II

(Nezakonodajni akti)

UREDBE

DELEGIRANA UREDBA KOMISIJE (EU) 2023/206

z dne 5. oktobra 2022

o dopolnitvi Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z regulativnimi tehničnimi standardi, ki določajo vrste dejavnikov, ki jih je treba upoštevati pri oceni ustreznosti uteži tveganja za izpostavljenosti, zavarovane z nepremičninami, in pogoje, ki jih je treba upoštevati pri oceni ustreznosti minimalnih vrednosti izgube ob neplačilu za izpostavljenosti, zavarovane z nepremičninami

(Besedilo velja za EGP)

EVROPSKA KOMISIJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije,

ob upoštevanju Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 ([1]) ter zlasti člena 124(4), tretji pododstavek, in člena 164(8), tretji pododstavek, Uredbe,

ob upoštevanju naslednjega:

(1) Člen 124(2) Uredbe (EU) št. 575/2013 na eni strani obravnava oceno ustreznosti uteži tveganja za izpostavljenosti, zavarovane s hipotekami na stanovanjske in poslovne nepremičnine. Člen 164(6) Uredbe (EU) št. 575/2013 na drugi strani obravnava oceno ustreznosti minimalnih vrednosti izgube ob neplačilu (LGD) za izpostavljenosti, zavarovane s hipotekami na stanovanjske ali poslovne nepremičnine. Obe določbi tako obravnavata kalibracijo parametrov za izpostavljenosti, zavarovane z nepremičninami. Zato je primerno, da se vrste dejavnikov, ki jih je treba upoštevati pri oceni ustreznosti teh uteži tveganja, in pogoji, ki jih je treba upoštevati pri oceni ustreznosti teh minimalnih vrednosti LGD, določijo na skladen način.

(2) Pri določanju teh dejavnikov in pogojev je treba zagotoviti sorazmernost in upoštevati heterogenost nepremičninskih trgov v državah članicah, hkrati pa določiti dovolj usklajen okvir za ocenjevanje ustreznosti uteži tveganja in minimalnih vrednosti LGD za izpostavljenosti, zavarovane s hipotekami na nepremičnine. V ta namen bi se bilo treba izogibati enotnemu pristopu za vse.

(3) Pri določanju pričakovane izgube za namene določanja ustreznosti uteži tveganja bi bilo treba upoštevati številne dejavnike, ki zagotavljajo vpogled v prihodnji razvoj dogodkov na trgu, vključno s preteklimi in sedanjimi strukturnimi značilnostmi nepremičninskih trgov in nacionalnimi posebnostmi, povezanimi s financiranjem nepremičnin.

([1]) UL L 176, 27.6.2013, str. 1.

(4) Glede na gospodarski pomen nepremičninskih trgov za države članice bi bilo treba pri določanju pogojev za ocenjevanje minimalnih vrednosti LGD upoštevati vire sistemskega tveganja in ne zgolj gospodarske recesije in nesistematičnih tveganj. Pri upoštevanju pogojev za ocenjevanje minimalnih vrednosti LGD bi bilo treba upoštevati več pogojev, povezanih z viri sistemskega tveganja, ki vplivajo na prihodnji razvoj dogodkov na nepremičninskem trgu, med drugim, ali so makroekonomska neravnotežja povezana z upadom gospodarske rasti, ali so vzpostavljeni drugi makrobonitetni ukrepi ter ali obstajajo nacionalne posebnosti, povezane z nepremičninskimi trgi in njihovim financiranjem.

(5) Poleg tega bi bilo treba glede na znatne razlike med nepremičninskimi trgi držav članic pri ocenjevanju ustreznosti uteži tveganja za izpostavljenosti, zavarovane z nepremičninami, in ustreznosti minimalnih vrednosti izgube ob neplačilu za take izpostavljenosti upoštevati posebnosti, povezane izključno z nacionalnimi nepremičninskimi trgi in njihovim financiranjem.

(6) Člen 124(2) in člen 164(6) Uredbe (EU) št. 575/2013 omogočata oceno ustreznosti uteži tveganja ali minimalnih vrednosti LGD za enega ali več nepremičninskih segmentov ali za enega ali več delov ozemlja države članice. Zato bi bilo treba določiti, da se lahko vrste dejavnikov ali pogoji za oceno ustreznosti uteži tveganja ali minimalnih vrednosti LGD uporabijo za enega ali več nepremičninskih segmentov ali za enega ali več delov ozemlja države članice. Vendar je mogoče, da podatki, zbrani z usklajenim poročanjem na ravni Unije, niso dovolj razčlenjeni, da bi omogočali oceno ustreznosti uteži tveganja ali minimalnih vrednosti LGD na ravni takega nepremičninskega segmenta ali dela ozemlja države članice. V tem primeru bi morali imeti organi, imenovani v skladu s členom 124(1a) in členom 164(5) Uredbe (EU) št. 575/2013, možnost, da za te ocene uporabijo dodatne vire podatkov.

