II

(Niet-wetgevingshandelingen)

VERORDENINGEN

GEDELEGEERDE VERORDENING (EU) 2023/206 VAN DE COMMISSIE

van 5 oktober 2022

tot aanvulling van Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad met technische reguleringsnormen tot nadere bepaling van de soorten factoren die in aanmerking moeten worden genomen voor de beoordeling van de geschiktheid van risicogewichten voor blootstellingen die gedekt zijn door onroerend goed, en van de omstandigheden waarmee rekening moet worden gehouden bij de beoordeling van de toereikendheid van de minimumwaarden van het verlies bij wanbetaling voor blootstellingen die gedekt zijn door onroerend goed

(Voor de EER relevante tekst)

DE EUROPESE COMMISSIE,

Gezien het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie,

Gezien Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en tot wijziging van Verordening (EU) nr. 648/2012 ([1]), en met name artikel 124, lid 4, derde alinea, en artikel 164, lid 8, derde alinea,

Overwegende hetgeen volgt:

(1) Artikel 124, lid 2, van Verordening (EU) nr. 575/2013 heeft betrekking op de beoordeling van de geschiktheid van risicogewichten voor blootstellingen die gedekt zijn door hypotheken op niet-zakelijk en zakelijk onroerend goed. Artikel 164, lid 6, van Verordening (EU) nr. 575/2013 heeft betrekking op de beoordeling van de geschiktheid van de minimumwaarden van het verlies bij wanbetaling ("LGD") voor blootstellingen die gedekt zijn door hypotheken op niet-zakelijk en zakelijk onroerend goed. Beide bepalingen hebben dus betrekking op de kalibratie van parameters voor door onroerend goede gedekte blootstellingen. Het is daarom passend dat de voor de beoordeling van de geschiktheid van die risicogewichten in aanmerking te nemen soorten factoren en de bij de beoordeling van de geschiktheid van die minimumwaarden van het LGD in aanmerking te nemen omstandigheden op coherente wijze worden gespecificeerd.

(2) Bij het specificeren van die factoren en omstandigheden moet worden gezorgd voor evenredigheid en moet rekening worden gehouden met de heterogeniteit van de onroerendgoedmarkten in de lidstaten. Tegelijkertijd moet een voldoende geharmoniseerd kader worden vastgesteld voor de beoordeling van de geschiktheid van de risicogewichten en van de minimumwaarden van het LGD voor door hypotheken op onroerend goed gedekte blootstellingen. Daartoe moet een al te starre, uniforme aanpak worden vermeden.

(3) Bij het specificeren van de verliesverwachting met het oog op de bepaling van de geschiktheid van risicogewichten moet rekening worden gehouden met een aantal factoren die inzicht verschaffen in toekomstige marktontwikkelingen, met inbegrip van de voorbije en huidige structurele kenmerken van vastgoedmarkten en de nationale specifieke kenmerken met betrekking tot vastgoedfinanciering.

([1]) PB L 176 van 27.6.2013, blz. 1.

(4) Gezien de economische relevantie van de vastgoedmarkten voor de lidstaten moet bij het vaststellen van de omstandigheden voor de beoordeling van de minimumwaarden van het LGD veeleer met bronnen van systeemrisico's rekening worden gehouden dan met louter economische neergang en idiosyncratische risico's. Wanneer gekeken wordt naar de omstandigheden voor de beoordeling van de minimumwaarden van het LGD, moet rekening worden gehouden met een aantal omstandigheden met betrekking tot bronnen van systeemrisico die van invloed zijn op toekomstige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, onder meer de vraag of de macro-economische onevenwichtigheden verband houden met een neergang, of er andere macroprudentiële maatregelen bestaan, en of er nationale specifieke kenmerken zijn met betrekking tot de vastgoedmarkten en de financiering daarvan.

(5) Bovendien moet, gezien de aanzienlijke verschillen tussen de onroerendgoedmarkten van de lidstaten, rekening worden gehouden met de specifieke kenmerken die uitsluitend verband houden met een nationale markt voor onroerend goed en de financiering ervan, zowel bij de beoordeling van de geschiktheid van risicogewichten voor door onroerend goed gedekte blootstellingen als bij de beoordeling van de geschiktheid van minimumwaarden van het verlies bij wanbetaling voor dergelijke blootstellingen.

