II

(Neleģislatīvi akti)

REGULAS

KOMISIJAS DELEĢĒTĀ REGULA (ES) 2023/206

(2022. gada 5. oktobris),

ar ko papildina Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 575/2013 attiecībā uz regulatīvajiem tehniskajiem standartiem, kuros precizē to faktoru veidus, kuri jāņem vērā, lai novērtētu riska pakāpju atbilstību ar nekustamo īpašumu nodrošinātiem riska darījumiem, un nosacījumus, kas jāņem vērā, lai novērtētu minimālo saistību nepildīšanas zaudējumu vērtību atbilstību ar nekustamo īpašumu nodrošinātiem riska darījumiem

(Dokuments attiecas uz EEZ)

EIROPAS KOMISIJA,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Savienības darbību,

ņemot vērā Eiropas Parlamenta un Padomes 2013. gada 26. jūnija Regulu (ES) Nr. 575/2013 par prudenciālajām prasībām attiecībā uz kredītiestādēm un ar ko groza Regulu (ES) Nr. 648/2012 ([1]), un jo īpaši tās 124. panta 4. punkta trešo daļu un 164. panta 8. punkta trešo daļu,

tā kā:

(1) Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 2. punkts attiecas uz riska pakāpju atbilstības novērtēšanu ar mājokļa īpašuma un komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku nodrošinātiem riska darījumiem. Savukārt Regulas (ES) Nr. 575/2013 164. panta 6. punkts attiecas uz minimālo saistību nepildīšanas zaudējumu (*LGD*) vērtību atbilstības novērtēšanu riska darījumiem, kas nodrošināti ar mājokļa īpašuma vai komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku. Tādējādi abi noteikumi attiecas uz parametru kalibrēšanu riska darījumiem, kas nodrošināti ar nekustamo īpašumu. Tāpēc ir lietderīgi saskaņoti norādīt to faktoru veidus, kuri jāņem vērā, lai novērtētu minēto riska pakāpju atbilstību, un nosacījumus, kas jāņem vērā, novērtējot minēto minimālo *LGD* vērtību atbilstību.

(2) Precizējot minētos faktorus un nosacījumus, ir jānodrošina proporcionalitāte un jāņem vērā nekustamā īpašuma tirgu neviendabīgums dalībvalstīs, vienlaikus nosakot pietiekami saskaņotu sistēmu riska pakāpju un minimālo *LGD* vērtību atbilstības novērtēšanai ar nekustamā īpašuma hipotēku nodrošinātiem riska darījumiem. Šajā nolūkā būtu jāizvairās piemērot universālu pieeju.

(3) Precizējot paredzamos zaudējumus, lai noteiktu riska pakāpju atbilstību, būtu jāņem vērā vairāki faktori, kas sniedz ieskatu par tirgus tendenču prognozēm, tostarp nekustamā īpašuma tirgu agrākās un pašreizējās strukturālās iezīmes un valstu īpatnības saistībā ar nekustamā īpašuma finansēšanu.

([1]) OV L 176, 27.6.2013., 1. lpp.

(4) Ņemot vērā nekustamā īpašuma tirgu ekonomisko nozīmi dalībvalstīm, nosacījumos minimālo *LGD* vērtību novērtēšanai būtu jāņem vērā sistēmiskā riska avoti, nevis tikai ekonomikas lejupslīdes un idiosinkrātiski riski. Ņemot vērā nosacījumus minimālo *LGD* vērtību novērtēšanai, būtu jāizsver vairāki aspekti saistībā ar tādiem sistēmiskā riska avotiem, kas ietekmē nekustamā īpašuma tirgus tendenču prognozes, tostarp tas, vai makroekonomiskā nelīdzsvarotība ir saistīta ar lejupslīdi, vai ir ieviesti citi makroprudenciāli pasākumi un vai pastāv konkrētām valstīm raksturīgas īpatnības saistībā ar nekustamā īpašuma tirgiem un to finansēšanu.

