

## II

(Akty o charakterze nieustawodawczym)

## ROZPORZĄDZENIA

## ROZPORZĄDZENIE DELEGOWANE KOMISJI (UE) 2023/206

z dnia 5 października 2022 r.

**uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 w zakresie regulacyjnych standardów technicznych określających rodzaje czynników, które należy uwzględnić przy ocenie adekwatności wag ryzyka w odniesieniu do ekspozycji zabezpieczonych nieruchomości, oraz warunki, które należy uwzględnić przy ocenie adekwatności minimalnych wartości straty z tytułu niewykonania zobowiązania w odniesieniu do ekspozycji zabezpieczonych nieruchomościami**

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

KOMISJA EUROPEJSKA,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej,

uwzględniając rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych oraz zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012<sup>(1)</sup>, w szczególności jego art. 124 ust. 4 akapit trzeci oraz art. 164 ust. 8 akapit trzeci,

a także mając na uwadze, co następuje:

- (1) Art. 124 ust. 2 rozporządzenia (UE) nr 575/2013, z jednej strony, dotyczy oceny adekwatności wag ryzyka w odniesieniu do ekspozycji zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach mieszkalnych i komercyjnych. Art. 164 ust. 6 rozporządzenia (UE) nr 575/2013, z drugiej strony, dotyczy oceny adekwatności minimalnych wartości straty z tytułu niewykonania zobowiązania („LGD”) w odniesieniu do ekspozycji zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach mieszkalnych lub komercyjnych. Oba przepisy dotyczą zatem kalibracji parametrów w odniesieniu do ekspozycji zabezpieczonych nieruchomościami. Właściwe jest zatem spójne określenie rodzajów czynników, które należy uwzględnić przy ocenie adekwatności tych wag ryzyka, oraz warunków, które należy uwzględnić przy ocenie adekwatności tych minimalnych wartości LGD.
- (2) Określając te czynniki i warunki, należy zapewnić proporcjonalność i uwzględnić różnorodność rynków nieruchomości w poszczególnych państwach członkowskich, a jednocześnie określić wystarczająco zharmonizowane ramy oceny adekwatności wag ryzyka i minimalnych wartości LGD w odniesieniu do ekspozycji zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach. W tym celu należy unikać stosowania uniwersalnego podejścia.
- (3) Wskazując oczekiwane straty w celu określenia adekwatności wag ryzyka, należy wziąć pod uwagę szereg czynników umożliwiających wgląd w przyszłe tendencje na rynkach, w tym przeszłe i obecne cechy strukturalne rynków nieruchomości oraz specyfikę krajową związaną z finansowaniem nieruchomości.

(<sup>1</sup>) Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 1.

