II

(Icke-lagstiftningsakter)

FÖRORDNINGAR

KOMMISSIONENS DELEGERADE FÖRORDNING (EU) 2023/206

av den 5 oktober 2022

om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 vad gäller tekniska tillsynsstandarder som specificerar de typer av faktorer som ska beaktas vid bedömningen av riskvikters lämplighet för exponeringar säkrade genom panträtt i fast egendom och de villkor som ska beaktas vid bedömningen av LGD-minimivärdens lämplighet för exponeringar säkrade genom panträtt i fast egendom

(Text av betydelse för EES)

EUROPEISKA KOMMISSIONEN HAR ANTAGIT DENNA FÖRORDNING

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012 ([1]), särskilt artikel 124.4 tredje stycket och artikel 164.8 tredje stycket, och

av följande skäl:

(1) Artikel 124.2 i förordning (EU) nr 575/2013 behandlar, å ena sidan, bedömningen av riskvikters lämplighet för exponeringar som är säkrade genom panträtt i bostadsfastigheter och i kommersiella fastigheter. I artikel 164.6 i förordning (EU) nr 575/2013 behandlas, å andra sidan, bedömningen av LGD-minimivärdens lämplighet för exponeringar som är säkrade genom panträtt i bostadsfastigheter eller i kommersiella fastigheter. Båda bestämmelserna behandlar således kalibreringen av parametrar för exponeringar som är säkrade genom panträtt i fast egendom. Det är därför lämpligt att på ett enhetligt sätt specificera de typer av faktorer som ska beaktas vid bedömningen av dessa riskvikters lämplighet och de villkor som ska beaktas vid bedömningen av dessa LGD-minimivärdens lämplighet.

(2) När dessa faktorer och villkor specificeras är det nödvändigt att säkerställa proportionalitet och ta hänsyn till skillnaderna mellan medlemsstaternas marknader för fast egendom, men samtidigt fastställa en tillräckligt harmoniserad ram för bedömningen av riskvikters och LGD-minimivärdens lämplighet för exponeringar som är säkrade genom panträtt i fast egendom. Därför bör man undvika en universallösning.

(3) När förväntad förlust anges i syfte att avgöra om riskvikter är lämpliga bör ett antal faktorer som ger insikt i den framtida marknadsutvecklingen beaktas, inbegripet tidigare och nuvarande strukturella egenskaper hos marknader för fast egendom och nationella särdrag i samband med fastighetsfinansiering.

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

(4) Med tanke på marknaderna för fast egendoms ekonomiska betydelse för medlemsstaterna bör källor till systemrisk, snarare än enbart ekonomiska nedgångar och osystematiska risker, beaktas vid fastställandet av villkoren för bedömning av LGD-minimivärden. I bedömningen av LGD-minimivärden bör ett antal villkor som rör källor till systemrisk som påverkar den framtida utvecklingen på marknader för fast egendom beaktas, bland annat om makroekonomiska obalanser har samband med en konjunkturnedgång, om det finns andra makrotillsynsåtgärder och nationella särdrag hos marknaderna för fast egendom och deras finansiering.

(5) Med tanke på de betydande skillnaderna mellan medlemsstaternas marknader för fast egendom bör dessutom särdrag som enbart kännetecknar en viss nationell marknad för fast egendom och dess finansiering beaktas vid bedömningen av både riskvikters lämplighet för exponeringar säkrade genom panträtt i fast egendom och LGD-minimivärdens lämplighet för sådana exponeringar.

(6) Artikel 124.2 och artikel 164.6 i förordning (EU) nr 575/2013 gör det möjligt att bedöma riskvikters eller LGD-minimivärdens lämplighet för ett eller flera fastighetssegment eller för en eller flera delar av en medlemsstats territorium. Det bör därför föreskrivas att typerna av faktorer eller villkoren för bedömningen av riskvikters eller LGD-minimivärdens lämplighet får tillämpas på ett eller flera fastighetssegment eller på en eller flera delar av en medlemsstats territorium. Det är dock möjligt att data som samlas in genom harmoniserad rapportering på unionsnivå inte är tillräckligt detaljerade för att göra det möjligt att bedöma riskvikters eller LGD-minimivärdens lämplighet för sådana fastighetssegment eller delar av en medlemsstats territorium. Om så är fallet bör de myndigheter som utsetts i enlighet med artikel 124.1a och artikel 164.5 i förordning (EU) nr 575/2013 kunna använda ytterligare datakällor för dessa bedömningar.

