamnă împrumuturi fără amortizare în cazul cărora principalul, în unele cazuri inclusiv dobânda, este datorat la scadență.

## 2. Criterii de punere în aplicare

1. Aplicarea prezentei recomandări trebuie să țină cont de următoarele criterii:

- (a) principiul proporționalității ar trebui respectat în mod corespunzător, ținând seama de obiectivul și conținutul Recomandării A, Recomandării B, Recomandării C și Recomandării D, în special în ceea ce privește punerea în aplicare a oricăror acțiuni recomandate ca răspuns la riscurile monitorizate în temeiul recomandării A;
- (b) arbitrajul de reglementare ar trebui evitat;
- (c) atunci când monitorizează finanțarea BIC în temeiul Recomandării A, autoritățile relevante ar trebui să facă distincția între fluxurile și stocurile de credite și finanțare BIC;
- (d) atunci când asigură practici de finanțare solide în temeiul Recomandării B, autoritățile relevante ar trebui să facă distincția între fluxurile și stocurile de credite și finanțare BIC;

<sup>(24)</sup> Regulamentul (UE) nr. 648/2012 al Parlamentului European și al Consiliului din 4 iulie 2012 privind instrumentele financiare derivate extrabursiere, contrapărțile centrale și registrele centrale de tranzacții (JO L 201, 27.7.2012, p. 1).

<sup>(25)</sup> Regulamentul (UE) 2017/2402 al Parlamentului European și al Consiliului din 12 decembrie 2017 de stabilire a unui cadru general privind securitizarea și de creare a unui cadru specific pentru o securitizare simplă, transparentă și standardizată, și de modificare a Directivelor 2009/65/CE, 2009/138/CE și 2011/61/UE, precum și a Regulamentelor (CE) nr. 1060/2009 și (UE) nr. 648/2012 (JO L 347, 28.12.2017, p. 35).

- (e) la activarea măsurilor bazate pe capital sau a altor instrumente macroprudențiale în temeiul Recomandării C, calibrarea și introducerea treptată a acestora ar trebui să țină seama de poziția respectivei țări SEE în cadrul ciclului economic și financiar, precum și de orice implicații potențiale în ceea ce privește costurile și beneficiile aferente;
  - (f) în anexă sunt stabilite criteriile specifice pentru respectarea prezentei recomandări.
2. Destinatarii trebuie să raporteze cu privire la evaluările și concluziile desprinse în urma monitorizării efectuate în temeiul Recomandării A, precum și cu privire la acțiunile întreprinse drept răspuns la prezenta recomandare, sau să justifice în mod adecvat orice lipsă de acțiune. Rapoartele ar trebui să cuprindă cel puțin:
- (a) informații privind conținutul și calendarul acțiunilor întreprinse;
  - (b) justificarea detaliată a lipsei de acțiune sau a abaterii de la prezenta recomandare, inclusiv a oricăror întârzieri.

### 3. Calendar pentru măsurile aplicate ca urmare a recomandării

În conformitate cu articolul 17 alineatul (1) din Regulamentul (UE) nr. 1092/2010, destinatarii trebuie să comunice Parlamentului European, Consiliului, Comisiei și CERS acțiunile întreprinse drept răspuns la prezenta recomandare sau să justifice orice lipsă de acțiune. Destinatarii trebuie să transmită o astfel de comunicare în conformitate cu următoarele termene:

#### 1. *Recomandarea A – Îmbunătățirea monitorizării riscurilor sistemice care decurg din piața BIC*

Până la 31 martie 2024 și până la 31 martie 2026, destinatarii Recomandării A trebuie să prezinte Parlamentului European, Consiliului, Comisiei și CERS un raport privind orice acțiuni întreprinse, evaluări efectuate și concluzii desprinse cu privire la recomandarea A. În cazul în care există mai multe autorități relevante în fiecare țară SEE responsabile cu întreprinderea de acțiuni pentru a se conforma Recomandării A, ar trebui prezentat un singur raport comun pentru fiecare țară SEE.