- (4) Ze względu na znaczenie gospodarcze rynków nieruchomości dla państw członkowskich przy określaniu warunków dotyczących oceny minimalnych wartości LGD należy uwzględnić źródła ryzyka systemowego, a nie tylko pogorszenie koniunktury gospodarczej i ryzyko niesystematyczne. Przy uwzględnianiu warunków dotyczących oceny minimalnych wartości LGD należy wziąć pod uwagę szereg warunków związanych ze źródłami ryzyka systemowego, które mają wpływ na przyszłe tendencje na rynkach nieruchomości, m.in. to, czy zakłócenia równowagi makroekonomicznej mają związek z pogorszeniem koniunktury gospodarczej, czy stosowane są inne środki makroostrożnościowe oraz krajową specyfikę związaną z rynkami nieruchomości i ich finansowaniem.
- (5) Ponadto, biorąc pod uwagę znaczne różnice między rynkami nieruchomości państw członkowskich, przy ocenie zarówno adekwatności wag ryzyka w odniesieniu do ekspozycji zabezpieczonych nieruchomości, jak i adekwatności minimalnej wartości LGD w odniesieniu do takich ekspozycji należy uwzględnić specyfikę związaną wyłącznie z krajowym rynkiem nieruchomości i jego finansowaniem.
- (6) Art. 124 ust. 2 i art. 164 ust. 6 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 umożliwiają ocenę adekwatności wag ryzyka lub minimalnych wartości LGD w odniesieniu do jednego lub większej liczby segmentów nieruchomości lub do jednej lub większej liczby części terytorium państwa członkowskiego. Należy zatem przewidzieć, że rodzaje czynników lub warunki oceny adekwatności wag ryzyka lub minimalnych wartości LGD mogą być stosowane do jednego lub większej liczby segmentów nieruchomości lub do jednej lub większej liczby części terytorium państwa członkowskiego. Możliwe jest jednak, że dane zgromadzone w ramach unijnej zharmonizowanej sprawozdawczości nie są wystarczająco szczegółowe, aby umożliwić ocenę adekwatności wag ryzyka lub minimalnych wartości LGD na poziomie takiego segmentu nieruchomości lub części terytorium państwa członkowskiego. W takim przypadku organy wyznaczone zgodnie z art. 124 ust. 1a i art. 164 ust. 5 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 powinny mieć możliwość wykorzystania dodatkowych źródeł danych do tych ocen.
- (7) Biorąc pod uwagę, że zarówno art. 124, jak i art. 164 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 dotyczą ocen adekwatności parametrów wejściowych do określenia wymogów w zakresie funduszy własnych w odniesieniu do rodzajów ekspozycji zabezpieczonych nieruchomości, konieczne jest zapewnienie spójności między tymi dwiema ocenami. Należy zatem zawrzeć oba zestawy odpowiednich regulacyjnych standardów technicznych wymaganych na mocy tych artykułów w jednym rozporządzeniu.
- (8) Podstawę niniejszego rozporządzenia stanowi projekt regulacyjnych standardów technicznych przedłożony Komisji przez Europejski Urząd Nadzoru Bankowego (EUNB).
- (9) EUNB przeprowadził otwarte konsultacje publiczne na temat projektu regulacyjnych standardów technicznych, który stanowi podstawę niniejszego rozporządzenia, dokonał analizy potencjalnych powiązanych kosztów i korzyści oraz zasięgnął porady Bankowej Grupy Interesariuszy ustanowionej zgodnie z art. 37 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 <sup>(2)</sup>,

PRZYJMUJE NINIEJSZE ROZPORZĄDZENIE:

#### Artykuł 1

### **Rodzaje czynników, które należy uwzględnić przy ocenie adekwatności wag ryzyka w odniesieniu do ekspozycji zabezpieczonych nieruchomościami**

1. Oceniając adekwatność wag ryzyka, o których mowa w art. 124 ust. 2 akapit pierwszy rozporządzenia (UE) nr 575/2013, organy wyznaczone zgodnie z art. 124 ust. 1a tego rozporządzenia ustalają wszystkie następujące czynniki:
  - a) straty jako stosunek następujących wartości:
    - (i) w przypadku ekspozycji zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach mieszkalnych, o których mowa w art. 124 ust. 2 akapit pierwszy rozporządzenia (UE) nr 575/2013 – strat zgłoszonych zgodnie z art. 430a ust. 1 lit. a) tego rozporządzenia i wartości ekspozycji zgłoszonej zgodnie z art. 430a ust. 1 lit. c) tego rozporządzenia;

<sup>(2)</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylecia decyzji Komisji 2009/78/WE (Dz.U. L 331 z 15.12.2010, s. 12).

(ii) w przypadku ekspozycji zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach komercyjnych, o których mowa w art. 124 ust. 2 akapit pierwszy rozporządzenia (UE) nr 575/2013 – strat zgłoszonych zgodnie z art. 430a ust. 1 lit. d) tego rozporządzenia i wartości ekspozycji zgłoszonej zgodnie z art. 430a ust. 1 lit. f) tego rozporządzenia;

b) oczekiwane straty jako najlepsze oszacowanie strat, które zostaną zrealizowane w przyszłości w perspektywie co najmniej jednego roku, a jeśli dany organ tak postanowi, to do trzech lat.