(7) Ker tako člen 124 kot člen 164 Uredbe (EU) št. 575/2013 obravnavata oceni ustreznosti vhodnih parametrov za določitev kapitalskih zahtev za vrste izpostavljenosti, zavarovane z nepremičninami, je treba zagotoviti skladnost med obema ocenama. Zato je primerno, da se oba sklopa zadevnih regulativnih tehničnih standardov, ki jih zahtevata navedena člena, vključita v eno uredbo.

(8) Ta uredba temelji na osnutku regulativnih tehničnih standardov, ki ga je Komisiji predložil Evropski bančni organ (EBA).

(9) EBA je opravil odprto javno posvetovanje o osnutku regulativnih tehničnih standardov, na katerem temelji ta uredba, analiziral potencialne povezane stroške in koristi ter prosil za nasvet interesno skupino za bančništvo, ustanovljeno v skladu s členom 37 Uredbe (EU) št. 1093/2010 Evropskega parlamenta in Sveta ([2]) –

SPREJELA NASLEDNJO UREDBO:

Člen 1

Vrste dejavnikov, ki jih je treba upoštevati pri oceni ustreznosti uteži tveganja za izpostavljenosti, zavarovane z nepremičninami

1. Organi, imenovani v skladu s členom 124(1a) Uredbe (EU) št. 575/2013, pri ocenjevanju ustreznosti uteži tveganja iz člena 124(2), prvi pododstavek, navedene uredbe določijo vse naslednje:

(a) pretekle izgube kot razmerje med naslednjim:

(i) v primeru izpostavljenosti, zavarovanih s hipotekami na stanovanjske nepremičnine, kot je navedeno v členu 124(2), prvi pododstavek, Uredbe (EU) št. 575/2013, izgubami, poročanimi v skladu s členom 430a(1), točka (a), navedene uredbe, in vrednostjo izpostavljenosti, poročano v skladu s členom 430a(1), točka (c), navedene uredbe;

([2]) Uredba (EU) št. 1093/2010 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. novembra 2010 o ustanovitvi Evropskega nadzornega organa (Evropski bančni organ) in o spremembi Sklepa št. 716/2009/ES ter razveljavitvi Sklepa Komisije 2009/78/ES (UL L 331, 15.12.2010, str. 12).

(ii) v primeru izpostavljenosti, zavarovanih s hipotekami na poslovne nepremičnine, kot je navedeno v členu 124(2), prvi pododstavek, Uredbe (EU) št. 575/2013, izgubami, poročanimi v skladu s členom 430a(1), točka (d), navedene uredbe, in vrednostjo izpostavljenosti, poročano v skladu s členom 430a(1), točka (f), navedene uredbe;

(b) pričakovano izgubo kot najboljšo oceno izgub, ki naj bi se realizirale v prihodnjem obdobju, ki traja vsaj eno leto in, če tako določi navedeni organ, do treh let.

Za namene točke (b) se pričakovana izguba določi kot povprečje ocenjenih izgub za vsako leto v izbranem prihodnjem obdobju.

2. Organi, imenovani v skladu s členom 124(1a) Uredbe (EU) št. 575/2013, določijo pričakovano izgubo iz odstavka 1, točka (b), na enega od naslednjih načinov:

(a) pretekle izgube iz odstavka 1, točka (a), prilagodijo navzgor ali navzdol;

(b) pretekle izgube ohranijo nespremenjene.

Organi pri določanju pričakovane izgube iz odstavka 1, točka (b), upoštevajo prihodnji razvoj dogodkov na nepremičninskih trgih iz člena 124(2), prvi pododstavek, točka (b), Uredbe (EU) št. 575/2013 v prihodnjem obdobju, ki traja vsaj eno leto in, če tako določi navedeni organ, do treh let.

3. Pričakovane izgube iz odstavka 1, točka (b), določene v skladu z odstavkom 2, temeljijo na vsem naslednjem:

(a) preteklem razvoju in cikličnih značilnostih nepremičninskega trga, kot se odražajo v poslih in cenah na nepremičninskem trgu, ter nestanovitnosti teh cen, kot je razvidna iz ustreznih podatkovnih kazalnikov ali kvalitativnih informacij;

(b) preteklih in sedanjih strukturnih značilnostih nepremičninskega trga ter prihodnjem razvoju teh strukturnih značilnosti, povezanih z velikostjo nepremičninskega trga, posebnostmi financiranja nepremičnin, nacionalnimi davčnimi sistemi in nacionalnimi regulativnimi določbami za nakup, posedovanje ali dajanje nepremičnin v najem;