#### 2. *Recomandarea B – Asigurarea unor practici solide de finanțare a BIC*

Până la 31 martie 2026, destinatarii Recomandării B trebuie să prezinte Parlamentului European, Consiliului, Comisiei și CERS un raport privind orice acțiuni întreprinse cu privire la recomandarea B. În cazul în care există mai multe organisme în fiecare țară SEE responsabile cu întreprinderea de acțiuni pentru a se conforma Recomandării B, ar trebui prezentat un singur raport comun pentru fiecare țară SEE.

#### 3. *Recomandarea C – Creșterea rezilienței instituțiilor financiare*

Până la 31 martie 2026, destinatarii Recomandării C trebuie să prezinte Parlamentului European, Consiliului, Comisiei și CERS un raport privind orice acțiuni întreprinse cu privire la Recomandarea C. În cazul în care există mai multe organisme în fiecare țară SEE responsabile cu întreprinderea de acțiuni pentru a se conforma Recomandării C, ar trebui prezentat un singur raport comun pentru fiecare țară SEE.

#### 4. *Recomandarea D – Elaborarea unor instrumente bazate pe activități pentru BIC în Uniune*

Până la 31 decembrie 2026, Comisia trebuie să prezinte Parlamentului European, Consiliului și CERS un raport referitor la orice acțiuni întreprinse în ceea ce privește Recomandarea D.

### 4. Monitorizare și evaluare

#### 1. Secretariatul CERS:

- (a) va oferi asistență destinatarilor, asigurând coordonarea raportării și furnizarea de modele relevante și, dacă este cazul, informații detaliate privind procedura și calendarul pentru măsurile adoptate în urma recomandării;
- (b) va verifica măsurile aplicate de destinatari, va acorda asistență la cerere și va prezenta Consiliului general rapoarte privind măsurile aplicate.

2. Consiliul general va evalua acțiunile și justificările raportate de către destinatari și, după caz, va putea decide că prezenta recomandare nu a fost respectată și destinatarul nu a justificat în mod adecvat lipsa de acțiune.

Adoptată la Frankfurt pe Main, 1 decembrie 2022.

Șeful secretariatului CERS,  
în numele Consiliului general al CERS  
Francesco MAZZAFERRO

---

## ANEXĂ

**SPECIFICAREA CRITERIILOR DE CONFORMITATE APLICABILE RECOMANDĂRII****Recomandarea A – Îmbunătățirea monitorizării riscurilor sistemice care decurg din piața BIC**

Următoarele criterii de conformitate sunt aplicabile Recomandării A.