Do celów lit. b) oczekiwane straty określa się jako średnią z szacowanych strat dla każdego roku w wybranym horyzoncie czasowym.

2. Organy wyznaczone zgodnie z art. 124 ust. 1a rozporządzenia (UE) nr 575/2013 ustalają oczekiwane straty, o których mowa w ust. 1 lit. b), w jeden z następujących sposobów:

a) poprzez skorygowanie poniesionych strat, o których mowa w ust. 1 lit. a), w górę lub w dół;

b) poprzez utrzymanie poniesionych strat na niezmiennym poziomie.

Przy określaniu oczekiwanej straty, o której mowa w ust. 1 lit. b), organy odzwierciedlają przyszłe tendencje na rynkach nieruchomości, o których mowa w art. 124 ust. 2 akapit pierwszy lit. b) rozporządzenia (UE) nr 575/2013, w perspektywie co najmniej jednego roku, a jeżeli dany organ tak ustali, do trzech lat.

3. Oczekiwane straty, o których mowa w ust. 1 lit. b), i ustalone zgodnie z ust. 2, opierają się na elementach takich jak:

a) historyczna ewolucja i cykliczne cechy rynku nieruchomości, odzwierciedlone w transakcjach i cenach na rynku nieruchomości oraz w zmienności tych cen, potwierdzone przez odpowiednie wskaźniki danych lub informacje jakościowe;

b) dawne i obecne cechy strukturalne rynku nieruchomości oraz przyszłe zmiany tych cech strukturalnych związane z wielkością rynku nieruchomości, specyfiką finansowania nieruchomości, krajowymi systemami podatkowymi oraz krajowymi przepisami regulującymi zakup, posiadanie lub wynajem nieruchomości;

c) podstawowe czynniki napędzające popyt i podaż na rynku nieruchomości, potwierdzone przez wszelkie odpowiednie wskaźniki danych lub informacje jakościowe, w tym standardy kredytowe, działalność budowlaną, współczynnik pustostanów lub działalność transakcyjną;

d) ryzykowność ekspozycji zabezpieczonych nieruchomościami, mierzona wskaźnikami takimi, jak:

(i) wskaźniki istotne dla segmentów nieruchomości w danym państwie członkowskim oraz, w stosownych przypadkach, dla części terytorium tego państwa członkowskiego, z uwzględnieniem sekcji 6 wytycznych EUNB w sprawie podzbiorów ekspozycji przy zastosowaniu bufora ryzyka systemowego<sup>(3)</sup>, wydanych zgodnie z art. 133 ust. 6 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE<sup>(4)</sup>;

(ii) wskaźniki standardów kredytowych określone w zaleceniu Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego w sprawie uzupełniania luk w danych dotyczących sektora nieruchomości<sup>(5)</sup>;

e) oczekiwane zmiany cen rynkowych nieruchomości oraz oczekiwana zmienności tych cen, w tym ocena niepewności towarzyszącej takim oczekiwaniom;

<sup>(3)</sup> Wytyczne dotyczące stosownych podzbiorów ekspozycji sektorowych, do których właściwe lub wyznaczone organy mogą zastosować bufor ryzyka systemowego zgodnie z art. 133 ust. 5 lit. f) dyrektywy 2013/36/UE (EBA/GL/2020/13).

<sup>(4)</sup> Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie warunków dopuszczenia instytucji kredytowych do działalności oraz nadzoru ostrożnościowego nad instytucjami kredytowymi i firmami inwestycyjnymi, zmieniająca dyrektywę 2002/87/WE i uchylająca dyrektywy 2006/48/WE oraz 2006/49/WE (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 338).