(7) Med tanke på att både artiklarna 124 och 164 i förordning (EU) nr 575/2013 behandlar bedömningen av parametrars lämplighet för fastställande av kapitalbaskrav för exponeringstyper säkrade genom panträtt i fast egendom, är det nödvändigt att säkerställa samstämmighet mellan de båda bedömningarna. Det är därför lämpligt att inkludera båda uppsättningarna av de relevanta tekniska tillsynsstandarder som krävs enligt dessa artiklar i en enda förordning.

(8) Denna förordning grundar sig på det förslag till tekniska tillsynsstandarder som Europeiska bankmyndigheten (EBA) har lagt fram för kommissionen.

(9) EBA har genomfört öppna offentliga samråd om det förslag till tekniska tillsynsstandarder som denna förordning grundar sig på, analyserat de möjliga kostnaderna och fördelarna och begärt råd från den bankintressentgrupp som inrättats i enlighet med artikel 37 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1093/2010 ([2]).

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Typer av faktorer som ska beaktas vid bedömningen av riskvikters lämplighet för exponeringar säkrade genom panträtt i fast egendom

1. Vid bedömningen av de riskvikters lämplighet som avses i artikel 124.2 första stycket i förordning (EU) nr 575/2013 ska de myndigheter som utsetts i enlighet med artikel 124.1a i den förordningen fastställa följande:

a) Förluster som andel av följande:

   i) När det gäller exponeringar som är säkrade genom panträtt i bostadsfastigheter som avses i artikel 124.2 första stycket i förordning (EU) nr 575/2013, de förluster som rapporteras i enlighet med artikel 430a.1 a i den förordningen och det exponeringsvärde som rapporteras i enlighet med artikel 430a.1 c i den förordningen.

([2]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1093/2010 av den 24 november 2010 om inrättande av en europeisk tillsynsmyndighet (Europeiska bankmyndigheten), om ändring av beslut nr 716/2009/EG och om upphävande av kommissionens beslut 2009/78/EG (EUT L 331, 15.12.2010, s. 12).

ii) När det gäller exponeringar som är säkrade genom panträtt i kommersiella fastigheter enligt artikel 124.2 första stycket i förordning (EU) nr 575/2013, de förluster som rapporteras i enlighet med artikel 430a.1 d i den förordningen och det exponeringsvärde som rapporteras i enlighet med artikel 430a.1 f i den förordningen.

b) De förväntade förlusterna genom en bästa skattning av förluster som kommer att uppstå under en framtida period på minst ett år och upp till tre år om myndigheten så beslutar.

Vid tillämpning av led b ska de förväntade förlusterna fastställas som genomsnittet av de skattade förlusterna för varje år av den framtida period som valts.

2. De myndigheter som har utsetts i enlighet med artikel 124.1a i förordning (EU) nr 575/2013 ska fastställa de förväntade förluster som avses i punkt 1 b på något av följande sätt:

a) Genom justering av de förluster som avses i punkt 1 a uppåt eller nedåt.

b) Genom att hålla förlusterna oförändrade.

Vid fastställandet av de förväntade förluster som avses i punkt 1 b ska myndigheterna ta hänsyn till den framtida utveckling på marknaden för fast egendom som avses i artikel 124.2 b första stycket i förordning (EU) nr 575/2013 under en framtida period på minst ett år och upp till tre år om myndigheten så beslutar.

3. De förväntade förluster som avses i punkt 1 b och som fastställs i enlighet med punkt 2 ska baseras på följande:

a) Historisk utveckling och cykliska egenskaper hos marknaden för fast egendom såsom de återspeglas i transaktioner och priser på marknaden för fast egendom och i dessa prisers volatilitet, vilket framgår av relevanta dataindikatorer eller kvalitativ information.

b) De tidigare och nuvarande strukturella egenskaperna hos marknaden för fast egendom och den framtida utvecklingen av dessa strukturella egenskaper som rör storleken på marknaden för fast egendom, särdragen hos finansiering av fast egendom, nationella skattesystem och de nationella bestämmelserna om köp, innehav eller uthyrning av fast egendom.

