II

(Ikke-lovgivningsmæssige retsakter)

FORORDNINGER

KOMMISSIONENS DELEGEREDE FORORDNING (EU) 2023/206

af 5. oktober 2022

om supplerende regler til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 for så vidt angår reguleringsmæssige tekniske standarder til præcisering af de typer faktorer, der skal tages hensyn til ved vurdering af hensigtsmæssigheden af risikovægte for eksponeringer sikret ved fast ejendom, og de betingelser, der skal tages hensyn til ved vurdering af hensigtsmæssigheden af mindsteværdier for tab givet misligholdelse for eksponeringer sikret ved fast ejendom

(EØS-relevant tekst)

EUROPA-KOMMISSIONEN HAR —

under henvisning til traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde,

under henvisning til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og om ændring af forordning (EU) nr. 648/2012 ([1]), særlig artikel 124, stk. 4, tredje afsnit, og artikel 164, stk. 8, tredje afsnit, og

ud fra følgende betragtninger:

(1) Artikel 124, stk. 2, i forordning (EU) nr. 575/2013 omhandler på den ene side vurderingen af hensigtsmæssigheden af risikovægte for eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendom og erhvervsejendom. Artikel 164, stk. 6, i forordning (EU) nr. 575/2013 omhandler på den anden side vurderingen af hensigtsmæssigheden af LGD-mindsteværdier (LGD = tab givet misligholdelse) sikret ved pant i beboelsesejendom eller erhvervsejendom. Begge bestemmelser omhandler således kalibrering af parametre for eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom. De typer faktorer, der skal tages hensyn til ved vurdering af hensigtsmæssigheden af de pågældende risikovægte, og de betingelser, der skal tages hensyn til ved vurderingen af hensigtsmæssigheden af de pågældende LGD-mindsteværdier, bør derfor præciseres på en sammenhængende måde.

(2) Ved præciseringen af disse faktorer og betingelser er det nødvendigt at sikre proportionalitet og tage hensyn til forskellene på markederne for fast ejendom i de forskellige medlemsstater, samtidig med at der fastlægges en tilstrækkeligt harmoniseret ramme for vurdering af hensigtsmæssigheden af risikovægtene og LGD-mindsteværdierne for eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom. Med henblik herpå bør man undgå en universalløsning, der gælder for alle.

(3) Når tabsforventningerne specificeres med henblik på at bestemme, om risikovægtene er hensigtsmæssige, bør der tages hensyn til en række faktorer, der giver indsigt i den fremadrettede markedsudvikling, herunder tidligere og nuværende strukturelle karakteristika ved markederne for fast ejendom og særlige nationale forhold i forbindelse med ejendomsfinansiering.

([1]) EUT L 176 af 27.6.2013, s. 1.

(4) I betragtning af ejendomsmarkedernes økonomiske relevans for medlemsstaterne bør der tages hensyn til kilder til systemiske risici i stedet for blot økonomiske tilbageslag og usystematiske risici, når betingelserne for vurdering af LGD-mindsteværdierne præciseres. Når der tages hensyn til betingelserne for vurdering af LGD-mindsteværdier, bør der tages hensyn til en række forhold vedrørende kilder til systemiske risici, der påvirker den fremadrettede udvikling på ejendomsmarkedet, herunder om makroøkonomiske ubalancer er relateret til et tilbageslag, om der er indført andre makroprudentielle foranstaltninger, og særlige nationale forhold vedrørende markederne for fast ejendom og finansieringen heraf.

(5) I betragtning af de betydelige forskelle mellem medlemsstaternes ejendomsmarkeder bør der desuden tages hensyn til de særlige forhold, der udelukkende vedrører et nationalt ejendomsmarked og finansieringen heraf, ved vurdering af både hensigtsmæssigheden af risikovægtene for eksponeringer sikret ved fast ejendom og hensigtsmæssigheden af mindsteværdier for tab givet misligholdelse for sådanne eksponeringer.

(6) Artikel 124, stk. 2, og artikel 164, stk. 6, i forordning (EU) nr. 575/2013 giver mulighed for at vurdere hensigtsmæssigheden af risikovægte eller LGD-mindsteværdier for et eller flere ejendomssegmenter eller for en eller flere dele af en medlemsstats område. Det bør således fastsættes, at typerne af faktorer eller betingelserne for vurderingen af hensigtsmæssigheden af risikovægte eller LGD-mindsteværdier kan anvendes for et eller flere ejendomssegmenter eller for en eller flere dele af en medlemsstats område. Det er imidlertid muligt, at data, der indsamles via harmoniseret EU-indberetning, ikke er tilstrækkeligt detaljerede til at gøre det muligt at vurdere hensigtsmæssigheden af risikovægte eller LGD-mindsteværdier for et sådant ejendomssegment eller en sådan del af en medlemsstats område. Hvis dette er tilfældet, bør de myndigheder, der er udpeget i henhold til artikel 124, stk. 1a, og artikel 164, stk. 5, i forordning (EU) nr. 575/2013, kunne anvende yderligere datakilder til disse vurderinger.

