II

(Nem jogalkotási aktusok)

RENDELETEK

A BIZOTTSÁG (EU) 2023/206 FELHATALMAZÁSON ALAPULÓ RENDELETE

(2022. október 5.)

az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az ingatlannal fedezett kitettségekre vonatkozó kockázati súlyok megfelelőségének értékelése során figyelembe veendő tényezők típusait, valamint az ingatlannal fedezett kitettségek minimális nemteljesítéskori veszteségráta értékei megfelelőségének értékelése során figyelembe veendő feltételeket meghatározó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről

(EGT-vonatkozású szöveg)

AZ EURÓPAI BIZOTTSÁG

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre,

tekintettel a hitelintézetekre vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló, 2013. június 26-i 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletre [1] és különösen annak 124. cikke (4) bekezdésének harmadik albekezdésére, valamint 164. cikke (8) bekezdésének harmadik albekezdésére,

mivel:

(1) Egyrészt az 575/2013/EU rendelet 124. cikkének (2) bekezdése foglalkozik a kockázati súlyok megfelelőségének értékelésével a lakóingatlanra és kereskedelmi ingatlanra bejegyzett jelzáloggal fedezett kitettségek esetében. Másrészt az 575/2013/EU rendelet 164. cikkének (6) bekezdése foglalkozik a lakóingatlanra vagy kereskedelmi ingatlanra bejegyzett jelzáloggal fedezett kitettségek nemteljesítéskori veszteségráta (LGD) minimális értékei megfelelőségének értékelésével. Mindkét rendelkezés tehát az ingatlannal fedezett kitettségek paramétereinek kalibrálásával foglalkozik. Ezért helyénvaló koherens módon meghatározni az említett kockázati súlyok megfelelőségének értékeléséhez figyelembe veendő tényezők típusait, valamint az említett minimális LGD-értékek megfelelőségének értékelése során figyelembe veendő feltételeket.

(2) E tényezők és feltételek meghatározásakor biztosítani kell az arányosságot, és figyelembe kell venni a különböző tagállamok ingatlanpiacainak heterogenitását, ugyanakkor kellően harmonizált keretet kell meghatározni az ingatlan-jelzálogjoggal fedezett kitettségek kockázati súlyai és minimális LGD-értékei megfelelőségének értékelésére. Emiatt kerülendőek az egyenmegoldások.

(3) A kockázati súlyok megfelelőségének meghatározása céljából a várható veszteség meghatározásakor számos, a piac jövőbeli alakulásába betekintést engedő tényezőt kell figyelembe venni, beleértve az ingatlanpiacok múltbeli és jelenlegi strukturális jellemzőit, valamint az ingatlanfinanszírozáshoz kapcsolódó nemzeti sajátosságokat.

[1] HL L 176., 2013.6.27., 1. o.

(4) Tekintettel arra, hogy az ingatlanpiacok gazdasági jelentőséggel bírnak a tagállamok számára, a minimális LGD-értékek értékelési feltételeinek meghatározásakor nem csupán a gazdasági visszaeséseket és az idioszinkratikus kockázatokat kell figyelembe venni, hanem a rendszerszintű kockázat forrásait is. A minimális LGD-értékek értékelési feltételeinek mérlegelésekor számos feltételt kell figyelembe venni az ingatlanpiac jövőbeli alakulását befolyásoló rendszerszintű kockázat forrásaival kapcsolatosan, többek között azt, hogy a makrogazdasági egyensúlyhiányok visszaeséshez kapcsolódnak-e, léteznek-e egyéb makroprudenciális intézkedések, valamint az ingatlanpiacokhoz és finanszírozásukhoz kapcsolódó nemzeti sajátosságokat.

(5) Továbbá, tekintettel a tagállamok ingatlanpiacai közötti jelentős különbségekre, figyelembe kell venni a kizárólag a nemzeti ingatlanpiachoz és annak finanszírozásához kapcsolódó sajátosságokat az ingatlannal fedezett kitettségekre vonatkozó kockázati súlyok megfelelőségének, valamint az ilyen kitettségekre vonatkozó minimális veszteségráta-értékek megfelelőségének értékelésekor.

