

I

(Резолюции, препоръки и становища)

ПРЕПОРЪКИ

ЕВРОПЕЙСКИ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК

ПРЕПОРЪКА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК

от 1 декември 2022 година

относно уязвимости в сектора на търговските недвижими имоти в Европейското икономическо пространство

(ЕССР/2022/9)

(2023/C 39/01)

ГЕНЕРАЛНИЯТ СЪВЕТ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪВЕТ ЗА СИСТЕМЕН РИСК,

като взе предвид Договора за функционирането на Европейския съюз,

като взе предвид Споразумението за Европейското икономическо пространство ⁽¹⁾, и по-специално приложение IX към него,

като взе предвид Регламент (ЕС) № 1092/2010 на Европейския парламент и на Съвета от 24 ноември 2010 г. за пруденциалния надзор върху финансовата система на Европейския съюз на макроравнище и за създаване на Европейски съвет за системен риск ⁽²⁾, и по-специално член 3, параграф 2, букви б) и г) и членове 16 и 18 от него,

като взе предвид Решение ЕССР/2011/1 на Европейския съвет за системен риск от 20 януари 2011 г. за приемане на процедурен правилник на Европейския съвет за системен риск ⁽³⁾, и по-специално членове 18—20 от него,

като има предвид, че:

- (1) Секторът на търговските недвижими имоти (ТНИ) е важен за финансовата стабилност в Европейското икономическо пространство (ЕИП). В някои държави от ЕИП експозициите към сектора на ТНИ (наричани по-долу „експозиции към ТНИ“) представляват значителен дял от брутния вътрешен продукт, както и от балансите на кредитните институции и на други финансови институции. ТНИ имат силни взаимовръзки както с реалната икономика, така и с финансовата система. Освен това секторът е важен за много участници на финансовите пазари, като например инвестиционни фондове, застрахователни предприятия, пенсионни фондове и кредитни институции. Неблагоприятните тенденции в сектора на ТНИ могат да окажат системно въздействие както върху реалната икономика, така и върху финансовата система.
- (2) Уязвимостите, свързани с експозициите към ТНИ, могат да варират между различните подсектори и сегменти на ТНИ. В своята оценка на уязвимостите, свързани с ТНИ в държавите от ЕИП, Европейският съвет за системен риск (ЕССР) прави разграничение предимно между подсекторите на ТНИ промишленост, офиси, търговия на дребно и жилища, и сегментите на първокласни и второкласни ТНИ. Освен това естеството на уязвимостите се различава в отделните държавите от ЕИП, наред с другото, поради разликите във важността на съответните подсектори и сегменти на ТНИ в

⁽¹⁾ ОВ L 1, 3.1.1994 г., стр. 3.

⁽²⁾ ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 1.

⁽³⁾ ОВ C 58, 24.2.2011 г., стр. 4.

тези държави. Настоящата препоръка на ЕССР е насочена към съответните органи на равнището на Европейския съюз и на национално равнище във всички държави от ЕИП, тъй като те са в най-добра позиция да анализират значението на съответните подсектори и сегменти на ТНИ и свързаните с тях рискове за финансовата стабилност, включително риска от разпространение на ефекти от други държави.

- (3) ЕССР постоянно наблюдава отблизо сектора на ТНИ и през 2016 г. издаде препоръка относно запълването на празноти в данните за недвижимите имоти ⁽⁴⁾. Освен това през 2015 г. и 2018 г. ЕССР публикува доклади относно уязвимости в сектора на ТНИ в ЕС ⁽⁵⁾ и също така предостави конкретни насоки за последователна оценка на системните рискове, които могат да произтекат както от развитието на пазарите на ТНИ, така и от свързаните с тях макропруденциални политики ⁽⁶⁾. В неотдавнашния си доклад относно уязвимости в сектора на ТНИ в ЕИП ⁽⁷⁾ ЕССР установи уязвимости в сектора на ТНИ в ЕИП, както и възможни действия за справяне с тях. Освен това през септември 2022 г. ЕССР издаде Предупреждение ЕССР/2022/7 на Европейския съвет за системен риск относно уязвимостите на финансовата система на Съюза ⁽⁸⁾. Без да пренебрегва първостепенното значение на другите източници на системен риск, подчертани в предупреждение ЕССР/2022/7, ЕССР действа в съответствие със своя мандат, като издава препоръка, в която се посочват системните рискове, свързани с ТНИ, и се посочват коригиращите действия, които трябва да бъдат предприети в отговор на тези системни рискове.
- (4) Понастоящем секторът на ТНИ е уязвим по отношение на реализиране на циклични рискове във връзка с повишената инфлация и ясно изразеното влошаване на перспективите за растеж след руското нашествие в Украйна, както и с други геополитически напрежения. Обикновено циклите в сектора на ТНИ имат по-големи амплитуди от общите икономически цикли. Намаляващите стойности на недвижимите имоти и потоци от доходи от наем могат да стимулират инвеститорите да продават активи от ТНИ, като добавят допълнителен натиск за понижаване на цените на активите на ТНИ и евентуално водят до отрицателни последици за финансовата стабилност. Освен това затягането на финансовите условия може да намали доходите на дружествата за ТНИ и стойността на техните имоти. Това означава, че обхващат им за рефинансиране на съществуващия дълг и за вземане на нови кредити може да бъде силно ограничен. Това от своя страна може да принуди някои инвеститори да продават имоти, за да посрещат задължения по дълга с настъпващ падеж и нуждите от ликвидност, дори при неблагоприятни пазарни условия, като по този начин допълнително се увеличава натискът за понижаване на цените.
- (5) Уязвимостите, свързани със структурни промени, включват въздействието на икономическите политики, свързани с климата, и преминаването към електронна търговия на пазара на ТНИ. Освен това пандемията от COVID-19 ускори търсенето на гъвкавост в офисното пространство с възможност за отдаване под наем, тъй като се разпространиха мобилните и хибридните работни модели. Тези структурни промени увеличават търсенето на енергийно ефективни имоти и логистични съоръжения, като например големи складове, като същевременно намаляват търсенето на имоти за търговия на дребно, офиси и, в по-общ план, на второкласни ТНИ.
- (6) Кредитните институции имат особена експозиция към сектора на ТНИ чрез кредитен риск по кредити за ТНИ. Наличните данни сочат, че банковото кредитиране в сектора на ТНИ се извършва при високи съотношения кредит/стойност (Кр/Ст) в няколко държави от ЕИП. Ако стойността на обезпечението по кредита намалее, съотношението Кр/Ст се увеличава. Това би увеличило съотношенията на загубите при неизпълнение на кредитните институции, което потенциално би довело до по-високи изисквания за провизии и капитал, и следователно би могло да ограничи способността на кредитните институции да поддържат предлагането на кредити. Дори когато съотношенията Кр/Ст са ниски, обобщената информация може да прикрие други рискови характеристики, като например преобладаването на схеми за еднократно погасяване, структури без право на регресен иск, нехеджирани променливи лихвени проценти или много дълги падежи, които могат да бъдат значими в някои случаи.

