



Съвет на  
Европейския съюз

Брюксел, 7 октомври 2022 г.  
(OR. en)

13304/22

EF 300  
ECOFIN 979  
DELECT 177

### ПРИДРУЖИТЕЛНО ПИСМО

---

От:	Генералния секретар на Европейската комисия, подписано от г-жа Martine DEPREZ, директор
До:	Генералния секретариат на Съвета
№ док. Ком.:	C(2022) 6941 final
Относно:	ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) .../... НА КОМИСИЯТА от 5.10.2022 година за допълнение на Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета с регулаторни технически стандарти за определяне на видовете фактори, които да се отчитат при оценяването на адекватността на рисковите тегла на обезпечените с недвижими имоти експозиции, и на условията, които да се взимат под внимание при оценяването на адекватността на минималните стойности на загубата при неизпълнение при обезпечените с недвижими имоти експозиции

---

Приложено се изпраща на делегациите документ C(2022) 6941 final.

Приложение: C(2022) 6941 final



Брюксел, 5.10.2022 г.  
C(2022) 6941 final

## **ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) .../... НА КОМИСИЯТА**

**от 5.10.2022 година**

**за допълнение на Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета с регулаторни технически стандарти за определяне на видовете фактори, които да се отчитат при оценяването на адекватността на рисковите тегла на обезпечените с недвижими имоти експозиции, и на условията, които да се взимат под внимание при оценяването на адекватността на минималните стойности на загубата при неизпълнение при обезпечените с недвижими имоти експозиции**

(текст от значение за ЕИП)

## ОБЯСНИТЕЛЕН МЕМОРАНДУМ

### **1. КОНТЕКСТ НА ДЕЛЕГИРАНИЯ АКТ**

С член 124, параграф 4 и член 164, параграф 8 от Регламент (ЕС) № 575/2013 (РКИ) на ЕБО се възлага в тясно сътрудничество с ЕССР да разработи за институциите, прилагащи стандартизирания подход, проекти на регулаторни технически стандарти (РТС) за определяне на видовете фактори, които да се отчитат при оценяването на адекватността на рисковите тегла, извършвано въз основа на понесената в минали периоди загуба и на прогнозиране на развитието на пазара на недвижими имоти, а за институциите, прилагащи вътрешнорейтинговия подход към експозициите на дребно, обезпечени с жилищни или търговски недвижими имоти, да посочи условията, които да се взимат под внимание при оценяването на адекватността на минималните стойности на загубата при неизпълнение (LGD).

По силата на член 10, параграф 1 от Регламент (ЕС) № 1093/2010 за създаване на ЕБО Комисията решава дали да одобри проектостандартите в срок от три месеца от получаването им. Комисията може също така да одобри проектостандартите само частично или да ги измени, ако интересите на Съюза налагат това, следвайки предвидената в тези членове специална процедура.

### **2. КОНСУЛТАЦИИ ПРЕДИ ПРИЕМАНЕТО НА АКТА**

В изпълнение на член 10, параграф 1, трета алинея от Регламент (ЕС) № 1093/2010 ЕБО проведе обществена консултация по проектите на технически стандарти, представени на Комисията по силата на член 124, параграф 4 и член 164, параграф 8 от Регламент (ЕС) № 575/2013 (РКИ). Консултационният документ бе публикуван на уебсайта на ЕБО на 29 април 2021 г., а самата консултация приключи на 29 юли 2021 г. Освен това на 30 юни 2021 г. се проведе открито изслушване. Заедно с проектите на технически стандарти ЕБО представи разяснение за начина, по който резултатите от тази консултация са били взети предвид при изготвянето на окончателните проекти на технически стандарти, представени на Комисията.

В изпълнение на член 10, параграф 1, трета алинея от Регламент (ЕС) № 1093/2010, заедно с представените на Комисията проекти на технически стандарти ЕБО представи и оценка на въздействието с анализ на свързаните с тях разходи и ползи.