(c) temeljnih dejavnikih povpraševanja in ponudbe na nepremičninskem trgu, kot je razvidno iz ustreznih podatkovnih kazalnikov ali kvalitativnih informacij, vključno s posojilnimi standardi, gradbenimi dejavnostmi, stopnjami nezasedenosti ali obsegom poslov;

(d) tveganosti izpostavljenosti, zavarovanih z nepremičninami, kot se meri z vsem naslednjim:

(i) kazalniki, pomembnimi za nepremičninske segmente države članice in po potrebi za dele ozemlja te države članice, ob upoštevanju oddelka 6 smernic EBA o podskupinah izpostavljenosti pri uporabi blažilnika sistemskih tveganj ([3]), izdanih v skladu s členom 133(6) Direktive 2013/36/EU Evropskega parlamenta in Sveta ([4]);

(ii) kazalniki posojilnih standardov, določenimi v priporočilu Evropskega odbora za sistemska tveganja o odpravljanju vrzeli v podatkih o nepremičninah ([5]);

(e) pričakovanem razvoju cen na nepremičninskem trgu in pričakovani nestanovitnosti teh cen, vključno z oceno negotovosti v zvezi s takšnimi pričakovanji;

([3]) Končne smernice o ustreznih podskupinah sektorskih izpostavljenosti, za katere lahko pristojni ali imenovani organi uporabijo blažilnik sistemskih tveganj v skladu s členom 133(5)(f) Direktive 2013/36/EU (EBA/GL/2020/13).

([4]) Direktiva 2013/36/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o dostopu do dejavnosti kreditnih institucij in bonitetnem nadzoru kreditnih institucij in investicijskih podjetij, spremembi Direktive 2002/87/ES in razveljavitvi direktiv 2006/48/ES in 2006/49/ES (UL L 176, 27.6.2013, str. 338).

([5]) Priporočilo Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 21. marca 2019 o spremembi Priporočila ESRB/2016/14 o odpravljanju vrzeli v podatkih o nepremičninah (ESRB/2019/3) (UL C 271, 13.8.2019, str. 1).

(f) pričakovanem razvoju pomembnih ključnih makroekonomskih spremenljivk, ki bi lahko vplivale na solventnost kreditojemalcev, vključno z oceno negotovosti v zvezi s takšnimi pričakovanji;

(g) obdobju, v katerem naj bi se uresničil prihodnji razvoj dogodkov na nepremičninskem trgu;

(h) nacionalnih posebnostih, povezanih izključno z nepremičninskim trgom in njegovim financiranjem, vključno z javnimi in zasebnimi jamstvenimi shemami, davčno olajšavo in javno podporo v obliki sistemov pravnih sredstev in mrež socialne varnosti;

(i) vseh drugih podatkovnih kazalnikih in virih, ki zagotavljajo vpogled v prihodnji razvoj dogodkov na nepremičninskem trgu, ki vplivajo na pričakovano izgubo iz odstavka 1, točka (b), ali podpirajo kakovost podatkov o pretekli izgubi iz odstavka 1, točka (a).

4. Kadar obstaja veliko negotovosti glede dejavnikov iz odstavka 3, točka (e), organi, imenovani v skladu s členom 124(1a) Uredbe (EU) št. 575/2013, pri določanju pričakovane izgube v skladu z odstavkom 2 tega člena upoštevajo stopnjo previdnosti.

5. Za namene odstavka 1 organi, imenovani v skladu s členom 124(1a) Uredbe (EU) št. 575/2013, upoštevajo druge veljavne makrobonitetne ukrepe, ki že obravnavajo ugotovljena sistemska tveganja, ki vplivajo na ustreznost uteži tveganja iz člena 124(2), prvi pododstavek, navedene uredbe, vključno z naslednjimi ukrepi v nacionalnem pravu, namenjenimi povečanju odpornosti finančnega sistema:

(a) omejitvami razmerja med vrednostjo kredita in vrednostjo zastavljenih nepremičnin (LTV);

(b) omejitvami razmerja med dolgom in dohodkom;

(c) omejitvami razmerja med zneski za odplačevanje dolga in dohodkom;

(d) drugimi instrumenti, ki obravnavajo posojilne standarde.