(5) Turklāt, ņemot vērā būtiskās atšķirības starp dalībvalstu nekustamā īpašuma tirgiem, būtu jāņem vērā īpatnības, kas saistītas tikai ar valsts nekustamā īpašuma tirgu un tā finansēšanu, novērtējot gan riska pakāpju atbilstību ar nekustamo īpašumu nodrošinātiem riska darījumiem, gan šādu riska darījumu saistību nepildīšanas zaudējumu minimālo vērtību atbilstību.

(6) Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 2. punkts un 164. panta 6. punkts ļauj novērtēt riska pakāpju vai minimālo *LGD* vērtību atbilstību vienam vai vairākiem īpašuma segmentiem vai vienai vai vairākām dalībvalsts teritorijas daļām. Tādējādi būtu jāparedz, ka faktoru veidus vai nosacījumus riska pakāpju vai minimālo *LGD* vērtību atbilstības novērtēšanai var piemērot vienam vai vairākiem īpašuma segmentiem vai vienai vai vairākām dalībvalsts teritorijas daļām. Tomēr ir iespējams, ka dati, kas savākti, izmantojot saskaņotu Savienības pārskatu sniegšanu, nav pietiekami detalizēti, lai varētu novērtēt riska pakāpju vai minimālo *LGD* vērtību atbilstību šāda īpašuma segmenta vai dalībvalsts teritorijas daļas līmenī. Ja tas tā ir, iestādēm, kas izraudzītas saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 1.a punktu un 164. panta 5. punktu, vajadzētu būt iespējai minētajiem novērtējumiem izmantot vēl citus datu avotus.

(7) Tā kā gan Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. pants, gan 164. pants attiecas uz novērtējumu par ievaddatu parametru atbilstību nolūkā noteikt pašu kapitāla prasības ar nekustamo īpašumu nodrošinātu riska darījumu veidiem, ir jānodrošina saskaņotība starp abiem novērtējumiem. Tādēļ ir lietderīgi abus attiecīgo regulatīvo tehnisko standartu kopumus, kas prasīti minētajos pantos, iekļaut vienā regulā.

(8) Šīs regulas pamatā ir regulatīvo tehnisko standartu projekts, ko Komisijai iesniegusi Eiropas Banku iestāde (EBI).

(9) EBI ir veikusi atklātu sabiedrisko apspriešanu par regulatīvo tehnisko standartu projektu, uz kuru balstīta šī regula, izvērtējusi potenciālās saistītās izmaksas un ieguvumus un lūgusi konsultāciju no Banku nozares ieinteresēto personu grupas, kas izveidota saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas (ES) Nr. 1093/2010 ([2]) 37. pantu,

IR PIEŅĒMUSI ŠO REGULU.

1. pants

To faktoru veidi, kuri jāņem vērā, lai novērtētu riska pakāpju atbilstību ar nekustamo īpašumu nodrošinātiem riska darījumiem

1. Novērtējot Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 2. punkta pirmajā daļā minēto riska pakāpju atbilstību, saskaņā ar minētās regulas 124. panta 1.a punktu izraudzītās iestādes nosaka visu turpmāk minēto:

a) zaudējumu pieredzi kā šādu attiecību:

   i) riska darījumiem, kas nodrošināti ar mājokļa īpašuma hipotēku, kā minēts Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 2. punkta pirmajā daļā, – attiecību starp zaudējumiem, par kuriem ziņots saskaņā ar minētās regulas 430.a panta 1. punkta a) apakšpunktu, un riska darījuma vērtību, par kuru ziņots saskaņā ar minētās regulas 430.a panta 1. punkta c) apakšpunktu;

([2]) Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) Nr. 1093/2010 (2010. gada 24. novembris), ar ko izveido Eiropas Uzraudzības iestādi (Eiropas Banku iestādi), groza Lēmumu Nr. 716/2009/EK un atceļ Komisijas Lēmumu 2009/78/EK (OV L 331, 15.12.2010., 12. lpp.).

ii) riska darījumiem, kas nodrošināti ar komerciālā nekustamā īpašuma hipotēku, kā minēts Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 2. punkta pirmajā daļā, – attiecību starp zaudējumiem, par kuriem ziņots saskaņā ar minētās regulas 430.a panta 1. punkta d) apakšpunktu, un riska darījuma vērtību, kas paziņota saskaņā ar minētās regulas 430.a panta 1. punkta f) apakšpunktu;

b) paredzamos zaudējumus kā tādu zaudējumu vislabāko aplēsi, kuri materializēsies turpmākā periodā, kurš ilgst vismaz vienu gadu un, ja minētā iestāde to nosaka, līdz trim gadiem.