1. Monitorizarea riscurilor ar trebui să se realizeze cu maximă diligență posibilă. Ori de câte ori este posibil și indicat din perspectiva riscurilor, autoritățile relevante ar trebui să evalueze vulnerabilitățile separat pentru diferitele subsectoare (în special pentru birouri, industrie și logistică, comerț cu amănuntul și locativ) și segmente (primar și secundar). Autoritățile relevante pot excepta unul sau mai multe subsectoare sau segmente dacă nu există dovezi că instituțiile financiare își asumă riscuri semnificative atunci când investesc în aceste sectoare sau segmente.
2. Pentru monitorizarea riscului sistemic, autoritățile relevante ar trebui să utilizeze în mod orientativ indicatorii definiți în Recomandarea CERS/2016/14 sau să aplice definițiile și parametrii stabiliți de autoritățile relevante, inclusiv informațiile de piață, în cazul în care se consideră că astfel de definiții, parametri și informații corespund mai bine monitorizării riscurilor sistemice generate de bunurile imobile comerciale (BIC), ținând seama de particularitățile cerințelor naționale. Informațiile de piață și alte surse de informații calitative ar putea fi utilizate ca alternativă la indicatorii și date concrete în cazurile în care acestea nu sunt disponibile. Indicatorii de risc și abordarea față de evaluarea riscurilor care este propusă în raportul Comitetului european pentru risc sistemic (CERS) privind evaluarea vulnerabilităților în sectorul BIC <sup>(1)</sup> pot servi drept orientări pentru autoritățile relevante.
3. În ceea ce privește tranșele privind garanțiile reale și privind veniturile și activitatea, autoritățile relevante ar trebui să evalueze evoluția prețurilor BIC și a fluxurilor de venituri generate de bunurile imobile în contextul evoluțiilor și modificărilor ciclice și structurale.
4. În ceea ce privește tranșa privind finanțarea, autoritățile relevante ar trebui să evalueze lichiditatea și reziliența instituțiilor financiare cu expuneri la BIC având în vedere materializarea potențială a riscurilor BIC (ținând seama, de asemenea, de rezultatele monitorizării tranșelor privind garanțiile reale și veniturile și activitatea). În ceea ce privește furnizorii de credite BIC, autoritățile relevante ar trebui să evalueze caracteristicile portofoliilor de credite BIC existente, precum și standardele de creditare ale creditelor BIC nou acordate. În ceea ce privește investițiile în BIC, autoritățile relevante ar trebui să analizeze baza de investitori, efectul de levier al investiției și adâncimea pieței, în măsura în care sunt disponibile date.
5. În ceea ce privește tranșa privind efectele negative de propagare, autoritățile relevante ar trebui să evalueze importanța BIC pentru economia reală și sistemul financiar, inclusiv efectele unei potențiale recesiuni a pieței BIC asupra economiei reale (cu efecte secundare asupra sistemului financiar), interconectarea dintre instituțiile financiare și interconexiunile dintre țări.
6. În vederea monitorizării riscurilor sistemice care decurg din piața BIC în sectorul fondurilor de investiții, autoritățile relevante ar trebui în special:
  - (a) să identifice fondurile de investiții din jurisdicția lor care au expuneri deosebit de mari față de piețele BIC;
  - (b) să monitorizeze și să evalueze nivelul lor actual de pregătire pentru o creștere neașteptată a răscumpărărilor și/sau o creștere a incertitudinii evaluării;
  - (c) să stabilească modul în care aceste fonduri de investiții ar putea reacționa la eventualele viitoare șocuri negative pe termen scurt, inclusiv care instrumente de gestionare a lichidității au fost activate și modul în care au fost utilizate, precum și dimensiunea cererilor de răscumpărare și modul în care fondurile de investiții identificate au răspuns acestor cereri.

<sup>(1)</sup> A se vedea *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate* („Metodologii pentru evaluarea vulnerabilităților imobiliare și a politicilor macroprudențiale: bunurile imobile comerciale”), CERS, decembrie 2019, disponibil pe website-ul CERS, la adresa [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

7. În mod specific și în vederea monitorizării riscurilor sistemice care decurg din piața BIC din sectorul asigurărilor, autoritățile relevante ar trebui să identifice întreprinderile de asigurare din jurisdicția lor care au expuneri deosebit de mari față de piețele BIC.
8. În mod specific și în vederea monitorizării implicațiilor securitizării asupra stabilității financiare, autoritățile relevante ar trebui să evalueze cu atenție dacă securitizarea joacă un rol important în creditarea BIC, inclusiv în ceea ce privește calitatea creditelor securitizate (care reflectă atât debitorul, cât și activele care garantează împrumutul) și concentrările de investitori și debitori, acordând o atenție deosebită interconectării acestora.
9. Autoritățile relevante ar trebui să faciliteze schimbul de informații prin intermediul unor acorduri care intră sub incidența regimului aplicabil de confidențialitate juridică.
10. Autoritățile relevante ar trebui să se asigure că orice acorduri voluntare, cum ar fi memorandumurile de înțelegere, stabilesc, printre altele, un principiu general al schimbului reciproc de informații în conformitate cu principiile cooperării între autoritățile relevante.