### **3. ПРАВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА ДЕЛЕГИРАНИЯ АКТ**

С член 124, параграф 4 и член 164, параграф 8 от Регламент (ЕС) № 575/2013 (РКИ) на ЕБО се възлага да разработи, в тясно сътрудничество с ЕССР, проекти на регулаторни технически стандарти (РТС) за определяне на:

- а) строгите критерии за оценка на ипотечната заемна стойност, посочена в член 124, параграф 1 от РКИ;
- б) видовете фактори, които да се отчитат при оценяването на адекватността на рисковите тегла, посочено в член 124, параграф 2, първа алинея от РКИ; както и
- в) условията, които определеният от държавата членка орган да взема под внимание, когато в рамките на оценяването, посочено в член 164, параграф 6 от РКИ, оценява адекватността на минималните стойности на загубата при неизпълнение (LGD).

Оценяването на адекватността на рисковите тегла или на минималните стойности на загубата при неизпълнение (LGD) се различава от определянето на строгите критерии за оценка на ипотечната заемна стойност, поради което обхватът на настоящия регламент се ограничава до видовете фактори или условия, необходими за извършването на тези оценки.

Мандатите, определени в двата посочени по-горе члена от РКИ – 124, параграф 4 и 164, параграф 8 – са сходни, поради което тези елементи са посочени заедно в настоящия проект на РТС. Мандатите се отнасят в частност до оценяването на адекватността на рисковите тегла – за институциите, прилагащи стандартизирания подход, или на минималните стойности на LGD – за институциите, прилагащи вътрешнорейтинговия подход.

В проекта на РТС са взети предвид и други съществени промени, въведени в член 124 и член 164 с Регламент (ЕС) 2019/876, изменил Регламент (ЕС) № 575/2013. Най-важното е, че съответният орган, определен от държавата членка, може да определи по-високи рискови тегла или да наложи по-строги критерии за рисковите тегла, или да увеличи минималните стойности на LGD, когато са изпълнени следните две условия:

- а) в резултат на периодичните оценки на рисковите тегла или на минималните стойности на LGD съответният орган е стигнал до заключението, че рисковите тегла, посочени в член 125, параграф 2 или член 126, параграф 2 от РКИ, не отразяват адекватно действителните рискове при експозициите, обезпечени с ипотеки върху жилищни имоти или търговски недвижими имоти, или че минималните стойности на LGD, посочени в член 164, параграф 4 от РКИ, не са адекватни; както и
- б) съответният орган смята, че установената неадекватност на тези рискови тегла или минимални стойности на LGD може да се отрази неблагоприятно на настоящата или бъдещата финансова стабилност в неговата държава членка.

Обхватът на предоставения на ЕБО мандат се отнася до първото условие. За институциите, прилагащи стандартизирания подход, в проекта на РТС се очертават видовете фактори, които да се отчитат при определянето на очакваната загуба. За институциите, които прилагат вътрешнорейтинговия подход към експозициите на дребно, обезпечени с жилищни или търговски недвижими имоти, в настоящия проект на РТС се изтъква подходът на системния риск при такова оценяване на адекватността.

И при двата процеса на оценяване е изключително важно да има подходяща координация и сътрудничество между компетентния и определения орган, така че да се установяват по-добре рисковете и да се избягват припокривания, двойно отчитане на риска и дублиращи се действия на органите.

## ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) .../... НА КОМИСИЯТА

от 5.10.2022 година

**за допълнение на Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета с регулаторни технически стандарти за определяне на видовете фактори, които да се отчитат при оценяването на адекватността на рисковите тегла на обезпечените с недвижими имоти експозиции, и на условията, които да се взимат под внимание при оценяването на адекватността на минималните стойности на загубата при неизпълнение при обезпечените с недвижими имоти експозиции**

(текст от значение за ЕИП)

ЕВРОПЕЙСКАТА КОМИСИЯ,

като взе предвид Договора за функционирането на Европейския съюз,

като взе предвид Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно пруденциалните изисквания за кредитните институции и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012<sup>1</sup>, и по-специално член 124, параграф 4, трета алинея и член 164, параграф 8, трета алинея от него,

като има предвид, че:

- (1) В член 124, параграф 2 от Регламент (ЕС) № 575/2013 се разглежда оценяването на адекватността на рисковите тегла на експозициите, обезпечени с ипотeki върху жилищни имоти и търговски недвижими имоти. От своя страна, в член 164, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 575/2013 се разглежда оценяването на адекватността на минималните стойности на загубата при неизпълнение („loss given default“ – „LGD“) при експозициите, обезпечени с ипотeki върху жилищни имоти или търговски недвижими имоти. Така и двете разпоредби третират калибрирането на параметри при експозициите, обезпечени с недвижими имоти. Поради това е целесъобразно да се определят по съгласуван начин видовете фактори, които да се отчитат при оценяването на адекватността на тези рискови тегла, и условията, които да се взимат под внимание при оценяването на адекватността на тези минимални стойности на LGD.
- (2) При определянето на тези фактори и условия е необходимо да се предвиди диференцираното им прилагане и да се отчете разнородността на пазарите на недвижими имоти на отделните държави членки, като същевременно се осигури достатъчно съгласувана рамка за оценяване на адекватността на рисковите тегла и на минималните стойности на LGD при експозициите, обезпечени с ипотeki върху недвижими имоти. За тази цел следва да се избягват универсални подходи.
- (3) При определянето на очакваната загуба за целите на оценяването на адекватността на рисковите тегла следва да се отчетат редица фактори, които предоставят информация за бъдещите пазарни тенденции – миналите и настоящите структурни характеристики на пазарите на недвижими имоти и националните специфики на финансиране на недвижимите имоти.

---

<sup>1</sup> ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 1.

- (4) Предвид икономическото значение на пазарите на недвижими имоти за държавите членки, при определянето на условията за оценяване на минималните стойности на LGD следва да се вземат под внимание не само икономическите спадове и присъщите рискове, а и източниците на системен риск. При определянето на условията за целите на оценяването на минималните стойности на LGD следва да се вземат под внимание редица условия, свързани с източниците на системен риск, които влияят върху тенденциите на пазара на недвижими имоти – евентуалната връзка между макроикономическите дисбаланси и наблюдаван икономически спад, евентуалното наличие на други макропруденциални мерки, както и евентуални национални особености на пазарите на недвижими имоти и на финансирането на недвижимите имоти на тези пазари.
- (5) Освен това, предвид значителната разнородност на пазарите на недвижими имоти в отделните държави членки, при оценяването на адекватността на рисковите тегла на обезпечените с недвижими имоти експозиции и на адекватността на минималните стойности на загубата при неизпълнение при такива експозиции следва да се вземат под внимание и особеностите на националните пазари на недвижими имоти и финансирането на недвижимите имоти на тези пазари.
- (6) Съгласно член 124, параграф 2 и член 164, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 575/2013, адекватността на рисковите тегла или на минималните стойности на LGD се оценява за един или няколко сегмента от пазара на недвижими имоти или за една или няколко части от територията на държава членка. Поради това следва да се предвиди видовете фактори или условията за оценяване на адекватността на рисковите тегла или на минималните стойности на LGD да могат да се прилагат за един или няколко сегмента от пазара на недвижими имоти или за една или няколко части от територията на държава членка. Възможно е обаче данните, събрани от хармонизираното докладване на равнището на Съюза, да не са достатъчно подробни, за да позволят да се оцени адекватността на рисковите тегла или на минималните стойности на LGD за даден сегмент от пазара на недвижими имоти или дадена част от територията на държава членка. В такъв случай органите, определени по силата на член 124, параграф 1а и член 164, параграф 5 от Регламент (ЕС) № 575/2013, следва да могат да използват допълнителни източници на данни за извършването на такива оценки.
- (7) Оценяването на адекватността на входящите параметри за определянето на капиталовите изисквания за видовете експозиции, обезпечени с недвижими имоти, се разглежда както в член 124, така и в член 164 от Регламент (ЕС) № 575/2013, поради което е необходимо тези две оценявания да се съгласуват. Поради това е целесъобразно и двата набора съответни регулаторни технически стандарти, изисквани по силата на посочените членове, да бъдат включени в един регламент.
- (8) Настоящият регламент е съставен въз основа на проектите на регулаторни технически стандарти, представени на Комисията от Европейския банков орган (ЕБО).
- (9) ЕБО проведе открита обществена консултация по проектите за регулаторни технически стандарти, въз основа на които е изготвен настоящият регламент, анализира свързаните с тях потенциални разходи и ползи и поиска становището