(6) Az 575/2013/EU rendelet 124. cikkének (2) bekezdése és 164. cikkének (6) bekezdése lehetővé teszi a kockázati súlyok vagy a minimális LGD-értékek megfelelőségének értékelését egy vagy több ingatlanszegmensre, illetve a tagállam területének egy vagy több részére vonatkozóan. Ezért rendelkezni kell arról, hogy a kockázati súlyok vagy a minimális LGD-értékek megfelelőségének értékelésére szolgáló tényezőtípusokat vagy feltételeket egy vagy több ingatlanszegmensre, illetve a tagállam területének egy vagy több részére lehet alkalmazni. Lehetséges azonban, hogy az uniós szinten harmonizált adatszolgáltatás keretében gyűjtött adatok nem kellően részletesek ahhoz, hogy egy ilyen ingatlanszegmens vagy a tagállam területének egy része szintjén értékelni lehessen a kockázati súlyok vagy a minimális LGD-értékek megfelelőségét. Ebben az esetben az 575/2013/EU rendelet 124. cikkének (1a) bekezdésével és 164. cikkének (5) bekezdésével összhangban kijelölt hatóságok számára lehetővé kell tenni, hogy további adatforrásokat használjanak fel az említett értékelésekhez.

(7) mivel az 575/2013/EU rendelet 124. és 164. cikke egyaránt foglalkozik az ingatlannal fedezett kitettségtípusokra vonatkozó szavatolótőke-követelmények meghatározásához szükséges bemeneti paraméterek megfelelőségének értékelésével, biztosítani kell a két értékelés közötti koherenciát. Ezért helyénvaló az említett cikkekben előírt vonatkozó szabályozástechnikai standardok mindkét csomagját egyetlen rendeletbe foglalni.

(8) Ez a rendelet az Európai Bankhatóság (EBH) által a Bizottsághoz benyújtott szabályozástechnikai standardtervezeteken alapul.

(9) Az EBH nyilvános konzultációt folytatott az e rendelet alapját képező szabályozástechnikai standardtervezetekről, elemezte az azokkal összefüggésben felmerülő lehetséges költségeket és hasznokat, továbbá kikérte az 1093/2010/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet ([2]) 37. cikkével összhangban létrehozott Banki Érdekképviseleti Csoport tanácsát,

ELFOGADTA EZT A RENDELETET:

1. cikk

Az ingatlannal fedezett kitettségekre vonatkozó kockázati súlyok megfelelőségének értékelése során figyelembe veendő tényezők típusai

(1) Az 575/2013/EU rendelet 124. cikke (2) bekezdésének első albekezdésében említett kockázati súlyok megfelelőségének értékelésekor az említett rendelet 124. cikkének (1a) bekezdésével összhangban kijelölt hatóságok meghatározzák a következők mindegyikét:

a) az elszenvedett veszteség a következők arányaként:

i. az 575/2013/EU rendelet 124. cikke (2) bekezdésének első albekezdésében említett, lakóingatlanra bejegyzett jelzáloggal fedezett kitettségek esetében az említett rendelet 430a. cikke (1) bekezdése a) pontjának megfelelően jelentett veszteségek és az említett rendelet 430a. cikke (1) bekezdése c) pontjának megfelelően jelentett kitettségérték,

([2]) Az Európai Parlament és a Tanács 1093/2010/EU rendelete (2010. november 24.) az európai felügyeleti hatóság (Európai Bankhatóság) létrehozásáról, a 716/2009/EK határozat módosításáról és a 2009/78/EK bizottsági határozat hatályon kívül helyezéséről (HL L 331., 2010.12.15., 12. o.).

ii. az 575/2013/EU rendelet 124. cikke (2) bekezdésének első albekezdésében említett, kereskedelmi ingatlanra bejegyzett jelzáloggal fedezett kitettségek esetében az említett rendelet 430a. cikke (1) bekezdése d) pontjának megfelelően jelentett veszteségek és az említett rendelet 430a. cikke (1) bekezdése f) pontjának megfelelően jelentett kitettségérték,

b) a várható veszteség, mint a várható veszteségek legjobb becslése, amelyet egy legalább egyéves és – amennyiben a hatóság úgy határoz – legfeljebb három éves jövőbeli időhorizonton kell realizálni.