c) De grundläggande drivkrafterna för tillgång och efterfrågan på marknaden för fast egendom, vilket framgår av relevanta dataindikatorer eller kvalitativ information, inbegripet utlåningsstandarder, byggverksamhet, vakansgrad eller transaktionsverksamhet.

d) Risken för de exponeringar som är säkrade genom panträtt i fast egendom, värderad genom följande:

i) Indikatorer som är relevanta för fastighetssegmenten i medlemsstaten och, i tillämpliga fall, för delar av den medlemsstatens territorium, med beaktande av avsnitt 6 i EBA:s riktlinjer för undergrupper av exponeringar vid tillämpning av en systemriskbuffert ([3]), utfärdade i enlighet med artikel 133.6 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU ([4]).

ii) De standardindikatorer för utlåning som anges i rekommendationen från Europeiska systemrisknämnden om förbättrad statistik över fastighetssektorn ([5]).

e) Den förväntade utvecklingen av marknadspriserna på fast egendom och den förväntade volatiliteten i dessa priser, inbegripet en bedömning av osäkerheten kring sådana förväntningar.

([3]) Slutliga riktlinjer för lämpliga undergrupper av sektorsexponeringar för vilka behöriga eller utsedda myndigheter får tillämpa en systemriskbuffert i enlighet med artikel 133.5 f i direktiv 2013/36/EU (EBA/GL/2020/13).

([4]) Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU av den 26 juni 2013 om behörighet att utöva verksamhet i kreditinstitut och om tillsyn av kreditinstitut och värdepappersföretag, om ändring av direktiv 2002/87/EG och om upphävande av direktiv 2006/48/EG och 2006/49/EG (EUT L 176, 27.6.2013, s. 338).

([5]) Europeiska systemrisknämndens rekommendation av den 21 mars 2019 om ändring av rekommendation ESRB/2016/14 om förbättrad statistik över fastighetssektorn (ESRB/2019/3) (EUT C 271, 13.8.2019, s. 1).

f) Den förväntade utvecklingen av meningsfulla makroekonomiska nyckelvariabler som skulle kunna påverka låntagarnas solvens, inbegripet en bedömning av osäkerheten kring sådana förväntningar.

g) Den tidshorisont inom vilken den framtida utvecklingen på fastighetsmarknaden förväntas bli verklighet.

h) Nationella särdrag som uteslutande rör fastighetsmarknaden och dess finansiering, inbegripet offentliga och privata garantisystem, skatteavdrag och offentligt stöd i form av regressystem och sociala skyddsnät.

i) Alla andra dataindikatorer och datakällor som ger inblick i en framtida utveckling på fastighetsmarknaden som påverkar de förväntade förluster som avses i punkt 1 b, eller stöder datakvaliteten på de erfarenheter av förluster som avses i punkt 1 a.

4. Om det råder stor osäkerhet om de faktorer som avses i punkt 3 e ska de myndigheter som utsetts i enlighet med artikel 124.1a i förordning (EU) nr 575/2013 beakta en försiktighetsmarginal när de fastställer förväntade förluster i enlighet med punkt 2 i den här artikeln.

5. Vid tillämpning av punkt 1 ska de myndigheter som utsetts i enlighet med artikel 124.1a i förordning (EU) nr 575/2013 beakta andra gällande makrotillsynsåtgärder som redan vidtagits för att hantera de identifierade systemrisker som påverkar de riskvikters lämplighet som avses i artikel 124.2 första stycket i den förordningen, inbegripet följande åtgärder i nationell lagstiftning som utformats för att stärka det finansiella systemets resiliens:

a) Begränsningar i belåningsgraden.

b) Begränsningar av skuldkvoten.

c) Begränsningar av skuldbetalningskvoten.

d) Andra instrument som är inriktade på utlåningsstandarder.