Šā punkta b) apakšpunkta nolūkā paredzamos zaudējumus nosaka kā vidējos aplēstos zaudējumus katram gadam izvēlētajā turpmākajā periodā.

2. Saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 1.a punktu izraudzītās iestādes 1. punkta b) apakšpunktā minētos paredzamos zaudējumus nosaka kādā no šiem veidiem:

a) koriģējot 1. punkta a) apakšpunktā minēto zaudējumu pieredzi uz augšu vai uz leju;

b) saglabājot nemainīgu zaudējumu pieredzes rādītāju.

Nosakot 1. punkta b) apakšpunktā minētos paredzamos zaudējumus, iestādes atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus tendenču prognozes, kas minētas Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 2. punkta pirmās daļas b) apakšpunktā, turpmākā periodā, kas ilgst vismaz vienu gadu un, ja minētā iestāde to nosaka, līdz trim gadiem.

3. Paredzamie zaudējumi, kas minēti 1. punkta b) apakšpunktā un noteikti saskaņā ar 2. punktu, pamatojas uz visiem turpmāk minētajiem faktoriem:

a) nekustamā īpašuma tirgus vēsturiskā attīstība un cikliskās iezīmes, kas atspoguļotas nekustamā īpašuma tirgus darījumos un cenās, kā arī šo cenu nepastāvībā, par ko liecina attiecīgie datu rādītāji vai kvalitatīvā informācija;

b) nekustamā īpašuma tirgus agrākās un pašreizējās strukturālās iezīmes un to strukturālo iezīmju turpmākā attīstība, kuras saistītas ar nekustamā īpašuma tirgus apjomu, nekustamā īpašuma finansēšanas īpatnībām, valstu nodokļu sistēmām un valsts reglamentējošiem noteikumiem par nekustamā īpašuma pirkšanu, turēšanu vai izīrēšanu;

c) galvenie faktori, kas veicina pieprasījumu un piedāvājumu nekustamā īpašuma tirgū, par ko liecina visi attiecīgie datu rādītāji vai kvalitatīvā informācija, tostarp kreditēšanas standarti, būvniecības aktivitāte, brīvo darbvietu rādītāji vai darījumu aktivitāte;

d) ar nekustamo īpašumu nodrošināto riska darījumu riskantums, ko mēra ar visu turpmāk minēto:

i) rādītāji, kas ir būtiski dalībvalsts īpašuma segmentiem un attiecīgā gadījumā šīs dalībvalsts teritorijas daļām, ņemot vērā 6. iedaļu EBI pamatnostādnēs par riska darījumu apakšgrupām, piemērojot sistēmiskā riska rezervi ([3]), kuras izdotas saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvas 2013/36/ES ([4]) 133. panta 6. punktu;

ii) kreditēšanas standartu rādītāji, kas noteikti Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas ieteikumā par nekustamā īpašuma datu nepilnību novēršanu ([5]);

e) nekustamā īpašuma tirgus cenu paredzamā attīstība un šo cenu paredzamais svārstīgums, tostarp novērtējums par nenoteiktību saistībā ar šādām prognozēm;

([3]) Pamatnostādnes par nozares riska darījumu attiecīgām apakšgrupām, kam kompetentās vai norīkotās iestādes var piemērot sistēmiskā riska rezervi saskaņā ar Direktīvas 2013/36/ES 133. panta 5. punkta f) apakšpunktu (EBA/GL/2020/13).

([4]) Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2013/36/ES (2013. gada 26. jūnijs) par piekļuvi kredītiestāžu darbībai un kredītiestāžu un ieguldījumu brokeru sabiedrību prudenciālo uzraudzību, ar ko groza Direktīvu 2002/87/EK un atceļ Direktīvas 2006/48/EK un 2006/49/EK (OV L 176, 27.6.2013., 338. lpp.).