⁽⁴⁾ Препоръка ЕССР/2016/14 на Европейския съвет за системен риск от 31 октомври 2016 г. относно запълването на празноти в данните за недвижимите имоти (ОВ С 31, 31.1.2017 г., стр. 1). Препоръка ЕССР/2016/14 беше изменена с Препоръка ЕССР/2019/3 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 (ОВ С 271, 13.8.2019 г., стр. 1).

⁽⁵⁾ Вж. Report on commercial real estate and financial stability in the EU, ЕССР, декември 2015 г. Вж. Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector, ЕССР, ноември 2018 г. И двата доклада са достъпни на уебсайта на ЕССР www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Вж. Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate, ЕССР, декември 2019 г., достъпно на уебсайта на ЕССР www.esrb.europa.eu.

⁽⁷⁾ Вж. Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector, ЕССР, декември 2022 г., достъпно на уебсайта на ЕССР www.esrb.europa.eu.

⁽⁸⁾ Предупреждение ЕССР/2022/7 на Европейския съвет за системен риск от 22 септември 2022 г. относно уязвимостите на финансовата система на Съюза (ОВ С 423, 7.11.2022 г., стр. 1).

- (7) Що се отнася до банковия сектор, в междинен доклад относно експозициите към ТНИ ⁽⁹⁾ Европейската централна банка (ЕЦБ) подчерта опасенията си във връзка със стандартите за кредитиране, оценката на обезщетенията и процесите на наблюдение за единния надзорен механизъм.
- (8) Една от уязвимостите за небанковия сектор са ликвидните несъответствия при инвестиционните фондове за недвижими имоти от отворен тип. Това ликвидно несъответствие възниква, когато тези фондове предлагат на своите инвеститори периоди на обратно изкупуване, които са по-кратки от периода, необходим за ликвидиране по текущи пазарни цени на активите в недвижими имоти, в които фондът е инвестирал. Инвестиционните фондове за недвижими имоти като цяло също са изложени на риск от корекция на цената на активите, ако честотата на оценяване е твърде ниска и има стимули за надценяване на собствеността, особено на пазар, на който цените вече намаляват. Това от своя страна може да доведе до ефекти на срутване при обратното изкупуване на активи.
- (9) Рисковете, свързани с пенсионните фондове и застрахователните предприятия на пазарите на ТНИ, могат да се различават значително в различните юрисдикции, което отразява както различните бизнес модели и практики, така и различните пазарни структури. Разбирането на рисковете, свързани с пенсионните фондове и застрахователните предприятия на пазарите на ТНИ, и потенциалните ликвидни несъответствия между тяхното финансиране и инвестициите им на пазарите на ТНИ, включително когато те се извършват чрез инвестиционни фондове, е предпоставка за справяне с рисковете в сектора на ТНИ за този сегмент на пазара.
- (10) Реализирането на рискове в сектора на ТНИ би оказало отрицателно въздействие и върху кредитния рейтинг на секюритизации, които обединяват кредити за ТНИ и се държат от кредитни институции или други участници на пазара. Уязвимостите, произтичащи от секюритизации на ТНИ, са свързани с базисното кредитно качество на секюритизираните кредити, както и с концентрацията на инвеститори и кредитополучатели и тяхната взаимосвързаност.
- (11) Разпространението на ефектите на финансовите пазари и в държавите може да увеличи уязвимостите, като по този начин увеличи рисковете от разпространение на проблемите в различни сектори или държави. В това отношение обменът на информация се счита за необходим за подобряване на наблюдението и анализа на потенциалните източници на системни рискове. ЕССР би могъл да подпомага обмена на информация, която се счита за необходима за наблюдението на уязвимостите, свързани с ТНИ.
- (12) Националните надзорни органи на държавите от Европейския съюз и ЕИП в банковия и небанковия финансов сектор могат да допринесат за устойчивостта на финансовия сектор на ЕИП чрез наблюдение, установяване и преодоляване на свързаните с ТНИ уязвимости на институциите, попадащи в обхвата на тяхната компетентност, в тясно сътрудничество помежду си. Наблюдението на уязвимостите, свързани със сектора на ТНИ, е от ключово значение за установяване на потенциалните рискове за финансовата стабилност и за оценка на възможните ответни мерки за справяне с тези рискове. Това наблюдение би могло също така да награжда и доразвива оценките, посочени в член 124, параграф 2 и член 164, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета ⁽¹⁰⁾. Националните надзорни органи трябва да останат бдителни за реализиране на рискове, свързани с ТНИ, или, напротив, за по-нататъшно натрупване на уязвимости в сектора на ТНИ в ЕИП. При наблюдението на уязвимостите органите следва да разграничават подсекторите и сегментите на ТНИ.
- (13) В Препоръка ЕССР/2016/14 относно запълването на празноти в данните за недвижимите имоти ⁽¹¹⁾ се подчертава, че съществуват сериозни празноти в данните и липса на общи определения на данните, засягащи пазарите на ТНИ в ЕИП. Наличието и качеството на данните са се подобрили значително след издаването на Препоръка ЕССР/2016/14.

⁽⁹⁾ В доклада се констатира, че като цяло кредитните институции не са извършили достатъчно анализи на чувствителността по отношение на експозициите към ТНИ, особено за измерване на потенциалното въздействие на увеличението при лихвените проценти и другите разходи, предизвикано от по-високата инфлация. В резултат на това капацитетът за обслужване на дълга на някои кредитополучатели може да не е толкова стабилен, колкото първоначално са предполагали кредитните институции. Вж. Надзорен бюлетин на ЕЦБ, Commercial real estate: connecting the dots, 17 август 2022 г., достъпен на уебсайта на ЕЦБ за банков надзор www.bankingsupervision.europa.eu.

⁽¹⁰⁾ 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 (ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 1).

⁽¹¹⁾ Препоръка ЕССР/2016/14 на Европейския съвет за системен риск от 31 октомври 2016 година относно запълването на празноти в данните за недвижимите имоти (ОВ С 31, 31.1.2017 г., стр. 1).

Въпреки че срокът за изпълнение на последните части от Препоръка ЕССР/2016/14 е 31 декември 2025 г., препоръката следва да насочва съответните органи при мониторинга на свързаните с ТНИ рискове. Това не следва да възпрепятства съответните органи да полагат допълнителни усилия за наблюдение на пазарите на ТНИ, като използват всички налични данни ⁽¹²⁾.