(6) Op grond van artikel 124, lid 2, en artikel 164, lid 6, van Verordening (EU) nr. 575/2013 kan de geschiktheid van risicogewichten of minimumwaarden van het LGD voor een of meer vastgoedsegmenten of voor een of meer delen van het grondgebied van een lidstaat worden beoordeeld. Derhalve moet worden bepaald dat de soorten factoren of de omstandigheden voor de beoordeling van de geschiktheid van risicogewichten of minimumwaarden van het LGD kunnen worden toegepast op een of meer vastgoedsegmenten of op een of meer delen van het grondgebied van een lidstaat. Het is echter mogelijk dat de door middel van geharmoniseerde rapportage op Unieniveau verzamelde gegevens niet voldoende gedetailleerd zijn om de geschiktheid van risicogewichten of minimumwaarden van het LGD op het niveau van een dergelijk vastgoedsegment of deel van het grondgebied van een lidstaat te kunnen beoordelen. In dat geval moeten de overeenkomstig artikel 124, lid 1 bis, en artikel 164, lid 5, van Verordening (EU) nr. 575/2013 aangewezen autoriteiten in staat zijn gebruik te maken van aanvullende gegevensbronnen voor die beoordelingen.

(7) Aangezien de artikelen 124 en 164 van Verordening (EU) nr. 575/2013 beide betrekking hebben op de beoordeling van de geschiktheid van inputparameters voor de bepaling van eigenvermogensvereisten voor door onroerend goed gedekte soorten blootstellingen, moet worden gezorgd voor samenhang tussen de twee beoordelingen. Het is derhalve passend dat beide reeksen relevante technische reguleringsnormen die op grond van die artikelen vereist zijn, in één enkele verordening worden opgenomen.

(8) Deze verordening is gebaseerd op de ontwerpen van technische reguleringsnormen die de Europese Bankautoriteit (EBA) bij de Commissie heeft ingediend.

(9) De EBA heeft een openbare raadpleging gehouden over de ontwerpen van technische reguleringsnormen waarop deze verordening is gebaseerd, heeft de mogelijke daaraan verbonden kosten en baten geanalyseerd, en heeft de bij artikel 37 van Verordening (EU) nr. 1093/2010 van het Europees Parlement en de Raad [2] opgerichte Stakeholdergroep bankwezen om advies verzocht,

HEEFT DE VOLGENDE VERORDENING VASTGESTELD:

Artikel 1

In aanmerking te nemen soorten factoren voor de beoordeling van de geschiktheid van risicogewichten voor door onroerend goed gedekte blootstellingen

1. Bij de beoordeling van de geschiktheid van de in artikel 124, lid 2, eerste alinea, van Verordening (EU) nr. 575/2013 bedoelde risicogewichten bepalen de overeenkomstig artikel 124, lid 1 bis, van die verordening aangewezen autoriteiten al het volgende:

a) de verlieservaring als de verhouding tussen:

   i) in het geval van door hypotheken op niet-zakelijk onroerend goed gedekte blootstellingen als bedoeld in artikel 124, lid 2, eerste alinea, van Verordening (EU) nr. 575/2013, de overeenkomstig artikel 430 bis, lid 1, punt a), van die verordening gerapporteerde verliezen en de overeenkomstig artikel 430 bis, lid 1, punt c), van die verordening gerapporteerde blootstellingswaarde;

[2] Verordening (EU) nr. 1093/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europese toezichthoudende autoriteit (Europese Bankautoriteit), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/78/EG van de Commissie (PB L 331 van 15.12.2010, blz. 12).

ii) in het geval van door hypotheken op zakelijk onroerend goed gedekte blootstellingen als bedoeld in artikel 124, lid 2, eerste alinea, van Verordening (EU) nr. 575/2013, de overeenkomstig artikel 430 bis, lid 1, punt d), van die verordening gerapporteerde verliezen en de overeenkomstig artikel 430 bis, lid 1, punt f), van die verordening gerapporteerde blootstellingswaarde;

b) de verliesverwachting als de beste schatting van de verliezen die moeten worden gerealiseerd gedurende een toekomstgerichte horizon van ten minste één jaar en, indien door die autoriteit bepaald, maximaal drie jaar.