([5]) Eiropas Sistēmisko risku kolēģijas Ieteikums (2019. gada 21. marts), ar ko groza Ieteikumu ESRK/2016/14 par nekustamā īpašuma datu nepilnību novēršanu (ESRK/2019/3) (OV C 271, 13.8.2019., 1. lpp.).

f) paredzamā jēgpilno makroekonomikas galveno mainīgo lielumu attīstība, kas varētu ietekmēt aizņēmēju maksātspēju, tostarp novērtējums par nenoteiktību saistībā ar šādām prognozēm;

g) laika periods, kurā sagaidāma nekustamā īpašuma tirgus tendenču prognožu īstenošanās;

h) valstu īpatnības, kas saistītas tikai ar nekustamā īpašuma tirgu un tā finansēšanu, tostarp valsts un privātās garantiju shēmas, nodokļu atskaitīšanas tiesības un valsts atbalsts tiesiskās aizsardzības sistēmu un sociālās drošības tīklu veidā;

i) jebkādi citi datu rādītāji un avoti, kas sniedz ieskatu prognozēs par nekustamā īpašuma tirgus tendencēm, kuras ietekmē 1. punkta b) apakšpunktā minētos paredzamos zaudējumus, vai uzlabo 1. punkta a) apakšpunktā minētās zaudējumu pieredzes datu kvalitāti.

4. Ja pastāv liela nenoteiktība attiecībā uz 3. punkta e) apakšpunktā minētajiem faktoriem, saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 1.a punktu izraudzītās iestādes, nosakot paredzamos zaudējumus saskaņā ar šā panta 2. punktu, ņem vērā piesardzības rezervi.

5. Šā panta 1. punkta vajadzībām iestādes, kas izraudzītas saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 1.a punktu, ņem vērā citus spēkā esošos makroprudenciālos pasākumus, ar kuriem novērš konstatētos sistēmiskos riskus, kas ietekmē minētās regulas 124. panta 2. punkta pirmajā daļā minēto riska pakāpju atbilstību, tostarp šādus valsts tiesību aktos noteiktos pasākumus, kas paredzēti, lai uzlabotu finanšu sistēmas noturību:

a) aizdevuma un ķīlas vērtības attiecības (*loan-to-value – LTV*) ierobežojumi;

b) parāda attiecības pret ienākumiem ierobežojumi;

c) parāda apkalpošanas izmaksu attiecības pret ienākumiem ierobežojumi;

d) citi instrumenti, kas attiecas uz kreditēšanas standartiem.

2. pants

Nosacījumi, kas jāņem vērā, novērtējot minimālo *LGD* vērtību atbilstību ar nekustamo īpašumu nodrošinātiem riska darījumiem

1. Kad tiek novērtēta minimālo *LGD* vērtību atbilstība saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 164. panta 6. punktu, iestādes, kuras izraudzītas saskaņā ar minētā panta 5. punktu, veicot sistēmiskā riska novērtējumu, kas pamatojas uz makroekonomisko nelīdzsvarotību, kura ietekmē *LGD* aplēses pēc ekonomikas cikla beigām, ņem vērā visus turpmāk minētos nosacījumus:

a) nekustamā īpašuma tirgus pieprasījuma un piedāvājuma nosacījumus un nekustamā īpašuma cenu dinamiku, tostarp attiecīgā gadījumā un ja ir pieejama stabila aplēse, nekustamā īpašuma cenu pārvērtēšanas vai pārāk zemas novērtēšanas pakāpi;

b) nosacījumus, kas ietekmē *LGD* aplēses ietekmējošos faktorus, tostarp attiecīgā gadījumā:

   i) piedziņas procesa ilguma un efektivitātes izmaiņas, kas radušās piedziņas procesa izmaiņu dēļ;

   ii) izmaiņas attiecībā uz to, cik bieži parādnieki vai atsevišķas kredītiespējas atgriežas saistību izpildes statusā saistībā ar izmaiņām bezdarba rādītājos, vai mājsaimniecību vai uzņēmumu parāda līmeņa izmaiņas;

   iii) procentu likmes;

c) citus apstākļus, kas netieši ietekmē *LGD* aplēsēs vērā ņemto nodrošinājuma vērtību, tostarp attiecīgā gadījumā aizdevuma un ķīlas vērtības attiecības (*LTV*), šķērsnodrošinājumus un citas parastās kredītaizsardzības formas, kas attiecas uz riska darījumiem ar privātpersonām vai MVU, kuri nodrošināti ar nekustamo īpašumu attiecīgajā dalībvalstī.