на Групата на участниците в банковия сектор, създадена с член 37 от Регламент (ЕС) № 1093/2010 на Европейския парламент и на Съвета<sup>2</sup>,

ПРИЕ НАСТОЯЩИЯ РЕГЛАМЕНТ:

#### *Член 1*

### **Видове фактори, които да се отчитат при оценяването на адекватността на рисковите тегла на експозициите, обезпечени с недвижими имоти**

1. Когато оценяват адекватността на рисковите тегла, посочени в член 124, параграф 2, първа алинея от Регламент (ЕС) № 575/2013, органите, определени по силата на член 124, параграф 1а от същия регламент, определят всяко едно от следните:

- a) понесената в минали периоди загуба, като отношение на следните елементи:
  - i) при посочените в член 124, параграф 2, първа алинея от Регламент (ЕС) № 575/2013 експозиции, обезпечени с ипотечи върху жилищни имоти – загубата, докладвана по силата на член 430а, параграф 1, буква а) от същия регламент, и експозицията, докладвана по силата на член 430а, параграф 1, буква в) от същия регламент;
  - ii) при посочените в член 124, параграф 2, първа алинея от Регламент (ЕС) № 575/2013 експозиции, обезпечени с ипотечи върху търговски недвижими имоти – загубата, докладвана по силата на член 430а, параграф 1, буква г) от същия регламент, и експозицията, докладвана по силата на член 430а, параграф 1, буква е) от същия регламент;
- б) очакваната загуба, изразена като най-добрата прогнозна оценка на загубата, която ще бъде понесена за прогнозен хоризонт от най-малко една година, който по усмотрение на дадения орган може да обхване до три години.

За целите на буква б) очакваната загуба е средната стойност на очакваната загуба за всяка година от избрания прогнозен хоризонт.

2. Органите, определени по силата на член 124, параграф 1а от Регламент (ЕС) № 575/2013, определят очакваната загуба по параграф 1, буква б) по един от следните начини:

- a) чрез изменение, във възходяща или низходяща посока, на понесената в минали периоди загуба по параграф 1, буква а);
- б) чрез запазване без промяна на понесената в минали периоди загуба.

При определянето на очакваната загуба по параграф 1, буква б) органите отразяват бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти по член 124, параграф 2, първа алинея, буква б) от Регламент (ЕС) № 575/2013 за прогнозен хоризонт от най-малко една година, който по усмотрение на дадения орган може да обхване до три години.

3. Очакваната загуба по параграф 1, буква б), определена в съответствие с параграф 2, се базира на следните елементи:

---

<sup>2</sup> Регламент (ЕС) № 1093/2010 на Европейския парламент и на Съвета от 24 ноември 2010 г. за създаване на Европейски надзорен орган (Европейски банков орган), за изменение на Решение № 716/2009/ЕО и за отмяна на Решение 2009/78/ЕО на Комисията (ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 12).