Voor de toepassing van punt b) wordt de verliesverwachting bepaald als het gemiddelde van de geraamde verliezen voor elk jaar gedurende de gekozen toekomstgerichte horizon.

2. De overeenkomstig artikel 124, lid 1 bis, van Verordening (EU) nr. 575/2013 aangewezen autoriteiten bepalen de in lid 1, punt b), bedoelde verliesverwachting op een van de volgende wijzen:

a) door de in lid 1, punt a), bedoelde verlieservaring naar boven of naar beneden aan te passen;

b) door de verlieservaring ongewijzigd te laten.

Bij het bepalen van de in lid 1, punt b), bedoelde verliesverwachting weerspiegelen de autoriteiten de in artikel 124, lid 2, eerste alinea, punt b), van Verordening (EU) nr. 575/2013 bedoelde toekomstige ontwikkelingen op de markten voor onroerend goed gedurende een toekomstgerichte horizon van ten minste één jaar en, indien aldus bepaald door die autoriteit, maximaal drie jaar.

3. De in lid 1, punt b), bedoelde en overeenkomstig lid 2 bepaalde verliesverwachting is gebaseerd op het volgende:

a) de historische ontwikkeling en de cyclische kenmerken van de onroerendgoedmarkt zoals die worden weerspiegeld in transacties en prijzen op de onroerendgoedmarkt en in de volatiliteit van die prijzen, zoals blijkt uit de relevante gegevensindicatoren of kwalitatieve informatie;

b) de vroegere en huidige structurele kenmerken van de onroerendgoedmarkt en de toekomstige ontwikkeling van die structurele kenmerken in verband met de omvang van de onroerendgoedmarkt, de specifieke kenmerken van de onroerendgoedfinanciering, de nationale belastingstelsels en de nationale regelgeving voor het kopen, houden of verhuren van onroerend goed;

c) de fundamentele aanjagers van vraag en aanbod op de onroerendgoedmarkt, zoals blijkt uit relevante gegevensindicatoren of kwalitatieve informatie, met inbegrip van kredietverleningsnormen, bouwactiviteiten, leegstandspercentages of transactieactiviteiten;

d) het risicogehalte van de door onroerend goed gedekte blootstellingen, gemeten aan de hand van elk van de volgende factoren:

i) indicatoren die relevant zijn voor de onroerendgoedsegmenten van de lidstaat en, in voorkomend geval, voor delen van het grondgebied van die lidstaat, gelet op afdeling 6 van de EBA-richtsnoeren betreffende segmenten van blootstellingen bij de toepassing van een systeemrisicobuffer ([3]), afgegeven overeenkomstig artikel 133, lid 6, van Richtlijn 2013/36/EU van het Europees Parlement en de Raad ([4]);

ii) de standaardindicatoren voor kredietverlening die zijn gespecificeerd in de aanbeveling van het Europees Comité voor systeemrisico's inzake het opvullen van lacunes in onroerendgoedgegevens ([5]);

e) de verwachte ontwikkeling van de prijzen op de onroerendgoedmarkt en de verwachte volatiliteit van die prijzen, met inbegrip van een beoordeling van de onzekerheid rond deze verwachtingen;

([3]) Definitieve richtsnoeren betreffende de passende segmenten van sectorale blootstellingen waarop de bevoegde of aangewezen autoriteiten een systeemrisicobuffer kunnen toepassen overeenkomstig artikel 133, lid 5, punt f), van Richtlijn 2013/36/EU (EBA/GL/2020/13).

([4]) Richtlijn 2013/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende toegang tot het bedrijf van kredietinstellingen en het prudentieel toezicht op kredietinstellingen en beleggingsondernemingen, tot wijziging van Richtlijn 2002/87/EG en tot intrekking van de Richtlijnen 2006/48/EG en 2006/49/EG (PB L 176 van 27.6.2013, blz. 338).