<sup>(5)</sup> Zalecenie Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego z dnia 21 marca 2019 r. zmieniające zalecenie ERRS/2016/14 w sprawie uzupełniania luk w danych dotyczących sektora nieruchomości (ERRS/2019/3) (Dz.U. C 271 z 13.8.2019, s. 1).

- f) oczekiwane zmiany istotnych kluczowych zmiennych makroekonomicznych, które mogą mieć wpływ na wypłacalność kredytobiorców, w tym ocena niepewności towarzyszącej takim oczekiwaniom;
- g) horyzont czasowy, w którym oczekuje się, że wystąpią prognozowane zmiany na rynkach nieruchomości;
- h) specyfika krajowa związana wyłącznie z rynkiem nieruchomości i jego finansowaniem, w tym publiczne i prywatne systemy gwarancji, możliwość odliczenia podatkowego oraz wsparcie publiczne w postaci systemów regresu i siatek bezpieczeństwa socjalnego;
- i) wszelkie inne wskaźniki i źródła danych, które umożliwiają wgląd w przyszłe tendencje na rynkach nieruchomości, które mają wpływ na oczekiwane straty, o których mowa w ust. 1 lit. b), lub wspierają jakość danych dotyczących oczekiwanych strat, o których mowa w ust. 1 lit. a).

4. Jeżeli istnieje duża niepewność co do czynników, o których mowa w ust. 3 lit. e), organy wyznaczone zgodnie z art. 124 ust. 1a rozporządzenia (UE) nr 575/2013 uwzględniają margines ostrożności przy określaniu oczekiwanej straty zgodnie z ust. 2 niniejszego artykułu.

5. Do celów ust. 1 organy wyznaczone zgodnie z art. 124 ust. 1a rozporządzenia (UE) nr 575/2013 uwzględniają inne obowiązujące środki makroostrożnościowe, które dotyczą już zidentyfikowanych rodzajów ryzyka systemowego mających wpływ na adekwatność wag ryzyka, o których mowa w art. 124 ust. 2 akapit pierwszy tego rozporządzenia, w tym następujące środki w prawie krajowym mające na celu zwiększenie odporności systemu finansowego:

- a) limity pokrycia należności zabezpieczeniem (LTV);
- b) limity zadłużenia do dochodu;
- c) limity obsługi zadłużenia do dochodu;
- d) inne instrumenty dotyczące standardów kredytowania.

## Artykuł 2

### **Warunki, które należy uwzględnić przy ocenie adekwatności minimalnych wartości LGD w odniesieniu do ekspozycji zabezpieczonych nieruchomościami**

1. Oceniając adekwatność minimalnych wartości LGD zgodnie z art. 164 ust. 6 rozporządzenia (UE) nr 575/2013, organy wyznaczone na mocy ust. 5 tego artykułu, przeprowadzając ocenę ryzyka systemowego na podstawie zakłóceń równowagi makroekonomicznej mających wpływ na szacunki LGD poza cyklem koniunkturalnym, uwzględniają wszystkie następujące warunki:

- a) warunki popytu i podaży na rynkach nieruchomości oraz dynamikę cen nieruchomości, w tym – w stosownych przypadkach i gdy dostępne są solidne szacunki – stopień przeszacowania lub niedoszacowania cen nieruchomości;
- b) warunki wpływające na czynniki kształtujące szacunki LGD, w tym, w stosownych przypadkach:
  - (i) zmiany w długości i skuteczności procesu ściągania należności, w związku ze zmianami w procedurach odzyskiwania należności;
  - (ii) zmiany częstotliwości przywracania dłużników lub poszczególnych instrumentów kredytowych do stanu związanego z niewykonaniem zobowiązania, ze względu na zmiany stóp bezrobocia lub zmiany poziomu zadłużenia gospodarstw domowych lub przedsiębiorstw;
  - (iii) stopy procentowe;
- c) inne warunki, które pośrednio wpływają na wartość zabezpieczenia uwzględnianego w oszacowaniach LGD, w tym, w stosownych przypadkach, współczynniki pokrycia należności zabezpieczeniem, zabezpieczenia krzyżowe i inne powszechne formy ochrony kredytowej istotne dla ekspozycji detalicznych zabezpieczonych nieruchomościami w danym państwie członkowskim.