(7) Da både artikel 124 og 164 i forordning (EU) nr. 575/2013 omhandler vurderinger af hensigtsmæssigheden af inputparametre til bestemmelse af kapitalgrundlagskrav for eksponeringstyper sikret ved fast ejendom, er det nødvendigt at sikre sammenhæng mellem de to vurderinger. Begge sæt af relevante reguleringsmæssige tekniske standarder, der kræves i henhold til nævnte artikler, bør derfor medtages i en enkelt forordning.

(8) Denne forordning er baseret på det udkast til reguleringsmæssige tekniske standarder, som Den Europæiske Banktilsynsmyndighed (EBA) har forelagt Kommissionen.

(9) EBA har afholdt en åben offentlig høring om det udkast til reguleringsmæssige tekniske standarder, som denne forordning er baseret på, har analyseret de potentielle omkostninger og fordele herved og har anmodet om rådgivning fra interessentgruppen for banker, der er nedsat i henhold til artikel 37 i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1093/2010 ([2]) —

VEDTAGET DENNE FORORDNING:

Artikel 1

Typer faktorer, der skal tages hensyn til ved vurdering af hensigtsmæssigheden af risikovægte for eksponeringer sikret ved fast ejendom

1. Ved vurdering af hensigtsmæssigheden af de risikovægte, der er omhandlet i artikel 124, stk. 2, første afsnit, i forordning (EU) nr. 575/2013, fastsætter de myndigheder, der er udpeget i overensstemmelse med artikel 124, stk. 1a, i nævnte forordning, alt følgende:

a) tabserfaringerne udtrykt som forholdet mellem følgende:

   i) i tilfælde af eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendom som omhandlet i artikel 124, stk. 2, første afsnit, i forordning (EU) nr. 575/2013: de tab, der er indberettet i overensstemmelse med artikel 430a, stk. 1, litra a), i nævnte forordning, og den eksponeringsværdi, der er indberettet i overensstemmelse med artikel 430a, stk. 1, litra c), i nævnte forordning

([2]) Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1093/2010 af 24. november 2010 om oprettelse af en europæisk tilsynsmyndighed (Den Europæiske Banktilsynsmyndighed), om ændring af afgørelse nr. 716/2009/EF og om ophævelse af Kommissionens afgørelse 2009/78/EF (EUT L 331 af 15.12.2010, s. 12).

ii) i tilfælde af eksponeringer sikret ved pant i erhvervsejendom som omhandlet i artikel 124, stk. 2, første afsnit, i forordning (EU) nr. 575/2013: de tab, der er indberettet i overensstemmelse med artikel 430a, stk. 1, litra d), i nævnte forordning, og den eksponeringsværdi, der er indberettet i overensstemmelse med artikel 430a, stk. 1, litra f), i nævnte forordning

b) tabsforventningerne som det bedste skøn over tab, der skal realiseres i en fremadrettet tidshorisont på mindst et år, og, hvis den pågældende myndighed bestemmer dette, op til tre år.

Med henblik på litra b) bestemmes tabsforventningerne som gennemsnittet af de anslåede tab for hvert år i løbet af den valgte fremadrettede tidshorisont.

2. De myndigheder, der er udpeget i overensstemmelse med artikel 124, stk. 1a, i forordning (EU) nr. 575/2013, bestemmer tabsforventningerne, jf. stk. 1, litra b), på en af følgende måder:

a) ved at justere tabserfaringerne, jf. stk. 1, litra a), opad eller nedad

b) ved at beholde tabserfaringerne uændrede.

Ved bestemmelse af tabsforventningerne, jf. stk. 1, litra b), skal myndighederne afspejle den fremadrettede markedsudvikling for fast ejendom som omhandlet i artikel 124, stk. 2, første afsnit, litra b), i forordning (EU) nr. 575/2013 over en fremadrettet tidshorisont på mindst et år og, hvis den pågældende myndighed bestemmer dette, op til tre år.