- (14) Когато определят честотата на наблюдението, съответните органи следва да вземат предвид принципа на пропорционалност и потенциалните рискове за финансовата стабилност, произтичащи от пазара на ТНИ и от размера на експозициите на финансовите институции към различни подсектори и пазарни сегменти на ТНИ.
- (15) Действията на политиката, предприети от съответните органи, наред с другото, с оглед на изпълнението на настоящата препоръка, следва да вземат предвид резултатите от прогнозното наблюдение, извършвано с цел предотвратяване на реализирането на системни рискове от подсекторите на ТНИ. По-специално, когато калибрират и вземат решение за поетапно въвеждане, съответните органи следва да вземат предвид позицията на съответната държава от ЕИП в икономическия и финансовия цикъл. Освен това при подходящите действия на политиката следва да се прави разграничение между подсекторите и сегментите на ТНИ, когато това е осъществимо.
- (16) Подходящите действия на политиката за справяне с рисковете в сектора на ТНИ трябва да балансират няколко съображения, включително цялостното икономическо развитие и потенциално различаващата се динамика в подсекторите и сегментите на ТНИ. Кредитното качество на портфейлите на ТНИ трябва да бъде наблюдавано и е необходимо адекватно провизиране за категориите кредити, които биха могли да бъдат неблагоприятно засегнати от промени на пазара на ТНИ или от неблагоприятно икономическо и финансово развитие. Ако уязвимостите продължат да се натрупват, е важно допълнително да се гарантират практики за стабилно кредитиране и инвестиране по отношение на сектора на ТНИ, допълнени от потенциални действия на макропруденциалната политика. На държавите от ЕИП вече са на разположение капиталови мерки и други макропруденциални мерки съгласно националното право или правото на Съюза ⁽¹³⁾, като се предлагат някои макропруденциални мерки за справяне със свързаните с ТНИ рискове в банковия сектор, секторите на инвестиционните и пенсионните фондове и застрахователния сектор. За всяко действие на макропруденциалната политика следва да се обмислят реципрочни мерки от страна на националните органи в различни държави от ЕИП, за да се гарантира ефикасността на националните макропруденциални мерки и да се предотврати прехвърлянето на системен риск от една юрисдикция към друга.
- (17) За да се отрази разнородният характер на пазарите на ТНИ, могат да се обмислят мерки за рисково тегло, както и секторни буфери за системен риск, за да се повиши устойчивостта на банковата система при наличието на системни рискове.
- (18) Що се отнася до мерките на политиката по отношение на сектора на инвестиционните фондове, макропруденциалните ограничения за ливъридж и намаляването на ликвидното несъответствие в сектора (както се препоръчва в Препоръка ЕССР/2020/4 на Европейския съвет за системен риск относно ликвидните рискове в инвестиционните фондове ⁽¹⁴⁾) биха могли да бъдат разгледани с цел преодоляване на установените уязвимости, като същевременно се вземат предвид особеностите на отделните държави. Препоръка ЕССР/2017/6 на Европейския съвет за системен риск относно ликвидни и ливъридж рискове в инвестиционни фондове ⁽¹⁵⁾ има за цел да улесни прилагането на член 25 от Директива 2011/61/ЕС, в който се предвижда макропруденциален инструмент за ограничаване на ливъриджа в алтернативни инвестиционни фондове.

⁽¹²⁾ В този контекст Съветът на Европейския съюз също насърчи Европейската статистическа система и Европейската система на централните банки да подобрят показателите за търговските имоти. Вж. съобщение за печата на Съвета от 8 ноември 2022 г. „Съветът прие заключенията относно статистиката“, достъпно на уебсайта на Съвета www.consilium.europa.eu.

⁽¹³⁾ Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 25 ноември 2009 г. относно започването и упражняването на застрахователна и презастрахователна дейност (Платежоспособност II) (ОВ L 335, 17.12.2009 г., стр. 1); Директива 2011/61/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 8 юни 2011 г. относно лицата, управляващи алтернативни инвестиционни фондове и за изменение на директиви 2003/41/ЕО и 2009/65/ЕО и на регламенти (ЕО) № 1060/2009 и (ЕС) № 1095/2010 (ОВ L 174, 1.7.2011 г., стр. 1); Регламент (ЕС) № 575/2013; 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, 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).

⁽¹⁴⁾ Препоръка ЕССР/2020/4 на Европейския съвет за системен риск от 6 май 2020 г. относно ликвидните рискове в инвестиционните фондове (ОВ С 200, 15.6.2020 г., стр. 1).

⁽¹⁵⁾ Препоръка ЕССР/2017/6 на Европейския съвет за системен риск от 7 декември 2017 г. относно ликвидни и ливъридж рискове в инвестиционни фондове (ОВ С 151, 30.4.2018 г., стр. 1).

- (19) Въпреки че в повечето държави от ЕИП съществуват базирани на кредитополучателя мерки за смекчаване на системните рискове, свързани с пазарите на жилищни недвижими имоти, само няколко държави от ЕИП разполагат с базирани на кредитополучателя мерки за справяне със системните рискове, свързани с пазарите на ТНИ. Концепцията и разработването на базирани на кредитополучателя мерки за рисковете, свързани с ТНИ, все още се обсъждат на различни форуми и все още не е установено общо виждане относно разработването на такива базирани на кредитополучателя мерки. В този контекст следва да се направи допълнителна оценка на осъществимостта на базираните на кредитополучателя мерки за ТНИ на равнището на ЕС. Когато и ако на национално равнище съществуват такива базирани на кредитополучателя мерки, съответните органи на национално равнище, изправени пред комбинация от силен ръст на цените на недвижимите имоти и кредитна динамика, както и пред подкопаване на кредитните стандарти, следва да разгледат целесъобразността на такива инструменти. Ако се счита за необходимо и осъществимо, съответните национални органи следва също така да допълнят базираните на кредитополучателя мерки с други мерки, за да се гарантира устойчивостта на финансовите институции и да се преодолеят уязвимостите, свързани с ТНИ.
- (20) За да се гарантира последователно третиране на някои рискове във финансовата система, ЕССР разглежда, след цялостен анализ и обсъждане, въвеждането на базирани на дейността инструменти. Като такива макропруденциалните инструменти биха могли да обхващат както кредитни, така и небанкови финансови институции, ако са предназначени да бъдат базирани на дейността инструменти. Те ще допълнят съществуващото базирано на субекта регулиране.
- (21) Всяко действие на макропруденциалната политика следва да има за цел избягване на проциклични ефекти върху реалната икономика и други сегменти на финансовия сектор,

ПРИЕ НАСТОЯЩАТА ПРЕПОРЪКА:

РАЗДЕЛ 1

ПРЕПОРЪКИ

Препоръка А — Подобряване на наблюдението на системните рискове, произтичащи от пазара на ТНИ