2. Do celów ust. 1 organy wyznaczone zgodnie z art. 164 ust. 5 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 uwzględniają wszystkie następujące elementy:

- a) czy zakłócenia równowagi makroekonomicznej są związane z pogorszeniem koniunktury gospodarczej i w związku z tym są uwzględniane przy szacowaniu LGD w okresie pogorszenia koniunktury dla danych ekspozycji;

- b) inne obowiązujące środki makroostrożnościowe, które dotyczą już zidentyfikowanych rodzajów ryzyka systemowego mających wpływ na adekwatność minimalnych wartości LGD, w tym następujące środki w prawie krajowym mające na celu zwiększenie odporności systemu finansowego:
  - (i) limity pokrycia należności zabezpieczeniem;
  - (ii) limity zadłużenia do dochodu;
  - (iii) limity obsługi zadłużenia do dochodu;
  - (iv) inne instrumenty dotyczące standardów kredytowania;
- c) stopień niepewności wokół rozwoju rynków nieruchomości i zmienności ich cen;
- d) specyfika krajowa związana wyłącznie z rynkiem nieruchomości i jego finansowaniem, w tym publiczne i prywatne systemy gwarancji, możliwość odliczenia podatkowego oraz wsparcie publiczne w postaci systemów regresu i siatek bezpieczeństwa socjalnego;
- e) w stosownych przypadkach i jeśli są dostępne, porównania oszacowań LGD w poszczególnych instytucjach kredytowych lub państwach członkowskich dla porównywalnych portfeli, porównywalnych poziomów ryzyka i porównywalnych instrumentów zabezpieczonych nieruchomościami.

#### Artykuł 3

### Oceny dla segmentów nieruchomości lub określonych części terytorium państwa członkowskiego

Organ wyznaczony zgodnie z art. 124 ust. 1a lub art. 164 ust. 5 rozporządzenia (UE) nr 575/2013 może rozważyć czynniki określone w art. 1 niniejszego rozporządzenia lub uwzględnić warunki określone w art. 2 niniejszego rozporządzenia w odniesieniu do jednego lub większej liczby segmentów nieruchomości lub jednej lub większej liczby części terytorium państwa członkowskiego.

#### Artykuł 4

### Wykorzystanie innych źródeł danych

Organy wyznaczone zgodnie z art. 124 ust. 1a lub art. 164 ust. 5 rozporządzenia (UE) nr 575/2013, które określają poniesione straty zgodnie z art. 1 ust. 1 lit. a), niniejszego rozporządzenia lub które oceniają adekwatność minimalnych wartości LGD zgodnie z art. 2 niniejszego rozporządzenia dla segmentu nieruchomości lub części terytorium państwa członkowskiego, mogą korzystać z innych źródeł danych, w tym z krajowych sprawozdań *ad hoc* i rejestrów kredytowych dotyczących tego segmentu lub tej części terytorium, pod warunkiem że dane zgromadzone zgodnie z art. 430 ust. 1 lit. a) i art. 430a rozporządzenia (UE) nr 575/2013 nie są wystarczająco szczegółowe..

#### Artykuł 5

### Wejście w życie

Niniejsze rozporządzenie wchodzi w życie dwudziestego dnia po jego opublikowaniu w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej*.

Niniejsze rozporządzenie wiąże w całości i jest bezpośrednio stosowane w państwach członkowskich zgodnie z Traktatami.

Sporządzono w Brukseli dnia 5 października 2022 r.

W imieniu Komisji  
Przewodnicząca  
Ursula VON DER LEYEN