### **Recomandarea B – Asigurarea unor practici solide de finanțare a BIC**

Următoarele criterii de conformitate sunt aplicabile Recomandării B.

1. Este necesară o monitorizare atentă a calității creditului portofoliilor BIC și constituirea de provizioane adecvate pentru categoriile de credite care ar putea deveni neperformante în cazul unor evoluții economice și financiare negative.
2. Atunci când asigură practici de finanțare solide, autoritățile de supraveghere ar trebui să țină seama de rezultatele evaluării prospective a riscurilor în temeiul Recomandării A, făcând distincție, după caz, între subsectoare și segmente BIC individuale:
  - (a) în ceea ce privește împrumuturile existente, autoritățile de supraveghere ar trebui să se asigure că furnizorii de credite:
    - reevaluează venitul preconizat generat de imobilele BIC (dacă aceasta este sursa de venit pentru rambursarea creditului) sau venitul preconizat generat de activitatea comercială a debitorului; o astfel de reevaluare ar trebui să ia în considerare evoluțiile preconizate în ceea ce privește chiriile și ratele neocupării, costurile de construcție și profitul din vânzarea unei proprietăți sau performanța sectoarelor de activitate, după caz;
    - reevaluează capacitatea debitorilor de a rambursa datoriile, ținând seama de rezultatele de la punctul 1, precum și de costurile estimate ale finanțării și de profilul de amortizare al împrumuturilor;
    - reevaluează imobilele BIC care servesc drept garanție reală pentru împrumuturile existente, ținând seama de evoluția preconizată a prețurilor de piață.
  - (b) în ceea ce privește împrumuturile noi, autoritățile de supraveghere ar trebui să se asigure că furnizorii de credite acordă împrumuturi noi la standarde solide de creditare.
3. Provizionarea ar trebui să țină seama de rezultatele reevaluării capacității preconizate a debitorilor de a rambursa datoriile și de valorile garanțiilor reale.

### **Recomandarea C – Creșterea rezilienței instituțiilor financiare**

Următoarele criterii de conformitate sunt aplicabile Recomandării C(1).

1. În cazul în care riscurile legate de piața BIC identificate în respectiva țară din Spațiul Economic European (SEE) justifică activarea unor măsuri bazate pe capital, autoritățile desemnate ar trebui să încerce să asigure reziliența instituțiilor de credit în fața potențialei materializări a riscului sistemic legat de BIC care ar putea conduce la pierderi directe și indirecte din credite, care decurg din creditele BIC și din investițiile BIC sau care apar ca o consecință a unui declin economic.
2. Măsurile adecvate de politică ar trebui să ia în considerare dinamici potențial diferite la nivelul subsectoarelor și segmentelor BIC. Măsurile de ponderare a riscului definite pentru expunerile BIC sau o rată mai mare a amortizorului de risc sistemic (SyRB) sectorial ar trebui considerate măsuri macroprudențiale specifice într-o situație de vulnerabilități în special în sectorul BIC. Un nivel mai ridicat al ratelor amortizoarelor anticiclice (CCyB) sau al SyRB general ar fi adecvat dacă s-ar materializa nu numai riscurile legate de BIC, ci și riscurile ciclice sau structurale generale.

3. Înainte de activarea măsurilor bazate pe capital, ar trebui realizată o evaluare a poziției țării SEE respective în cadrul ciclului economic și financiar, pentru a determina dacă activarea acestor măsuri ar fi necesară, corespunzătoare și efectivă.
4. După activarea măsurilor bazate pe capital, ar putea fi necesară înăsprirea lor suplimentară sau activarea unor măsuri macroprudențiale suplimentare pentru a aborda vulnerabilitățile identificate în țara SEE respectivă. Aceasta va depinde de alegerea măsurilor bazate pe capital activate, de calibrarea inițială a respectivelor măsuri activate și de rezultatele evaluării vulnerabilităților.