Препоръчва се съответните органи, които имат роля във финансовата стабилност:

1. Да наблюдават отблизо настоящите и потенциално нововъзникващите уязвимости, свързани с търговски недвижими имоти (ТНИ), наред с другото, чрез:
 - оценка на цикличния етап на пазарите на ТНИ и техните перспективи, като се вземе предвид въздействието на условията за финансиране и общите макроикономически перспективи;
 - оценка на уязвимостите, свързани с ТНИ, по различни рискови категории или участия⁽¹⁶⁾, включително например наблюдение на:
 - а) рискове, свързани с цените на ТНИ (участък на обезпечение);
 - б) рискове, свързани с потоците на доходи, генерирани от ТНИ, и инвестиционната дейност в сектора на ТНИ (участък на доходи и дейност);
 - в) рискове, произтичащи от условията за финансиране и източниците на финансиране за ТНИ, включително последиците от секюритизациите на ТНИ, ако е приложимо от гледна точка на финансовата стабилност (участък на финансиране);
 - г) рискове, произтичащи от взаимосвързаността между икономическите и финансовите сектори по отношение на ТНИ, както и от трансграничните инвестиции и финансиране на ТНИ (участък на разпространение на ефекти);
 - допълване на наблюдението на системния риск с оценка на специфичните за всяка държава показатели, включително структурни характеристики.
2. Да наблюдават редовно, но най-малко веднъж годишно, рисковете на пазарите на ТНИ съгласно препоръка А, параграф 1. В съответствие с принципа на пропорционалност честотата на наблюдението на рисковете следва да се основава на относителния размер и значимост на експозициите.

⁽¹⁶⁾ Вж. „Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate“, ЕССР, декември 2019 г., достъпно на уебсайта на ЕССР www.esrb.europa.eu.

3. Да се координират тясно и да си сътрудничат помежду си и с Европейския съвет за системен риск (ЕССР) в наблюдението на уязвимостите, свързани с ТНИ, при изпълнението на наблюдението на риска съгласно препоръка А, параграф 1. Тази координация и сътрудничество следва да включва обмен на информация, считана за необходима за наблюдението на уязвимостите, свързани с ТНИ, по-специално в контекста на разпространението на ефекти между отделните държави и между отделните сектори. Обменът на информация следва да се извършва въз основа на полагане на максимални усилия с подкрепата на ЕССР в обхвата на правните рамки на различните юрисдикции.

Препоръка Б — Гарантиране на практики за стабилно финансиране на ТНИ

Като се вземат предвид резултатите от прогнозното наблюдение, извършвано съгласно препоръка А, се препоръчва надзорните органи, в рамките на съответните си мандати и като използват наличните инструменти, да гарантират, че финансовите институции, които предоставят финансиране за ТНИ, разполагат с практики за пруденциално управление на риска чрез мерки, които потенциално биха могли да включват:

- редовни оценки на качеството на съществуващите кредити и инвестиции за ТНИ, по-специално по отношение на капацитета за обслужване на дълга на кредитополучателите и стойностите на обезпеченията;
- стандарти за разумно кредитиране при отпускане на нови кредити;
- практики за адекватно провизиране;
- проактивно и редовно коригиране на прогнозите за капитала при базови и неблагоприятни сценарии;
- адекватно отразяване на установените рискове;
- отчитане на насоките и очакванията на надзорните органи.

Препоръка В — Повишаване на устойчивостта на финансовите институции

Съответните органи в рамките на съответните си мандати, като вземат предвид резултатите от прогнозното наблюдение, извършвано съгласно препоръка А, и инструментите, с които разполагат и които са предназначени за справяне с установените рискове, следва да продължат да гарантират, че рисковете и уязвимостите, свързани със сектора на ТНИ, се преодоляват по подходящ начин. При условие че установените рискове са съществени и установените експозиции се считат за потенциални източници на риск за финансовата стабилност, съответните органи следва да предприемат допълнителни макропруденциални действия, които се считат за осъществими, подходящи и ефективни, като същевременно избягват припокриването между различните макропруденциални и микропруденциални инструменти за справяне с подобни рискове, свързани с ТНИ.

За тази цел се препоръчва:

1. Когато свързаните с ТНИ експозиции, държани от кредитни институции, са съществени, определените органи, на които е възложено задействането на капиталови мерки или други макропруденциални мерки, гарантират устойчивостта на кредитните институции, лицензирани в съответните държави от ЕИП, като предприемат подходящи капиталови мерки, които се считат за необходими за намаляване на рисковете за финансовата стабилност, произтичащи от сектора на ТНИ.
2. Когато свързаните с ТНИ експозиции, държани от инвестиционни фондове, са съществени, надзорните органи в рамките на съответните си мандати насърчават устойчивостта на инвестиционните фондове, лицензирани в съответните държави от ЕИП, и смекчават уязвимостите в сектора на ТНИ като източник на риск за финансовата стабилност, като разглеждат мерки, които потенциално биха могли да включват:
 - оценка на рисковете, произтичащи от ликвидно несъответствие в сектора на инвестиционните фондове по отношение на инвестициите и кредитирането на пазара на ТНИ, като се изисква, когато е целесъобразно и възможно, използването на подходящи инструменти за управление на ликвидността, за да се гарантира стабилно управление на ликвидността с цел запазване на финансовата стабилност и осигуряване на структурно съответствие между сроковете за обратно изкупуване на фонда и ликвидността на базовите активи;
 - оценка на рисковете, произтичащи от ливъриджа в сектора на инвестиционните фондове по отношение на инвестициите и кредитирането на ТНИ, по-специално чрез използване, когато е целесъобразно, на лимитите на ливъридж за инвестиращите на пазарите на ТНИ инвестиционни фондове в съответствие с член 25 от Директива 2011/61/ЕС.

3. Когато свързаните с ТНИ експозиции, държани от застрахователни предприятия, са съществени, надзорните органи в рамките на съответните си мандати гарантират устойчивостта на застрахователните предприятия, лицензирани в съответните държави от ЕИП, и смекчават уязвимостите в сектора на ТНИ като източник на риск за финансовата стабилност, като разглеждат мерки, които потенциално биха могли да включват:
- оценка на начина, по който застрахователните предприятия отчитат рисковете от ТНИ по отношение на капиталовите изисквания, инвестиционните правила и управлението на риска, когато инвестират в ТНИ чрез инвестиционни фондове;
 - оценка на метода, по който се разглеждат обезпеченията за инвестиции за ТНИ, по-специално при изчисляването на капиталовите изисквания за платежоспособност;
 - оценка на степента, в която експозициите на ТНИ под формата на собствен капитал или дълг, включително чрез непрозрачни структури за финансиране, отразяват действителните експозиции на застрахователните предприятия към ТНИ.
4. Когато свързаните с ТНИ експозиции, държани от пенсионни фондове, са съществени, надзорните органи в рамките на съответните си мандати гарантират устойчивостта на пенсионните фондове, лицензирани в съответните държави от ЕИП, и смекчават уязвимостите в сектора на ТНИ като източник на риск за финансовата стабилност.
5. Съответните органи на съответното национално равнище разглеждат целесъобразността на базирани на кредитополучателя мерки, при условие че такива инструменти са налични на съответното национално равнище, ако това се счита за необходимо и осъществимо, за да се допълнят други мерки за гарантиране на устойчивостта на финансовите институции и за гарантиране на практики за стабилно кредитиране.