3. De tabsforventninger, der er omhandlet i stk. 1, litra b), og som bestemmes i overensstemmelse med stk. 2, skal baseres på samtlige følgende elementer:

a) den historiske udvikling og de cykliske karakteristika på markedet for fast ejendom som afspejlet i transaktioner og priser på markedet for fast ejendom og i disse prisers volatilitet, hvilket dokumenteres med de relevante dataindikatorer eller kvalitative oplysninger

b) de tidligere og nuværende strukturelle karakteristika ved markedet for fast ejendom og den fremtidige udvikling af disse strukturelle karakteristika i forbindelse med størrelsen af markedet for fast ejendom, de særlige forhold ved ejendomsfinansiering, de nationale skattesystemer og de nationale bestemmelser om køb, besiddelse eller udlejning af fast ejendom

c) de grundlæggende drivkræfter bag efterspørgsel og udbud på markedet for fast ejendom, hvilket dokumenteres med alle relevante dataindikatorer eller kvalitative oplysninger, herunder udlånsstandarder, bygge- og anlægsaktivitet, andel af ledige stillinger eller transaktionsaktivitet

d) risikoen ved eksponeringerne sikret ved pant i fast ejendom, målt med samtlige følgende:

i) indikatorer, der er relevante for medlemsstatens ejendomssegmenter og, hvis det er relevant, for dele af den pågældende medlemsstats område, under hensyntagen til afdeling 6 i EBA's retningslinjer om undergrupper af eksponeringer i forbindelse med anvendelsen af en systemisk risikobuffer ([3]), der er udstedt i overensstemmelse med artikel 133, stk. 6, i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2013/36/EU ([4])

ii) de standardindikatorer for udlån, der er angivet i Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risicis henstilling om lukning af datahuller vedrørende fast ejendom ([5])

e) den forventede udvikling i markedspriserne for fast ejendom og den forventede volatilitet i disse priser, herunder en vurdering af usikkerheden omkring sådanne forventninger

([3]) Final guidelines on the appropriate subsets of sectoral exposures to which competent or designated authorities may apply a systemic risk buffer in accordance with Article 133(5)(f) of Directive 2013/36/EU (EBA/GL/2020/13).

([4]) Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2013/36/EU af 26. juni 2013 om adgang til at udøve virksomhed som kreditinstitut og om tilsyn med kreditinstitutter og investeringsselskaber, om ændring af direktiv 2002/87/EF og om ophævelse af direktiv 2006/48/EF og 2006/49/EF (EUT L 176 af 27.6.2013, s. 338).

([5]) Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risicis henstilling af 21. marts 2019 om ændring af henstilling ESRB/2016/14 om lukning af datahuller vedrørende fast ejendom (ESRB/2019/3) (EUT C 271 af 13.8.2019, s. 1).

f) den forventede udvikling i meningsfulde makroøkonomiske nøglevariabler, der kan påvirke låntagernes solvens, herunder en vurdering af usikkerheden omkring sådanne forventninger

g) den tidshorisont, inden for hvilken den fremadrettede udvikling på ejendomsmarkedet forventes at vise sig

h) særlige nationale forhold, der udelukkende vedrører ejendomsmarkedet og finansieringen heraf, herunder offentlige og private garantiordninger, skattefradrag og offentlig støtte i form af klageordninger og sociale sikkerhedsnet

i) andre dataindikatorer og -kilder, der giver indsigt i den fremadrettede udvikling på ejendomsmarkedet, som påvirker de tabsforventninger, der er omhandlet i stk. 1, litra b), eller understøtter datakvaliteten af de tabserfaringer, der er omhandlet i stk. 1, litra a).

4. Hvis der er stor usikkerhed med hensyn til de faktorer, der er omhandlet i stk. 3, litra e), anlægger de myndigheder, der er udpeget i overensstemmelse med artikel 124, stk. 1a, i forordning (EU) nr. 575/2013, en forsigtighedsmargen ved bestemmelsen af tabsforventningerne i overensstemmelse med nærværende artikels stk. 2.

5. Med henblik på stk. 1 tager de myndigheder, der er udpeget i overensstemmelse med artikel 124, stk. 1a, i forordning (EU) nr. 575/2013, hensyn til andre igangværende makroprudentielle foranstaltninger, der allerede adresserer de identificerede systemiske risici, der påvirker hensigtsmæssigheden af de risikovægte, der er omhandlet i artikel 124, stk. 2, første afsnit, i nævnte forordning, herunder følgende foranstaltninger i national ret, der har til formål at øge det finansielle systems modstandsdygtighed:

a) grænser for forholdet mellem lånstørrelse og værdi (belåningsgrad)

b) grænser for forholdet mellem gæld og indkomst

c) grænser for forholdet mellem gældsbetjening og indkomst

d) andre instrumenter, der vedrører udlånsstandarder.