- а) развитието до момента и цикличните белези на пазара на недвижими имоти, отразени в сделките и цените на пазара на недвижими имоти, и в променливостта на тези цени – като за целта се използват съответните показатели или качествена информация;
- б) миналите и настоящите структурни характеристики на пазара на недвижими имоти – размер на пазара на недвижими имоти, особености на финансирането на недвижимите имоти, национални данъчни системи и национални уредби на покупко-продажбата, държането или отдаването под наем на недвижими имоти, както и бъдещото изменение на тези характеристики;
- в) основните фактори, които влияят върху търсенето и предлагането на пазара на недвижими имоти, като за целта се използват съответните показатели или качествена информация, в т.ч. стандарти за кредитиране, строителна дейност, процент на необитаваните жилища, обем на сделките и др.;
- г) степента на риск при експозициите, обезпечени с недвижими имоти, измерена въз основа на следните елементи:
  - і) показателите за сегментите на пазара на недвижими имоти в дадената държава членка, а когато е приложимо – за частите от територията на тази държава членка, като за целта се взема раздел 6 от насоките на ЕБО за подгрупите експозиции при прилагането на буфер за системен риск<sup>3</sup>, издадени в изпълнение на член 133, параграф 6 от Директива 2013/36/ЕС на Европейския парламент и на Съвета<sup>4</sup>;
  - іі) показателите за стандартите за кредитиране, посочени в препоръката на Европейския съвет за системен риск относно запълването на празноти в данните за недвижимите имоти<sup>5</sup>;
- д) очакваната динамика и променливост на пазарните цени на недвижимите имоти, като се оценява надеждността на такова прогнозиране;
- е) очакваната динамика на възловите макроикономически променливи, които биха могли съществено да повлияят на платежоспособността на кредитополучателите, като се оценява надеждността на такова прогнозиране;
- ж) времевия хоризонт, в който се очаква да се реализират прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти;
- з) националните особености на пазара на недвижими имоти и на финансирането на недвижимите имоти на този пазар, в т.ч. публични и частни гаранционни схеми, данъчни облекчения и публична подкрепа под формата на възможности за предявяване на иск и социални буфери;
- и) други показатели и източници на данни, които позволяват да се прогнозира развитието на пазара на недвижими имоти и които са от значение за

<sup>3</sup> Окончателни насоки за подходящите подгрупи секторни експозиции, към които компетентните или определените органи могат да прилагат буфер за системен риск по силата на член 133, параграф 5, буква е) от Директива 2013/36/ЕС (EBA/GL/2020/13).

<sup>4</sup> Директива 2013/36/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно достъпа до осъществяването на дейност от кредитните институции и относно пруденциалния надзор върху кредитните институции и инвестиционните посредници, за изменение на Директива 2002/87/ЕО и за отмяна на директиви 2006/48/ЕО и 2006/49/ЕО (ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 338).

<sup>5</sup> Препоръка на Европейския съвет за системен риск от 21 март 2019 г. за изменение на Препоръка ЕССР/2016/14 относно запълването на празноти в данните за недвижимите имоти (ЕССР/2019/3) (ОВ С 271, 13.8.2019 г., стр. 1).

определянето на очакваната загуба, посочена в параграф 1, буква б), или подобряват качеството на данните за понесената в минали периоди загуба, посочена в параграф 1, буква а).

4. При значителна несигурност по отношение на факторите, посочени в параграф 3, буква д), органите, определени по силата на член 124, параграф 1а от Регламент (ЕС) № 575/2013, прогнозираят очакваната загуба в съответствие с параграф 2 от настоящия член, като използват консервативни оценки.
5. За целите на параграф 1 органите, определени по силата на член 124, параграф 1а от Регламент (ЕС) № 575/2013, взимат предвид другите вече действащи макропруденциални мерки за преодоляване на установените системни рискове, които влияят върху адекватността на рисковите тегла, посочени в член 124, параграф 2, първа алинея от същия регламент, в т.ч. следните въведени в националното право мерки за засилване на устойчивостта на финансовата система:
  - а) максимално равнище на отношението стойност на заема / стойност на имота;
  - б) максимална задлъжнялост спрямо дохода;
  - в) максимално равнище на необходимите за обслужването на задълженията средства спрямо дохода;
  - г) други инструменти във връзка със стандартите за кредитиране.