A b) pont alkalmazásában a várható veszteséget a választott jövőbeli időhorizonton az egyes évekre vonatkozó becsült veszteségek átlagaként kell meghatározni.

(2) Az 575/2013/EU rendelet 124. cikkének (1a) bekezdésével összhangban kijelölt hatóságok az alábbi módok valamelyikével határozzák meg az (1) bekezdés b) pontjában említett várható veszteséget:

a) az (1) bekezdés a) pontjában említett, elszenvedett veszteség felfelé vagy lefelé történő kiigazítása;

b) az elszenvedett veszteség változatlanul hagyása.

Az (1) bekezdés b) pontjában említett várható veszteség meghatározásakor a hatóságoknak az 575/2013/EU rendelet 124. cikke (2) bekezdése első albekezdésének b) pontjában említettek szerint figyelembe kell venniük az ingatlanpiac jövőbeli alakulását egy legalább egyéves és – amennyiben az említett hatóság úgy határoz – legfeljebb három éves jövőbeli időhorizonton.

(3) Az (1) bekezdés b) pontjában említett és a (2) bekezdéssel összhangban meghatározott várható veszteségnek a következők mindegyikén kell alapulnia:

a) az ingatlanpiacnak az ingatlanpiaci tranzakciókban és árakban, valamint ezen árak volatilitásában tükröződő múltbeli alakulása és ciklikus jellemzői, amint azt a vonatkozó adatmutatók vagy minőségi információk bizonyítják,

b) az ingatlanpiac múltbeli és jelenlegi strukturális jellemzői, valamint e strukturális jellemzők jövőbeli alakulása, amelyek az ingatlanpiac méretéhez, az ingatlanfinanszírozás sajátosságaihoz, a nemzeti adórendszerekhez és az ingatlanok vásárlására, birtoklására vagy bérbeadására vonatkozó nemzeti szabályozási rendelkezésekhez kapcsolódnak,

c) az ingatlanpiaci kereslet és kínálat alapvető mozgatórugói, amint azt bármely releváns adatmutató vagy minőségi információ bizonyítja, beleértve a hitelezési szabályokat, az építési tevékenységet, a kihasználatlansági rátát vagy a tranzakciós tevékenységet,

d) az ingatlannal fedezett kitettségek kockázatossága a következők mindegyikével mérve:

i. a 2013/36/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv ([3]) 133. cikkének (6) bekezdésével összhangban kibocsátott, a rendszerkockázati tőkepuffer alkalmazását igénylő kitettségek alcsoportjairól szóló EBH-iránymutatások ([4]) 6. szakaszára tekintettel a tagállam ingatlanszegmensei és adott esetben az adott tagállam területének részei szempontjából releváns mutatók,

ii. az Európai Rendszerkockázati Testület ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöbölésére vonatkozó ajánlásában meghatározott hitelezési szabályokra vonatkozó mutatók ([5]);

e) az ingatlanpiaci árak várható alakulása és ezen árak várható volatilitása, beleértve az ilyen várakozások körüli bizonytalanság értékelését;

([3]) Az Európai Parlament és a Tanács 2013/36/EU irányelve (2013. június 26.) a hitelintézetek tevékenységéhez való hozzáférésről és a hitelintézetek és befektetési vállalkozások prudenciális felügyeletéről, a 2002/87/EK irányelv módosításáról, a 2006/48/EK és a 2006/49/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (HL L 176., 2013.6.27., 338. o.).

([4]) Végleges iránymutatások az ágazati kitettségek megfelelő alcsoportjairól, amelyekre az illetékes vagy a kijelölt hatóságok rendszerkockázati tőkepuffert alkalmazhatnak a 2013/36/EU irányelv 133. cikke (5) bekezdésének f) pontjával összhangban (EBA/GL/2020/13).