Препоръка Г — Разработване на базирани на дейността инструменти за ТНИ в Съюза

Препоръчва се Европейската комисия да направи оценка на настоящата макропруденциална рамка в Европейския съюз и да гарантира, че всички финансови институции прилагат съгласувани правила за справяне с рисковете, свързани с експозиции към ТНИ, когато те извършват едни и същи дейности, като се вземат предвид техните особености и специфични рискови профили. Във връзка с това Комисията следва, наред с другото, да предложи, ако въз основа на оценката ѝ се счита за необходимо, законодателство на Съюза, което допълва съществуващите специфични за субекта макропруденциални инструменти с базирани на дейността макропруденциални инструменти, за да спомогне за ефикасното преодоляване на уязвимостите на ТНИ и за избягване на регулаторния арбитраж и прехвърлянето на рискове между банковия и небанковия сектор.

РАЗДЕЛ 2

ИЗПЪЛНЕНИЕ

1. Определения

За целите на настоящата препоръка се прилагат следните определения:

- а) „търговски недвижим имот (ТНИ)“ означава търговски недвижим имот съгласно определението в раздел 2, параграф 1, точка 1, подточка 4 от Препоръка ЕССР/2016/14;
- б) „съответни органи“ означава:
- (i) надзорни органи;
 - (ii) национални макропруденциални органи;
 - (iii) определени органи;
- в) „съответни органи, които имат роля във финансовата стабилност“ означава съответни органи, на които е възложено да допринасят за предотвратяването или смекчаването на системните рискове за финансовата стабилност в Съюза или в държава от ЕИП;
- г) „надзорен орган“ означава:
- (i) ЕЦБ за задачите, които са ѝ възложени в съответствие с член 4, параграфи 1 и 2 и член 5, параграф 2 от Регламент (ЕС) № 1024/2013 ⁽¹⁷⁾;
 - (ii) Европейските надзорни органи;

⁽¹⁷⁾ Регламент (ЕС) № 1024/2013 на Съвета от 15 октомври 2013 г. за възлагане на Европейската централна банка на конкретни задачи относно политиките, свързани с пруденциалния надзор над кредитните институции (ОВ L 287, 29.10.2013 г., стр. 63).

- (iii) националните надзорни органи за кредитни институции;
 - (iv) националният надзорен орган за лица, управляващи алтернативни инвестиционни фондове, и за предприятия за колективно инвестиране в прехвърлими ценни книжа;
 - (v) националните надзорни органи за застрахователни предприятия;
 - (vi) националните надзорни органи за пенсионни фондове;
- д) „Европейски надзорни органи“ означава Европейският надзорен орган (Европейски банков орган), създаден с Регламент (ЕС) № 1093/2010 на Европейския парламент и на Съвета ⁽¹⁸⁾, заедно с Европейския надзорен орган (Европейски орган за застраховане и професионално пенсионно осигуряване), създаден с Регламент (ЕС) № 1094/2010 на Европейския парламент и на Съвета ⁽¹⁹⁾, и Европейския надзорен орган (Европейски орган за ценни книжа и пазари), създаден с Регламент (ЕС) № 1095/2010 на Европейския парламент и на Съвета ⁽²⁰⁾;
- е) „национален надзорен орган за кредитни институции“ означава компетентен или надзорен орган в държава от ЕИП съгласно определението в член 4, параграф 1, точка 40 от Регламент (ЕС) № 575/2013 и член 3, параграф 1, точка 36 от Директива 2013/36/ЕС;
- ж) „национален надзорен орган за лица, управляващи алтернативни инвестиционни фондове, и за предприятия за колективно инвестиране в прехвърлими ценни книжа“ означава компетентен орган в държава от ЕИП съгласно определението в член 4, параграф 1, буква е) от Директива 2011/61/ЕС и член 2, параграф 1, буква з) от Директива 2009/65/ЕО на Европейския парламент и на Съвета ⁽²¹⁾;
- з) „национални надзорни органи за застрахователни предприятия“ означава надзорен орган в държава от ЕИП съгласно определението в член 13, точка 10 от Директива 2009/138/ЕО;
- и) „национални надзорни органи за пенсионни фондове“ означава компетентен орган в държава от ЕИП съгласно определението в член 6, точка 8 от Директива (ЕС) 2016/2341 на Европейския парламент и на Съвета ⁽²²⁾;
- й) „национален макропруденциален орган“ означава национален орган с целите, правния режим, задачите, правомощията, инструментите, изискванията за отчетност и другите характеристики, изложени в Препоръка ЕССР/2011/3 на Европейския съвет за системен риск ⁽²³⁾;
- к) „определен орган“ означава определен орган в съответствие с дял VII, глава 4 от Директива 2013/36/ЕС и в съответствие с член 124, параграф 1а, член 164, параграф 5 и член 458, параграф 1 от Регламент (ЕС) № 575/2013;
- л) „проучване на пазара“ означава източник на информация за оценка на системните рискове и включва информация, получена от срещи с пазарни контакти и от редовен анализ на докладите на пазарните анализатори;
- м) „кредитна институция“ означава кредитна институция съгласно определението в член 4, параграф 1, точка 1 от Регламент (ЕС) 575/2013;

⁽¹⁸⁾ 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).

⁽¹⁹⁾ Регламент (ЕС) № 1094/2010 на Европейския парламент и на Съвета от 24 ноември 2010 г. за създаване на Европейски надзорен орган (Европейски орган за застраховане и професионално пенсионно осигуряване), за изменение на Решение № 716/2009/ЕО и за отмяна на Решение 2009/79/ЕО на Комисията (ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 48).

⁽²⁰⁾ Регламент (ЕС) № 1095/2010 на Европейския парламент и на Съвета от 24 ноември 2010 г. за създаване на Европейски надзорен орган (Европейски орган за ценни книжа и пазари), за изменение на Решение № 716/2009/ЕО и за отмяна на Решение 2009/77/ЕО на Комисията (ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 84).

⁽²¹⁾ Директива 2009/65/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 13 юли 2009 г. относно координирането на законовите, подзаконовите и административните разпоредби относно предприятията за колективно инвестиране в прехвърлими ценни книжа (ПКИПЦК) (ОВ L 302, 17.11.2009 г., стр. 32).