2. Šā panta 1. punkta vajadzībām saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 164. panta 5. punktu izraudzītās iestādes ņem vērā visus turpmāk minētos aspektus:

a) vai makroekonomiskā nelīdzsvarotība ir saistīta ar ekonomikas lejupslīdi un vai tādējādi tā ir ņemta vērā attiecīgo riska darījumu *LGD* aplēsē par lejupslīdi;

b) citi spēkā esošie makroprudenciālie pasākumi, ar kuriem novērš konstatētos sistēmiskos riskus, kuri ietekmē minimālo *LGD* vērtību atbilstību, tostarp šādi valsts tiesību aktos paredzēti pasākumi, kas paredzēti, lai uzlabotu finanšu sistēmas noturību:

   i) aizdevuma un ķīlas vērtības attiecības ierobežojumi;

   ii) parāda attiecības pret ienākumiem ierobežojumi;

   iii) parāda apkalpošanas izmaksu attiecības pret ienākumiem ierobežojumi;

   iv) citi instrumenti, kas attiecas uz kreditēšanas standartiem;

c) nenoteiktības pakāpe attiecībā uz nekustamā īpašuma tirgu attīstību un to cenu svārstīgumu;

d) valstu īpatnības, kas saistītas tikai ar nekustamā īpašuma tirgu un tā finansēšanu, tostarp valsts un privātās garantiju shēmas, nodokļu atskaitīšanas tiesības un valsts atbalsts tiesiskās aizsardzības sistēmu un sociālās drošības tīklu veidā;

e) attiecīgā gadījumā un ja tas ir iespējams, vērtējoši salīdzinājumi starp kredītiestādēm vai dalībvalstīm veiktām *LGD* aplēsēm attiecībā uz salīdzināmiem portfeļiem, salīdzināmiem riska līmeņiem un salīdzināmām kredītiespējām, kas nodrošinātas ar nekustamo īpašumu, kurš ieķīlāts kā nodrošinājums.

3. pants

Novērtējumi par īpašuma segmentiem vai konkrētām dalībvalsts teritorijas daļām

Iestāde, kas izraudzīta saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 1.a punktu vai 164. panta 5. punktu, var ņemt vērā šīs regulas 1. pantā izklāstītos faktorus vai ņemt vērā šīs regulas 2. pantā izklāstītos nosacījumus attiecībā uz vienu vai vairākiem īpašuma segmentiem vai vienu vai vairākām dalībvalsts teritorijas daļām.

4. pants

Citu datu avotu izmantošana

Saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 124. panta 1.a punktu vai 164. panta 5. punktu izraudzītās iestādes, kas nosaka zaudējumu pieredzi saskaņā ar šīs regulas 1. panta 1. punkta a) apakšpunktu vai kas saskaņā ar šīs regulas 2. pantu novērtē minimālo *LGD* vērtību atbilstību īpašuma segmentam vai dalībvalsts teritorijas daļai, var izmantot citus datu avotus, tostarp valsts *ad hoc* pārskatu sniegšanas un kredītu reģistrus, kas attiecas uz konkrēto segmentu vai teritorijas daļu, ja dati, kas savākti saskaņā ar Regulas (ES) Nr. 575/2013 430. panta 1. punkta a) apakšpunktu un 430.a pantu, nav pietiekami detalizēti.

5. pants

Stāšanās spēkā

Šī regula stājas spēkā divdesmitajā dienā pēc tās publicēšanas *Eiropas Savienības Oficiālajā Vēstnesī*.

Šī regula uzliek saistības kopumā un ir tieši piemērojama dalībvalstīs saskaņā ar Līgumiem.

Briselē, 2022. gada 5. oktobrī

Komisijas vārdā –
priekšsēdētāja
Ursula VON DER LEYEN