([5]) Aanbeveling van het Europees Comité voor systeemrisico's van 21 maart 2019 houdende wijziging van Aanbeveling ESRB/2016/14 betreffende het opvullen van lacunes in onroerendgoedgegevens (ESRB/2019/3) (PB C 271 van 13.8.2019, blz. 1).

f) de verwachte ontwikkeling van zinvolle macro-economische sleutelvariabelen die van invloed kunnen zijn op de solvabiliteit van kredietnemers, met inbegrip van een beoordeling van de onzekerheid rond deze verwachtingen;

g) de tijdshorizon gedurende welke de toekomstige ontwikkelingen op de onroerendgoedmarkt naar verwachting zullen plaatsvinden;

h) specifieke nationale kenmerken die uitsluitend verband houden met de onroerendgoedmarkt en de financiering ervan, met inbegrip van publieke en particuliere garantieregelingen, fiscale aftrekbaarheid en overheidssteun in de vorm van verhaalregelingen en sociale vangnetten;

i) alle andere gegevensindicatoren en -bronnen die inzicht verschaffen in toekomstige ontwikkelingen op de onroerendgoedmarkt welke van invloed zijn op de in lid 1, punt b), bedoelde verliesverwachting, of die de gegevenskwaliteit van de verlieservaring als bedoeld in lid 1, punt a), ondersteunen.

4. Indien er aanzienlijke onzekerheid bestaat over de in lid 3, punt e), bedoelde factoren, houden de overeenkomstig artikel 124, lid 1 bis, van Verordening (EU) nr. 575/2013 aangewezen autoriteiten bij het bepalen van de verliesverwachting overeenkomstig lid 2 van dit artikel rekening met een voorzichtigheidsmarge.

5. Voor de toepassing van lid 1 houden de overeenkomstig artikel 124, lid 1 bis, van Verordening (EU) nr. 575/2013 aangewezen autoriteiten rekening met andere reeds geldende macroprudentiële maatregelen voor de aanpak van de vastgestelde systeemrisico's die van invloed zijn op de in artikel 124, lid 2, eerste alinea, van die verordening bedoelde geschiktheid van risicogewichten, met inbegrip van de volgende maatregelen in het nationale recht om de veerkracht van het financiële stelsel te vergroten:

a) limieten voor de lening/waarderatio (loan-to-value — LTV);

b) limieten voor de schuld/inkomenratio;

c) limieten voor de schuldendienst/inkomenratio;

d) andere instrumenten inzake kredietverleningsnormen.

Artikel 2

In aanmerking te nemen omstandigheden voor de beoordeling van de geschiktheid van de minimumwaarden van het LGD voor door onroerend goed gedekte blootstellingen

1. Bij de beoordeling van de geschiktheid van de minimumwaarden van het LGD overeenkomstig artikel 164, lid 6, van Verordening (EU) nr. 575/2013 houden de overeenkomstig lid 5 van dat artikel aangewezen autoriteiten bij het uitvoeren van de systeemrisicobeoordeling op basis van macro-economische onevenwichtigheden welke van invloed zijn op LGD-ramingen die verder reiken dan de economische cyclus, rekening met alle volgende omstandigheden:

a) de vraag- en aanbodomstandigheden op de onroerendgoedmarkten en de dynamiek in de onroerendgoedprijzen, met inbegrip van, in voorkomend geval en indien een robuuste raming beschikbaar is, de mate van overwaardering of onderwaardering van deze prijzen;

b) voorwaarden die van invloed zijn op de determinanten van LGD-ramingen, met inbegrip van, in voorkomend geval:

   i) veranderingen in de duur en de doeltreffendheid van het proces voor de inning van vorderingen als gevolg van veranderingen in de invorderingsprocedures;

   ii) veranderingen in de frequentie van de terugkeer van debiteuren of individuele kredietfaciliteiten naar de status "niet in wanbetaling" ten gevolge van veranderingen in de werkloosheidspercentages of veranderingen in de schuldniveaus van huishoudens of ondernemingen;

   iii) rentetarieven;

c) andere omstandigheden die indirect van invloed zijn op de waarde van zekerheden waarmee in LGD-ramingen rekening wordt gehouden, met inbegrip van, in voorkomend geval, de loan-to-value-ratio's (LTV), kruiselingse zekerheidsstelling (cross collateralisation) en andere gebruikelijke vormen van kredietprotectie die relevant zijn voor in de betrokken lidstaat door onroerend goed gedekte blootstellingen met betrekking tot particulieren en kleine partijen.