Člen 2

Pogoji, ki jih je treba upoštevati pri oceni ustreznosti minimalnih vrednosti LGD za izpostavljenosti, zavarovane z nepremičninami

1. Pri ocenjevanju ustreznosti minimalnih vrednosti LGD v skladu s členom 164(6) Uredbe (EU) št. 575/2013 organi, imenovani v skladu z odstavkom 5 navedenega člena, pri izvajanju ocene sistemskega tveganja na podlagi makroekonomskih neravnotežij, ki vplivajo na ocene LGD zunaj ekonomskega cikla, upoštevajo vse naslednje pogoje:

(a) pogoje povpraševanja in ponudbe na nepremičninskih trgih ter dinamiko cen nepremičnin, vključno s stopnjo precenjenosti ali podcenjenosti cen nepremičnin, kadar je to ustrezno in kadar je na voljo zanesljiva ocena;

(b) pogoje, ki vplivajo na dejavnike ocen LGD, po potrebi vključno s:

  (i) spremembami v trajanju in učinkovitosti postopka izterjave zaradi sprememb v postopkih izterjave;

  (ii) spremembami pogostosti prehoda dolžnikov ali posameznih kreditnih aranžmajev nazaj v stanje izpolnjevanja obveznosti zaradi sprememb stopenj brezposelnosti ali spremembami ravni zadolženosti gospodinjstev ali podjetij;

  (iii) obrestnimi merami;

(c) druge pogoje, ki posredno vplivajo na vrednost zavarovanja s premoženjem, ki se upošteva pri ocenah LGD, po potrebi vključno z razmerji med vrednostjo kredita in vrednostjo zastavljenih nepremičnin, navzkrižnim zavarovanjem s premoženjem in drugimi običajnimi oblikami kreditnega zavarovanja, relevantnimi za izpostavljenosti na drobno, zavarovane z nepremičninami, v zadevni državi članici.

2. Za namene odstavka 1 organi, imenovani v skladu s členom 164(5) Uredbe (EU) št. 575/2013, upoštevajo vse naslednje:

(a) ali so makroekonomska neravnotežja povezana z gospodarsko recesijo in se zato upoštevajo pri oceni LGD za obdobje gospodarske recesije za zadevne izpostavljenosti;

(b) druge veljavne makrobonitetne ukrepe, ki že obravnavajo ugotovljena sistemska tveganja, ki vplivajo na ustreznost minimalnih vrednosti LGD, vključno z naslednjimi ukrepi v nacionalnem pravu, namenjenimi povečanju odpornosti finančnega sistema:

(i) omejitvami razmerja med vrednostjo kredita in vrednostjo zastavljenih nepremičnin;

(ii) omejitvami razmerja med dolgom in dohodkom;

(iii) omejitvami razmerja med zneski za odplačevanje dolga in dohodkom;

(iv) drugimi instrumenti, ki obravnavajo posojilne standarde;

(c) stopnjo negotovosti v zvezi z razvojem nepremičninskih trgov in nestanovitnostjo cen na njih;

(d) nacionalne posebnosti, povezane izključno z nepremičninskim trgom in njegovim financiranjem, vključno z javnimi in zasebnimi jamstvenimi shemami, davčno olajšavo in javno podporo v obliki sistemov pravnih sredstev in mrež socialne varnosti;

(e) kadar je relevantno in na voljo, primerjavo ocen LGD med kreditnimi institucijami ali državami članicami za primerljive portfelje, primerljive stopnje tveganja in primerljive kreditne aranžmaje, zavarovane z nepremičninami, zastavljenimi kot zavarovanje s premoženjem.

Člen 3

Ocene za nepremičninske segmente ali določene dele ozemlja države članice

Organ, imenovan v skladu s členom 124(1a) ali členom 164(5) Uredbe (EU) št. 575/2013, lahko upošteva dejavnike iz člena 1 te uredbe ali pogoje iz člena 2 te uredbe za enega ali več nepremičninskih segmentov ali enega ali več delov ozemlja države članice.

Člen 4

Uporaba drugih virov podatkov

Organi, imenovani v skladu s členom 124(1a) ali členom 164(5) Uredbe (EU) št. 575/2013, ki določajo pretekle izgube v skladu s členom 1(1), točka (a), te uredbe ali ki ocenjujejo ustreznost minimalnih vrednosti LGD v skladu s členom 2 te uredbe za nepremičninski segment ali del ozemlja države članice, lahko uporabijo druge vire podatkov, vključno z nacionalnim *ad hoc* poročanjem in kreditnimi registri v zvezi s tem segmentom ali tem delom ozemlja, če podatki, zbrani v skladu s členom 430(1), točka (a), in členom 430a Uredbe (EU) št. 575/2013, niso dovolj razčlenjeni.

Člen 5

Začetek veljavnosti

Ta uredba začne veljati dvajseti dan po objavi v *Uradnem listu Evropske unije*.

Ta uredba je v celoti zavezujoča in se neposredno uporablja v državah članicah v skladu s Pogodbama.

V Bruslju, 5. oktobra 2022

Za Komisijo
predsednica
Ursula VON DER LEYEN