Artikel 2

Betingelser, der skal tages hensyn til ved vurdering af hensigtsmæssigheden af mindsteværdier for tab givet misligholdelse for eksponeringer sikret ved fast ejendom

1. Ved vurderingen af hensigtsmæssigheden af LGD-mindsteværdierne i overensstemmelse med artikel 164, stk. 6, i forordning (EU) nr. 575/2013 skal de myndigheder, der er udpeget i overensstemmelse med stk. 5 i nævnte artikel, når de foretager den systemiske risikovurdering på grundlag af makroøkonomiske ubalancer, der påvirker LGD-estimater ud over konjunktursvingningerne, tage hensyn til alle følgende betingelser:

a) udbuds- og efterspørgselsbetingelserne på markederne for fast ejendom og dynamikken i ejendomspriserne, herunder, hvis det er relevant, og hvis der foreligger et solidt estimat, graden af overvurdering eller undervurdering af ejendomspriserne

b) betingelser, der påvirker drivkræfterne bag LGD-estimater, herunder, hvis det er relevant:

   i) ændringer i varigheden og effektiviteten af proceduren for inddrivelse af gæld som følge af ændringer i inddrivelsesprocedurerne

   ii) ændringer i hyppigheden af låntageres eller individuelle kreditfaciliteters tilbagevenden til ikkemisligholdt status som følge af ændringer i arbejdsløshedsprocenten eller ændringer i husstandenes eller virksomhedernes gældsniveauer

   iii) rentesatser.

c) andre betingelser, der indirekte påvirker værdien af den sikkerhedsstillelse, der tages i betragtning i LGD-estimater, herunder, hvis det er relevant, belåningsgrader, krydssikkerhedsstillelse og andre almindelige former for kreditrisikoafdækning, der er relevante for detaileksponeringer sikret ved pant i fast ejendom i den pågældende medlemsstat.

2. Med henblik på stk. 1 tager de myndigheder, der er udpeget i overensstemmelse med artikel 164, stk. 5, i forordning (EU) nr. 575/2013, hensyn til alt følgende:

a) hvorvidt de makroøkonomiske ubalancer hænger sammen med et økonomisk tilbageslag og derfor tages i betragtning ved LGD-estimatet vedrørende tilbageslag for de pågældende eksponeringer

b) andre igangværende makroprudentielle foranstaltninger, der allerede adresserer de identificerede systemiske risici, der påvirker tilstrækkeligheden af LGD-mindsteværdierne, herunder følgende foranstaltninger i national lovgivning, der har til formål at øge det finansielle systems modstandsdygtighed:

   i) grænser for forholdet mellem lånstørrelse og værdi (belåningsgrad)

   ii) grænser for forholdet mellem gæld og indkomst

   iii) grænser for forholdet mellem gældsbetjening og indkomst

   iv) andre instrumenter, der vedrører udlånsstandarder

c) graden af usikkerhed omkring udviklingen på markederne for fast ejendom og deres prisvolatilitet

d) særlige nationale forhold, der udelukkende vedrører ejendomsmarkedet og finansieringen heraf, herunder offentlige og private garantiordninger, skattefradrag og offentlig støtte i form af klageordninger og sociale sikkerhedsnet

e) hvis det er relevant og muligt, benchmarksammenligninger af LGD-estimater på tværs af kreditinstitutter eller medlemsstater for sammenlignelige porteføljer, sammenlignelige risikoniveauer og sammenlignelige faciliteter sikret ved pant i fast ejendom, der er stillet som sikkerhed.

Artikel 3

Vurderinger vedrørende ejendomssegmenter eller specifikke dele af en medlemsstats område

En myndighed, der er udpeget i henhold til artikel 124, stk. 1a, eller artikel 164, stk. 5, i forordning (EU) nr. 575/2013, kan tage hensyn til de faktorer, der er fastsat i artikel 1 i nærværende forordning, eller tage hensyn til betingelserne i nærværende forordnings artikel 2 for et eller flere ejendomssegmenter eller for en eller flere dele af en medlemsstats område.

Artikel 4

Anvendelse af andre datakilder

Myndigheder, der er udpeget i overensstemmelse med artikel 124, stk. 1a, eller artikel 164, stk. 5, i forordning (EU) nr. 575/2013, og som bestemmer tabserfaringerne i overensstemmelse med nærværende forordnings artikel 1, stk. 1, litra a), eller som vurderer hensigtsmæssigheden af LGD-mindsteværdierne i overensstemmelse med nærværende forordnings artikel 2 for et ejendomssegment eller en del af en medlemsstats område, kan anvende andre datakilder, herunder nationale ad hoc-indberetnings- og kreditregistre vedrørende det pågældende segment eller den pågældende del af området, forudsat at de data, der indsamles i overensstemmelse med artikel 430, stk. 1, litra a), og artikel 430a i forordning (EU) nr. 575/2013, ikke er tilstrækkeligt detaljerede.

Artikel 5

Ikrafttræden

Denne forordning træder i kraft på tyvendedagen efter offentliggørelsen i *Den Europæiske Unions Tidende*.

Denne forordning er bindende i alle enkeltheder og gælder umiddelbart i medlemsstaterne i overensstemmelse med traktaterne.

Udfærdiget i Bruxelles, den 5. oktober 2022.

På Kommissionens vegne
Ursula VON DER LEYEN
Formand