([5]) Az Európai Rendszerkockázati Testület ajánlása (2019. március 21.) az ingatlanokkal kapcsolatos adathiány kiküszöböléséről szóló ERKT/2016/14 ajánlás módosításáról (ERKT/2019/3) (HL C 271., 2019.8.13., 1. o.).

f) az érdemi makrogazdasági kulcsváltozók várható alakulása, amelyek befolyásolhatják a hitelfelvevők fizetőképességét, beleértve az ilyen várakozások körüli bizonytalanság értékelését,

g) az az időhorizont, amelyen belül az ingatlanpiac jövőbeni alakulása várhatóan megvalósul,

h) a kizárólag az ingatlanpiachoz és annak finanszírozásához kapcsolódó nemzeti sajátosságok, beleértve az állami és magán garanciarendszereket, az adó levonhatóságát, valamint a fedezeti rendszerek és szociális védőhálók formájában nyújtott állami támogatást,

i) bármely egyéb olyan adatmutató és adatforrás, amely betekintést nyújt az (1) bekezdés b) pontjában említett várható veszteségre hatást gyakorló, jövőbeli ingatlanpiaci fejleményekbe, vagy amely alátámasztja az (1) bekezdés a) pontjában említett elszenvedett veszteséggel kapcsolatos adatok minőségét.

(4) Amennyiben a (3) bekezdés e) pontjában említett tényezőkkel kapcsolatban nagy a bizonytalanság, az 575/2013/EU rendelet 124. cikkének (1a) bekezdésével összhangban kijelölt hatóságok az e cikk (2) bekezdése szerinti várható veszteség meghatározásakor elővigyázatossági mozgásteret alkalmaz.

(5) Az (1) bekezdés alkalmazásában az 575/2013/EU rendelet 124. cikkének (1a) bekezdésével összhangban kijelölt hatóságoknak figyelembe kell venniük egyéb hatályos makroprudenciális intézkedéseket, amelyek már kezelik az említett rendelet 124. cikke (2) bekezdésének első albekezdésében említett kockázati súlyok megfelelőségét befolyásoló, azonosított rendszerszintű kockázatokat, beleértve a nemzeti jogban a pénzügyi rendszer ellenálló képességének növelését célzó alábbi intézkedéseket:

a) a hitelfedezeti arányra vonatkozó korlátok,

b) a jövedelemarányos eladósodottságra vonatkozó korlátok,

c) A jövedelemarányos adósságszolgálatra vonatkozó korlátok,

d) a hitelezési szabályokhoz kapcsolódó egyéb eszközök.

2. cikk

Az ingatlannal fedezett kitettségekre vonatkozó minimális LGD-értékek megfelelőségének értékelése során figyelembe veendő feltételek

(1) A minimális LGD-értékek megfelelőségének az 575/2013/EU rendelet 164. cikkének (6) bekezdése szerinti értékelésekor az említett cikk (5) bekezdésével összhangban kijelölt hatóságok, amikor elvégzik a rendszerszintű kockázatértékelést – az LGD-becsléseket a gazdasági cikluson túl érintő makrogazdasági egyensúlyhiányok alapján – figyelembe veszik a következő feltételek mindegyikét:

a) az ingatlanpiacok keresleti és kínálati feltételei, valamint az ingatlanárak dinamikája, adott esetben és amennyiben megbízható becslés áll rendelkezésre, beleértve az ingatlanárak túlértékeltségének vagy alulértékeltségének mértékét,

b) az LGD-becslések tényezőit befolyásoló feltételek, beleértve adott esetben a következőket:

   i. változások az adósságbehajtási folyamat hosszában és hatékonyságában a behajtási eljárásokban bekövetkezett változások miatt,

   ii. változások a kötelezettek vagy az egyedi hitelkeretek újra teljesítővé válásának gyakoriságában a munkanélküliségi ráták változása vagy a háztartási vagy vállalati adósságszintek változása miatt,