⁽²²⁾ Директива (ЕС) 2016/2341 на Европейския парламент и на Съвета от 14 декември 2016 г. относно дейностите и надзора на институциите за професионално пенсионно осигуряване (ИППО) (ОВ L 354, 23.12.2016 г., стр. 37).

⁽²³⁾ Препоръка ЕССР/2011/3 на Европейския съвет за системен риск от 22 декември 2011 г. относно макропруденциалния мандат на националните органи (ОВ С 41, 14.2.2012 г., стр. 1).

- н) „инвестиционен фонд“ означава инвестиционен фонд съгласно определението в член 4, параграф 1, буква а) от Директива 2011/61/ЕС и предприятия за колективно инвестиране в прехвърлими ценни книжа съгласно определението в член 1, параграф 2 от Директива 2009/65/ЕО;
- о) „застрахователно предприятие“ означава застрахователно предприятие съгласно определението в член 13, точка 1 и презастрахователни предприятия съгласно определението в член 13, точка 4 от Директива 2009/138/ЕО;
- п) „пенсионен фонд“ означава пенсионен план съгласно определението в член 2, точка 10 от Регламент (ЕС) № 648/2012 на Европейския парламент и на Съвета ⁽²⁴⁾ и институция за професионално пенсионно осигуряване съгласно определението в член 6, точка 1 от Директива (ЕС) 2016/2341;
- р) „финансова институция“ означава кредитни институции, инвестиционни фондове, застрахователни предприятия и пенсионни фондове;
- с) „ливъридж“ означава всеки метод, при който инвеститор увеличава експозицията си над активите на фонда независимо дали посредством заемане на парични средства или ценни книжа или чрез ливъридж, включен в деривативни позиции, или по друг начин;
- т) „капиталови мерки“ означава капиталови изисквания, наложени на кредитна институция с цел предотвратяване и/или смекчаване на системния риск съгласно определението в член 2, буква в) от Регламент (ЕС) № 1092/2010, включително съгласно членове 124, 164 или 458 от Регламент (ЕС) № 575/2013 или дял VII, глава 4 от Директива 2013/36/ЕС, като например антицикличния капиталов буфер или секторния буфер за системен риск;
- у) „други макропруденциални мерки“ означава всяка макропруденциална мярка, различна от капиталовите мерки, която е на разположение на държавите от Европейското икономическо пространство (ЕИП) чрез националното право или правото на Съюза и може да включва и правно необвързващи мерки, като предупреждения и препоръки;
- ф) „базирани на дейността инструменти“ означава специална макропруденциална рамка, която включва съгласувани правила за всички финансови институции, когато те извършват едни и същи дейности, като същевременно се отчетат техните специфични рискови профили;
- х) „базирани на кредитополучателя мерки“ означава макропруденциални мерки, насочени към кредитополучателите;
- ц) „секюритизирани кредити“ означава секюритизация съгласно определението в член 2, точка 1 от Регламент (ЕС) 2017/2402 на Европейския парламент и на Съвета ⁽²⁵⁾, чиито базови активи са кредити за ТНИ;
- ч) „кредити с еднократно погасяване“ означава неамортизируеми кредити, при които главницата, в някои случаи включително лихвата, е дължима на падежа.

2. Критерии за изпълнение

1. По отношение на изпълнението на настоящата препоръка се прилагат следните критерии:

- а) следва да се обърне надлежно внимание на принципа на пропорционалност, като се вземат предвид целта и съдържанието на препоръка А, препоръка Б, препоръка В и препоръка Г, по-специално по отношение на изпълнението на всички препоръчани действия в отговор на рисковете, наблюдавани съгласно препоръка А;
- б) регулаторният арбитраж трябва да се избягва;
- в) при наблюдението на финансирането на ТНИ съгласно препоръка А съответните органи следва да правят разграничение между потоците и наличностите от кредити и финансиране за ТНИ;
- г) при гарантирането на практики за стабилно финансиране на ТНИ съгласно препоръка Б съответните органи следва да правят разграничение между потоците и наличностите от кредити и финансиране за ТНИ;

⁽²⁴⁾ Регламент (ЕС) № 648/2012 на Европейския парламент и на Съвета от 4 юли 2012 г. относно извънборсовите деривати, централните контрагенти и регистрите на трансакции (ОВ L 201, 27.7.2012 г., стр. 1).

⁽²⁵⁾ Регламент (ЕС) 2017/2402 на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2017 г. за определяне на обща рамка за секюритизациите и за създаване на специфична рамка за опростени, прозрачни и стандартизирани секюритизации, и за изменение на директиви 2009/65/ЕО, 2009/138/ЕО и 2011/61/ЕС и регламенти (ЕО) № 1060/2009 и (ЕС) № 648/2012 (ОВ L 347, 28.12.2017 г., стр. 35).

- д) когато съгласно препоръка В се активират капиталовите мерки или други макропруденциални инструменти, при калибрирането и поетапното им въвеждане следва да се вземат предвид позицията на съответната държава от ЕИП в икономическите и финансовите цикли, както и евентуалните последици във връзка с разходите и ползите;
 - е) специфични критерии за спазване на настоящата препоръка са изложени в приложението.
2. От адресатите се изисква да докладват относно оценките и заключенията, направени въз основа на наблюдението съгласно препоръка А, както и относно действията, предприети в отговор на настоящата препоръка, или да предоставят подходяща обосновка в случай на бездействие. Докладите следва да съдържат като минимум:
- (а) информация относно същността и срока на предприетите действия;
 - (б) подробна обосновка за случаите на бездействие или отклонение от настоящата препоръка, включително забавянията.

3. Срок за последващи действия

В съответствие с член 17, параграф 1 от Регламент (ЕС) № 1092/2010 адресатите трябва да уведомят Европейския парламент, Съвета, Комисията и ЕССР за действията, предприети в отговор на настоящата препоръка, или да предоставят обосновка в случай на бездействие. От адресатите се изисква да представят такова съобщение при спазване на посочените по-долу срокове:

1. Препоръка А — Подобряване на наблюдението на системните рискове, произтичащи от пазара на ТНИ

До 31 март 2024 г. и до 31 март 2026 г. от адресатите на препоръка А се изисква да представят на Европейския парламент, Съвета, Комисията и ЕССР доклад за всички предприети действия, извършени оценки и направени заключения във връзка с препоръка А. Когато има повече от един съответен орган от държава от ЕИП, отговорен за предприемането на действия за спазване на препоръка А, следва да се представи по един съвместен доклад за всяка държава от ЕИП.