Artikel 2

Villkor som ska beaktas vid bedömningen av LGD-minimivärdens lämplighet för exponeringar säkrade genom panträtt i fast egendom

1. Vid bedömningen av LGD-minimivärdens lämplighet i enlighet med artikel 164.6 i förordning (EU) nr 575/2013 ska de myndigheter som utsetts i enlighet med punkt 5 i den artikeln, när de utför systemriskbedömningen på grundval av makroekonomiska obalanser som påverkar LGD-beräkningarna efter konjunkturcykeln, beakta samtliga följande villkor:

a) Fastighetsmarknadernas efterfråge- och utbudsvillkor och dynamiken i fastighetspriserna, inbegripet, i förekommande fall och om en robust beräkning finns tillgänglig, graden av övervärdering eller undervärdering av fastighetspriser.

b) Villkor som påverkar drivkrafter för LGD-beräkningar, inbegripet, i förekommande fall:

   i) Förändringar i längden på och effektiviteten i processen för indrivning av återkrav på grund av förändringar i återkravsförfarandena.

   ii) Förändringar i hur ofta gäldenärer eller enskilda kreditfaciliteter återgår till icke-fallerande status på grund av förändringar i arbetslöshetssiffrorna, eller förändringar i hushållens eller företagens skuldnivåer.

   iii) Räntesatser.

c) Andra villkor som indirekt påverkar värdet av de säkerheter som beaktas i LGD-beräkningarna, inbegripet, i förekommande fall, belåningsgrad, korsställande av panter och andra vanliga former av kreditriskskydd som är relevanta för hushållsexponeringar som är säkrade genom panträtt i fast egendom i den berörda medlemsstaten.

2. Vid tillämpning av punkt 1 ska de myndigheter som utsetts i enlighet med artikel 164.5 i förordning (EU) nr 575/2013 beakta följande:

a) Om de makroekonomiska obalanserna är kopplade till en ekonomisk nedgång och därför beaktas i LGD-beräkningen av nedgången för de berörda exponeringarna.

b) Andra gällande makrotillsynsåtgärder som redan vidtagits för att hantera de identifierade systemrisker som påverkar LGD-minimivärdens tillräcklighet, inbegripet följande åtgärder i nationell lagstiftning som utformats för att öka det finansiella systemets resiliens:

   i) Begränsningar av belåningsgraden.

   ii) Begränsningar av skuldkvoten.

   iii) Begränsningar av skuldbetalningskvoten.

   iv) Andra instrument som är inriktade på utlåningskrav.

c) Graden av osäkerhet kring utvecklingen av marknaderna för fast egendom och deras prisvolatilitet.

d) Nationella särdrag som uteslutande rör marknaden för fast egendom och dess finansiering, inbegripet offentliga och privata garantisystem, skatteavdrag och offentligt stöd i form av regressystem och sociala skyddsnät.

e) När det är relevant och tillgängligt, jämförelser av LGD-beräkningar mellan kreditinstitut eller medlemsstater för jämförbara portföljer, jämförbara risknivåer och jämförbara faciliteter som är säkrade genom fast egendom som ställts som säkerhet.

Artikel 3

Bedömningar för fastighetssegment eller särskilda delar av en medlemsstats territorium

En myndighet som utsetts i enlighet med artikel 124.1a eller artikel 164.5 i förordning (EU) nr 575/2013 får beakta de faktorer som anges i artikel 1 i den här förordningen eller beakta villkoren i artikel 2 i den här förordningen för ett eller flera fastighetssegment eller en eller flera delar av en medlemsstats territorium.

Artikel 4

Användning av andra datakällor

Myndigheter som utsetts i enlighet med artikel 124.1a eller artikel 164.5 i förordning (EU) nr 575/2013 och som fastställer förluster i enlighet med artikel 1.1 a i den här förordningen, eller som bedömer LGD-minimivärdenas lämplighet i enlighet med artikel 2 i den här förordningen för ett fastighetssegment eller en del av en medlemsstats territorium, får använda andra datakällor, inbegripet nationella särskilda rapporterings- och kreditregister för det segmentet eller den delen av territoriet, under förutsättning att de data som samlas in i enlighet med artikel 430.1a och artikel 430a i förordning (EU) nr 575/2013 inte är tillräckligt detaljerade.

Artikel 5

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den tjugonde dagen efter det att den har offentliggjorts i *Europeiska unionens officiella tidning*.

Denna förordning är till alla delar bindande och direkt tillämplig i medlemsstaterna i enlighet med fördragen.

Utfärdad i Bryssel den 5 oktober 2022.

På kommissionens vägnar
Ursula VON DER LEYEN
Ordförande