   iii. kamatok,

c) egyéb olyan feltételek, amelyek közvetve befolyásolják a biztosítéknak az LGD becslésekben figyelembe vett értékét, beleértve adott esetben a hitelfedezeti arányokat, a biztosítékkal történő keresztfedezést és az érintett tagállamban az ingatlannal fedezett lakossági kitettségekre vonatkozó hitelkockázati fedezet egyéb általános formáit.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában az 575/2013/EU rendelet 164. cikkének (5) bekezdésével összhangban kijelölt hatóságok figyelembe veszik a következőket:

a) gazdasági visszaeséshez kapcsolódik-e a makrogazdasági egyensúlyhiány, amelyet ezért figyelembe vesznek a gazdasági visszaesés ideje alatti LGD-becslésben az érintett kitettségekre vonatkozóan,

b) egyéb hatályos makroprudenciális intézkedések, amelyek már kezelik a minimális LGD-értékek megfelelőségét befolyásoló azonosított rendszerszintű kockázatokat, beleértve a nemzeti jogban a pénzügyi rendszer ellenálló képességének növelését célzó alábbi intézkedéseket:

   i. a hitelfedezeti arányra vonatkozó korlátok,

   ii. a jövedelemarányos eladósodottságra vonatkozó korlátok,

   iii. a jövedelemarányos adósságszolgálatra vonatkozó korlátok,

   iv. a hitelezési szabályokkal foglalkozó egyéb eszközök,

c) az ingatlanpiacok alakulásával és az azokon tapasztalható áringadozással kapcsolatos bizonytalanság mértéke,

d) a kizárólag az ingatlanpiachoz és annak finanszírozásához kapcsolódó nemzeti sajátosságok, beleértve az állami és magán garanciarendszereket, az adó levonhatóságát, valamint a fedezeti rendszerek és szociális védőhálók formájában nyújtott állami támogatást,

e) amennyiben releváns és rendelkezésre áll, a hitelintézetek vagy a tagállamok LGD-becsléseinek összehasonlító értékelése összehasonlítható portfóliók, összehasonlítható kockázati szintek, valamint biztosítékként felhasznált ingatlannal biztosított összehasonlítható eszközök tekintetében.

3. cikk

Az ingatlanszegmensekre vagy valamely tagállam területének meghatározott részeire vonatkozó értékelések

Az 575/2013/EU rendelet 124. cikkének (1a) bekezdésével vagy 164. cikkének (5) bekezdésével összhangban kijelölt hatóság egy vagy több ingatlanszegmens, illetve egy tagállam területének egy vagy több része tekintetében figyelembe veheti az e rendelet 1. cikkében meghatározott tényezőket vagy az e rendelet 2. cikkében meghatározott feltételeket.

4. cikk

Egyéb adatforrások felhasználása

Az 575/2013/EU rendelet 124. cikke (1a) bekezdésének vagy 164. cikke (5) bekezdésének megfelelően kijelölt hatóságok, amelyek az e rendelet 1. cikke (1) bekezdésének a) pontja szerint meghatározzák az elszenvedett veszteséget, vagy amelyek valamely tagállam ingatlanszegmense vagy területének egy része tekintetében e rendelet 2. cikkével összhangban értékelik a minimális LGD-értékek megfelelőségét, más adatforrásokat is felhasználhatnak – mint például az adott szegmensre vagy területrészre vonatkozó nemzeti eseti adatszolgáltatást és hitelnyilvántartásokat is – feltéve, hogy az 575/2013/EU rendelet 430. cikke (1) bekezdésének a) pontjával és 430a. cikkével összhangban gyűjtött adatok nem kellően részletesek.

5. cikk

Hatálybalépés

Ez a rendelet az *Európai Unió Hivatalos Lapjában* való kihirdetését követő huszadik napon lép hatályba.

Ez a rendelet a Szerződéseknek megfelelően teljes egészében kötelező, és közvetlenül alkalmazandó a tagállamokban.

Kelt Brüsszelben, 2022. október 5-én.

a Bizottság részéről
az elnök
Ursula VON DER LEYEN