2. Voor de toepassing van lid 1 houden de overeenkomstig artikel 164, lid 5, van Verordening (EU) nr. 575/2013 aangewezen autoriteiten rekening met al het volgende:

a) de vraag of de macro-economische onevenwichtigheden verband houden met een economische neergang en derhalve in aanmerking worden genomen bij de LGD-raming van de neergang voor de betrokken blootstellingen;

b) andere reeds geldende macroprudentiële maatregelen voor de aanpak van de vastgestelde systeemrisico's die van invloed zijn op de toereikendheid van de minimumwaarden van het LGD, met inbegrip van de volgende maatregelen in het nationale recht om de veerkracht van het financiële stelsel te vergroten:

   i) limieten voor de lening/waarderatio;

   ii) limieten voor de schuld/inkomenratio;

   iii) limieten voor de schuldendienst/inkomenratio;

   iv) andere instrumenten inzake kredietverleningsnormen.

c) de mate van onzekerheid omtrent de ontwikkeling van de onroerendgoedmarkten en de prijsvolatiliteit daarvan;

d) specifieke nationale kenmerken die uitsluitend verband houden met de onroerendgoedmarkt en de financiering ervan, met inbegrip van publieke en particuliere garantieregelingen, fiscale aftrekbaarheid en overheidssteun in de vorm van verhaalregelingen en sociale vangnetten;

e) voor zover relevant en beschikbaar, benchmarkvergelijkingen van LGD-ramingen tussen kredietinstellingen of lidstaten voor vergelijkbare portefeuilles, vergelijkbare risiconiveaus en vergelijkbare faciliteiten die gedekt zijn door als zekerheid verstrekt onroerend goed.

Artikel 3

Beoordelingen voor onroerendgoedsegmenten of specifieke delen van het grondgebied van een lidstaat

Een overeenkomstig artikel 124, lid 1 bis, of artikel 164, lid 5, van Verordening (EU) nr. 575/2013 aangewezen autoriteit kan voor een of meer eigendomssegmenten of een of meer delen van het grondgebied van een lidstaat rekening houden met de in artikel 1 van deze verordening genoemde factoren of met de omstandigheden van artikel 2 van deze verordening.

Artikel 4

Gebruik van andere gegevensbronnen

Overeenkomstig artikel 124, lid 1 bis, of artikel 164, lid 5, van Verordening (EU) nr. 575/2013 aangewezen autoriteiten die de verlieservaring bepalen overeenkomstig artikel 1, lid 1, punt a), van deze verordening, of die overeenkomstig artikel 2 van deze verordening de geschiktheid van de minimumwaarden van het LGD bepalen voor een eigendomssegment of een deel van het grondgebied van een lidstaat, kunnen andere gegevensbronnen gebruiken, waaronder nationale ad-hocrapportage- en kredietregisters met betrekking tot dat segment of dat deel van het grondgebied, mits de overeenkomstig artikel 430, lid 1, punt a), en artikel 430 bis van Verordening (EU) nr. 575/2013 verzamelde gegevens niet voldoende gedetailleerd zijn.

Artikel 5

Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de twintigste dag na die van de bekendmaking ervan in het *Publicatieblad van de Europese Unie*.

Deze verordening is verbindend in al haar onderdelen en is rechtstreeks toepasselijk in de lidstaten overeenkomstig de Verdragen.

Gedaan te Brussel, 5 oktober 2022.

Voor de Commissie
De voorzitter
Ursula VON DER LEYEN