2. Препоръка Б — Гарантиране на практики за стабилно финансиране на ТНИ

До 31 март 2026 г. от адресатите на препоръка А се изисква да представят на Европейския парламент, Съвета, Комисията и ЕССР доклад за всички предприети действия във връзка с препоръка Б. Когато има повече от един съответен орган от държава от ЕИП, отговорен за предприемането на действия за спазване на препоръка Б, следва да се представи по един съвместен доклад за всяка държава от ЕИП.

3. Препоръка В — Повишаване на устойчивостта на финансовите институции

До 31 март 2026 г. от адресатите на препоръка В се изисква да представят на Европейския парламент, Съвета, Комисията и ЕССР доклад за всички предприети действия във връзка с препоръка В. Когато има повече от един съответен орган от държава от ЕИП, отговорен за предприемането на действия за спазване на препоръка В, следва да се представи по един съвместен доклад за всяка държава от ЕИП.

4. Препоръка Г — Разработване на базирани на дейността инструменти за ТНИ в Съюза

До 31 декември 2026 г. от Комисията се изисква да представи на Европейския парламент, Съвета и ЕССР доклад за всички действия, предприети във връзка с препоръка Г.

4. Наблюдение и оценка

1. Секретариатът на ЕССР:

- а) подпомага адресатите, като осигурява координацията на процеса на докладване и предоставянето на съответните образци, и когато е необходимо, определя процедурата и срока за последващи действия;
- б) проверява последващите действия на адресатите, подпомага ги при поискване от тяхна страна и представя докладите за последващите действия на Генералния съвет.

2. Генералният съвет извършва оценка на действията и обосновките, за които са го уведомили адресатите, и ако е уместно, може да реши, че настоящата препоръка не е била спазена и че адресатът не е предоставил подходяща обосновка за бездействието си.

Съставено във Франкфурт на Майн на 1 декември 2022 година.

*Ръководител на секретариата на ЕССР,
от илето на Генералния съвет на ЕССР,
Francesco MAZZAFERRO*

ПРИЛОЖЕНИЕ

КРИТЕРИИ ЗА СПАЗВАНЕ НА ПРЕПОРЪКАТА

Препоръка А — Подобряване на наблюдението на системните рискове, произтичащи от пазара на ТНИ

За спазването на препоръка А се прилагат следните критерии:

1. Наблюдението на риска следва да се извършва на базата на полагане на максимални усилия. Когато е възможно и указано от гледна точка на риска, съответните органи следва да оценяват уязвимостта поотделно за различните подсектори (особено офиси, промишленост и логистика, търговия на дребно и жилища) и сегменти (първокласни и второкласни). Съответните органи могат да изключат един или повече подсектори или сегменти, ако няма доказателства, че финансовите институции поемат значителни рискове, когато инвестират в тези сектори или сегменти.
2. За наблюдение на системния риск съответните органи следва да използват показателите, определени в Препоръка ЕССР/2016/14, като насоки или да прилагат определения и метрични признаци, установени от съответните органи, включително информация от проучване на пазара, когато се счита, че тези определения, метрични признаци и информация отговарят по-добре на наблюдението на системните рискове, произтичащи от търговски недвижими имоти (ТНИ), като вземат предвид особеностите, свързани с националните изисквания. Проучването на пазара и други източници на субективна информация могат да се използват като алтернатива на показателите и точните данни в случаите, когато те не са налични. Показателите за риска и подходът към оценката на риска, предложен в доклада на Европейския съвет за системен риск (ЕССР) относно оценката на уязвимостите в сектора на ТНИ ⁽¹⁾, могат да служат като насоки за съответните органи.
3. По отношение на участъците на обезпечение и на доходи и дейност съответните органи следва да оценят промените в цените на ТНИ и потоците на доходи, генерирани от имотите, в контекста на циклични и на структурни промени и изменения.
4. По отношение на участъка на финансиране съответните органи следва да оценят ликвидността и устойчивостта на финансовите институции с експозиции към ТНИ с оглед на потенциалното реализиране на рисковете от ТНИ (като се вземат предвид и резултатите от наблюдението на участъците на обезпечение и на доходи и дейност). По отношение на доставчиците на кредити за ТНИ съответните органи следва да оценят характеристиките на съществуващите кредитни портфейли на ТНИ, както и стандартите за кредитиране по отношение на новоотпуснати кредити за ТНИ. Във връзка с инвестициите в ТНИ съответните органи следва да анализират инвеститорската база, ливъриджа на инвестицията и дълбочината на пазара, доколкото има налични данни.
5. По отношение на участъка на разпространение на ефекти съответните органи следва да оценят значението на ТНИ за реалната икономика и финансовата система, включително въздействието на потенциалния спад на пазара на ТНИ върху реалната икономика (с вторични ефекти върху финансовата система), взаимовръзването между финансовите институции и взаимовръзките между държавите.
6. С оглед на наблюдението на системните рискове, произтичащи от пазара на ТНИ в сектора на инвестиционните фондове, съответните органи следва по-специално:
 - а) да установят инвестиционните фондове в съответната им юрисдикция, които имат особено големи експозиции към пазарите на ТНИ;
 - б) да наблюдават и оценяват текущото им състояние на готовност за неочаквано увеличение на обратното изкупуване и/или увеличаване на несигурността при оценяването;
 - в) да формират виждане за това как тези инвестиционни фондове биха могли да отговорят на потенциални бъдещи неблагоприятни сътресения в краткосрочен план, включително кои инструменти за управление на ликвидността са били задействани и как са били използвани, както и размерът на исканията за обратно изкупуване и как установените инвестиционни фондове са отговорили на тези искания.

⁽¹⁾ Вж. Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate, ЕССР, декември 2019 г., достъпно на уебсайта на ЕССР www.esrb.europa.eu.

7. По-специално и с оглед на наблюдението на системните рискове, произтичащи от пазара на ТНИ в застрахователния сектор, съответните органи следва да установят застрахователните предприятия в съответната им юрисдикция, които имат особено големи експозиции към пазарите на ТНИ.
8. По-специално и с оглед на наблюдението на последиците за финансовата стабилност от секюритизацията съответните органи следва внимателно да преценят дали секюритизацията играе важна роля в кредитирането на ТНИ, включително качеството на секюритизираните кредити (което отразява както кредитополучателя, така и активите, обезпечавашки кредита) и концентрациите на инвеститори и кредитополучатели, като обърнат специално внимание на тяхната взаимосвързаност.
9. Съответните органи следва да улесняват обмена на информация посредством договорености в рамките на обхвата на приложимия правен режим на поверителност.
10. Съответните органи следва да гарантират, че с доброволните договорености, като например меморандуми за разбирателство, се установява, наред с другото, общ принцип на взаимен обмен на информация в съответствие с принципите на сътрудничество между съответните органи.

Препоръка Б — Гарантиране на практики за стабилно финансиране на ТНИ

За спазването на препоръка Б се прилагат следните критерии.