## *Член 2*

### **Условия, които да се взимат под внимание при оценяването на адекватността на минималните стойности на LGD при експозициите, обезпечени с недвижими имоти**

1. При оценяването в съответствие с член 164, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 575/2013 на адекватността на минималните стойности на LGD, органите, определени по силата на параграф 5 от посочения член, оценяват системния риск според макроикономическите дисбаланси, влияещи върху прогнозните стойности на LGD извън икономическия цикъл, като взимат под внимание изброените по-долу условия:
  - а) условията на търсене и предлагане на пазарите на недвижими имоти и динамиката на цените на недвижимите имоти, в т.ч., когато е уместно и има надеждна оценка, степента на надценяване или подценяване на стойността на недвижимите имоти;
  - б) условията, които влияят върху параметрите за оценка на LGD, в т.ч., когато е приложимо:
    - i) промени в продължителността и ефективността на събирането на вземанията, дължащи се на промени в процедурите по възстановяване на вземанията;
    - ii) промени в честотата на връщане на длъжник или индивидуално кредитно улеснение в статус „в изпълнение“, дължащи се на промени в равнищата на безработица;
    - iii) промени в равнищата на задлъжнялост на домакинствата или дружествата;
    - iv) лихвените проценти;

- в) други условия, които косвено влияят върху стойността на обезпечението, взета предвид в оценките на LGD, в т.ч., когато е приложимо, отношенията стойност на заема / стойност на обезпечението, кръстосаното обезпечаване и други обичайни в съответната държава членка форми на кредитна защита при експозициите на дребно, обезпечени с недвижими имоти.
2. За целите на параграф 1, органите, определени по силата на член 164, параграф 5 от Регламент (ЕС) № 575/2013, взимат под внимание следното:
- а) дали макроикономическите дисбаланси се дължат на икономически спад и следователно се отчитат при оценяването, за съответните експозиции, на LGD в условията на спад;
  - б) други вече действащи макропруденциални мерки за преодоляване на установените системни рискове, които влияят върху адекватността на минималните стойности на LGD, в т.ч. следните въведени в националното право мерки за засилване на устойчивостта на финансовата система:
    - i) максимално равнище на отношението стойност на заема / стойност на имота;
    - ii) максимална задлъжнялост спрямо дохода;
    - iii) максимално равнище на необходимите за обслужването на задълженията средства спрямо дохода;
    - iv) други инструменти във връзка със стандартите за кредитиране;
  - в) степента на непредвидимост на тенденциите на пазарите на недвижими имоти и на променливостта на цените на недвижимите имоти;
  - г) националните особености на пазара на недвижими имоти и на финансирането на недвижимите имоти на този пазар, в т.ч. публични и частни гаранционни схеми, данъчни облекчения и публична подкрепа под формата на възможности за предявяване на иск и социални буфери;
  - д) когато е уместно и възможно, съпоставки на оценките на LGD, извършени от кредитни институции или държави членки за сравними портфейли, сравними равнища на риск и сравними улеснения, обезпечени с недвижими имоти.

### *Член 3*

#### **Оценки на дадени сегменти от пазара на недвижими имоти или части от територията на държава членка**

Органите, определени по силата на член 124, параграф 1а или член 164, параграф 5 от Регламент (ЕС) № 575/2013, могат да отчитат факторите, посочени в член 1 от настоящия регламент, или да взимат под внимание условията, посочени в член 2 от настоящия регламент, за един или няколко сегмента от пазара на недвижими имоти или за една или няколко части от територията на държава членка.

### *Член 4*

#### **Използване на други източници на данни**

Когато данните, събрани съгласно член 430, параграф 1, буква а) и член 430а от Регламент (ЕС) № 575/2013, не са достатъчно подробни, органите, определени по силата на член 124, параграф 1а или член 164, параграф 5 от същия регламент, които по силата на член 1, параграф 1, буква а) от настоящия регламент определят понесената в

минали периоди загуба или по силата на член 2 от настоящия регламент оценяват адекватността на минималните стойности на LGD за даден сегмент от пазара на недвижими имоти или за част от територията на държава членка, могат да използват други източници на данни, в т.ч. национални целеви доклади и кредитни регистри за този сегмент или територия.

#### *Член 5*

#### **Влизане в сила**

Настоящият регламент влиза в сила на двадесетия ден след деня на публикуването му в *Официален вестник на Европейския съюз*.

Настоящият регламент е задължителен в своята цялост и се прилага пряко в държавите членки в съответствие с Договорите.

Съставено в Брюксел на 5.10.2022 година.

*За Комисията*  
*Председател*  
*Ursula VON DER LEYEN*