Următoarele criterii de conformitate sunt aplicabile Recomandării C(2).

1. Autoritățile de supraveghere ar trebui să se asigure că condițiile de răscumpărare ale fondurilor de investiții expuse față de sectorul BIC sunt concepute ținând seama de caracterul inerent nelichid al activelor BIC și, dacă este cazul, oferă orientări suplimentare.
2. Autoritățile de supraveghere ar trebui să abordeze constrângerile, inclusiv cele legate de disponibilitatea și calitatea datelor, care ar putea împiedica evaluarea riscurilor care decurg din necorelarea lichidităților și din efectul de levier în sectorul fondurilor de investiții în ceea ce privește investițiile și creditarea pe piața BIC.
3. Autoritățile de supraveghere ar trebui, după caz:
  - (a) să faciliteze utilizarea în timp util de către administratorii fondurilor de investiții a unor instrumente adecvate de gestionare a lichidității;
  - (b) să își exercite în timp util competența de a suspenda răscumpărarea sau rambursarea unităților fondurilor de investiții sau de a utiliza alte instrumente adecvate de gestionare a lichidității.

Următoarele criterii de conformitate sunt aplicabile Recomandării C(3).

1. Autoritățile de supraveghere ar trebui să asigure reziliența întreprinderilor de asigurare în raport cu potențiala materializare a riscurilor sistemice legate de BIC care ar putea conduce la pierderi directe și indirecte care decurg din creditele BIC și din investițiile BIC sau care apar ca o consecință a unui declin economic.
2. Măsurile adecvate de politică ar trebui să ia în considerare dinamici potențial diferite la nivelul subsectoarelor și segmentelor BIC.
3. Înainte de punerea în aplicare a oricărei acțiuni în temeiul Recomandării C(3), ar trebui realizată o evaluare a poziției țării SEE respective în cadrul ciclului economic și financiar, pentru a determina dacă activarea acestor măsuri ar fi necesară, corespunzătoare și efectivă.

Următoarele criterii de conformitate sunt aplicabile Recomandării C(5).

1. Autoritățile de supraveghere ar trebui să ia în considerare măsuri bazate pe debitori pentru a evita acumularea în continuare de vulnerabilități în sectorul BIC prin acordarea de noi împrumuturi.
2. Înainte de activarea măsurilor bazate pe debitori, ar trebui realizată o evaluare a poziției țării SEE respective în cadrul ciclului economic și financiar, pentru a determina calibrarea și introducerea treptată corespunzătoare a acestor măsuri.
3. După activarea măsurilor bazate pe debitori, ar putea fi necesară înăsprirea lor suplimentară sau activarea unor măsuri macroprudențiale suplimentare pentru a aborda vulnerabilitățile identificate în țara SEE respectivă. Aceasta va depinde de măsurile bazate pe debitori care au fost activate, de calibrarea lor inițială și de rezultatele evaluării vulnerabilităților.

#### **Recomandarea D – Elaborarea unor instrumente bazate pe activități pentru BIC în Uniune**

Următoarele criterii de conformitate sunt aplicabile Recomandării D.

1. Atunci când evaluează cadrul macroprudențial actual, Comisia Europeană ar trebui să discute cu părțile interesate relevante condițiile de concurență echitabile pentru instituțiile financiare în ceea ce privește finanțarea BIC, cu scopul de a reduce posibilitățile de arbitraj de reglementare, care pot crea riscuri la adresa stabilității financiare.
2. Comisia Europeană ar trebui să ia în considerare analizele existente (sau viitoare) ale adecvării măsurilor bazate pe debitori pentru creditele BIC și, cu condiția ca rezultatele analizelor să concluzioneze în sensul caracterului în general adecvat al măsurilor bazate pe debitori pentru aceste credite BIC, să propună măsuri bazate pe debitori pentru creditele BIC ca instrumente bazate pe activități.