1. Необходимо е внимателно наблюдение на кредитното качество на портфейлите на ТНИ и адекватно провизиране за категориите кредити, които биха могли да станат необслужвани в случай на неблагоприятно икономическо и финансово развитие.
2. При гарантирането на практики за стабилно финансиране, надзорните органи следва да вземат предвид резултатите от прогнозната оценка на риска съгласно препоръка А, като разграничават, когато е уместно, отделните подсектори и сегменти на ТНИ:
 - а) по отношение на съществуващите кредити надзорните органи следва да гарантират, че доставчиците на кредити:
 - извършват преоценка на очакваните доходи, генерирани от ТНИ (ако той е източникът на доходи за обслужване на кредита), или на очакваните доходи, генерирани от стопанската дейност на кредитополучателя. При тази преоценка следва да се вземат предвид очакваните промени в наемите и процента на незаетите работни места, разходите за строителство и печалбата от продажба на имоти или представянето на стопанските сектори, според случая;
 - извършват преоценка на капацитета за обслужване на дълга на кредитополучателите, като се вземат предвид резултатите от точка 1, както и прогнозните разходи за финансиране и амортизационния профил на кредитите;
 - преоценяват имотите на ТНИ, които служат като обезпечение на съществуващите кредити, като се вземе предвид очакваното развитие на пазарните цени.
 - б) по отношение на новите кредити надзорните органи следва да гарантират, че доставчиците на кредити отпускат нови кредити при спазване на стандарти за стабилно кредитиране.
3. При провизирането следва да се вземат предвид резултатите от преоценката на очаквания капацитет за обслужване на дълга на кредитополучателите и стойностите на обезпеченията.

Препоръка В — Повишаване на устойчивостта на финансовите институции

За спазването на препоръка В, параграф 1 се прилагат следните критерии.

1. Когато рисковете, свързани с пазара на ТНИ, установени в съответната държава от Европейското икономическо пространство (ЕИП), оправдават задействането на капиталови мерки, определените органи следва да се стремят да гарантират устойчивостта на кредитните институции по отношение на потенциалното реализиране на системен риск, свързан с ТНИ, който би могъл да доведе до преки и непреки кредитни загуби, произтичащи от кредити за ТНИ и инвестиции в ТНИ или породени вследствие на икономически спад.
2. Подходящите действия на политиката следва да отчитат потенциално различната динамика в подсекторите и сегментите на ТНИ. Мерките за рисково тегло, определени за експозициите към ТНИ, или по-високият секторен буфер за системен риск (БСР) следва да се считат за целеви макропруденциални мерки в ситуация на уязвимости, по-специално в сектора на ТНИ. По-високо ниво на антицикличния буфер (АКБ) или общо ниво на БСР би било подходящо, ако се реализират не само рискове, свързани с ТНИ, но и по-широки циклични или структурни рискове.

3. Преди активирането на капиталовите мерки следва да се направи оценка на позицията на съответната държава от ЕИП в икономическите и финансовите цикли, за да се определи дали активирането на мерките е необходимо, уместно и ефективно.
4. След активирането на капиталовите мерки, може да е необходимо затягането им или активирането на допълнителни макропруденциални мерки, за да се преодолеят установените в съответната държава от ЕИП уязвимости. Това ще зависи от избора на капиталовите мерки, които са активирани, от първоначалното калибриране на активираните мерки и от резултатите от оценката на уязвимостите.

За спазването на препоръка В, параграф 2 се прилагат следните критерии.

1. Надзорните органи следва да гарантират, че условията за обратно изкупуване на инвестиционните фондове, които имат експозиция към сектора на ТНИ, са разработени с оглед на характерния неликвиден характер на активите на ТНИ и, когато е целесъобразно, предоставят допълнителни насоки.
2. Надзорните органи следва да обърнат внимание на ограниченията, включително тези, свързани с наличността и качеството на данните, които биха могли да възпрепятстват оценката на риска, произтичащ от ликвидно несъответствие и ливъридж в сектора на инвестиционните фондове по отношение на инвестициите и кредитирането на пазара на ТНИ.
3. Когато е целесъобразно, надзорните органи следва:
 - (a) да улесняват навременното използване на подходящи инструменти за управление на ликвидността от лицата, управляващи инвестиционни фондове;
 - (b) да упражняват своевременно правомощието си за спиране на обратното изкупуване или откупуването на дялове в инвестиционни фондове или да използват други подходящи инструменти за управление на ликвидността.

За спазването на препоръка В, параграф 3 се прилагат следните критерии.

1. Надзорните органи следва да гарантират устойчивостта на застрахователните предприятия по отношение на потенциалното реализиране на системни рискове, свързани с ТНИ, които биха могли да доведат до преки и непреки загуби, произтичащи от кредити за ТНИ и инвестиции в ТНИ или породени вследствие на икономически спад.
2. Подходящите действия на политиката следва да отчетат потенциално различната динамика в подсекторите и сегментите на ТНИ.
3. Преди предприемането на действия съгласно препоръка В, параграф 3 следва да се направи оценка на позицията на съответната държава от ЕИП в икономическите и финансовите цикли, за да се определи дали активирането на мерките е необходимо, уместно и ефективно.

За спазването на препоръка В, параграф 5 се прилагат следните критерии.

1. Надзорните органи следва да обмислят базирани на кредитополучателя мерки (БКМ), за да се избегне по-нататъшното натрупване на уязвимости в сектора на ТНИ чрез предоставяне на нови кредити.
2. Преди активирането на БКМ следва да се направи оценка на позицията на съответната държава от ЕИП в икономическите и финансовите цикли, за да се определи подходящото калибриране и поэтапното въвеждане на мерките.
3. След активирането на БКМ, може да е необходимо затягането им или активирането на допълнителни макропруденциални мерки, за да се преодолеят установените в съответната държава от ЕИП уязвимости. Това ще зависи от избора на активираните БКМ, на първоначалното им калибриране и на резултатите от оценката на уязвимостите.

Препоръка Г — Разработване на базирани на дейността инструменти за ТНИ в ЕС

За спазването на препоръка Г се прилагат следните критерии.

1. При оценката на настоящата макропруденциална рамка Европейската комисия следва да обсъди със съответните заинтересовани страни равнопоставеността между финансовите институции по отношение на финансирането на ТНИ с цел намаляване на потенциалния регулаторен арбитраж, който може да създаде рискове за финансовата стабилност.
2. Европейската комисия следва да разгледа съществуващите (или бъдещи) анализи на целесъобразността на БКМ за кредитите за ТНИ и, при условие че резултатите от анализите водят до заключение за общата целесъобразност на БКМ за тези кредити за ТНИ, да предложи БКМ за кредити за ТНИ като базирани на дейността инструменти.