

II

(Muut kuin lainsäätämismääräyksessä hyväksyttävät säädökset)

ASETUKSET

KOMISSION DELEGOITU ASETUS (EU) 2023/206,

annettu 5 päivänä lokakuuta 2022,

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 575/2013 täydentämisestä teknisillä sääntelystandardeilla, joissa täsmennetään kiinteistövakuudellisiin vastuisiin sovellettavien riskipainojen asianmukaisuuden arvioinnissa huomioon otettavat tekijät ja kiinteistövakuudellisten vastuiden tappio-osuuksien vähimmäislukujen asianmukaisuuden arvioinnissa huomioon otettavat edellytykset

(ETA:n kannalta merkityksellinen teksti)

EUROOPAN KOMISSIO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon luottolaitosten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta 26 päivänä kesäkuuta 2013 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 575/2013 ⁽¹⁾ ja erityisesti sen 124 artiklan 4 kohdan kolmannen alakohdan ja 164 artiklan 8 kohdan kolmannen alakohdan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Asetuksen (EU) N:o 575/2013 124 artiklan 2 kohdassa käsitellään asuin- ja liikekiinteistövakuudellisiin vastuisiin sovellettavien riskipainojen asianmukaisuuden arviointia. Asetuksen (EU) N:o 575/2013 164 artiklan 6 kohdassa käsitellään asuin- tai liikekiinteistövakuudellisten vastuiden tappio-osuuksien (LGD) vähimmäislukujen asianmukaisuuden arviointia. Molemmat säännökset koskevat siis kiinteistövakuudellisten vastuisiin sovellettavien parametrien kalibrointia. Sen vuoksi on asianmukaista, että kyseisten riskipainojen asianmukaisuuden arvioinnissa huomioon otettavat tekijät ja kyseisten LGD-vähimmäislukujen asianmukaisuuden arvioinnissa huomioon otettavat edellytykset määritellään johdonmukaisesti.
- (2) Näitä tekijöitä ja edellytyksiä määriteltäessä on tarpeen varmistaa oikeasuhteisuus ja ottaa huomioon kiinteistömarkkinoiden heterogeenisyys eri jäsenvaltioissa ja samalla vahvistaa riittävän yhdenmukainen kehys kiinteistövakuudellisiin vastuisiin sovellettavien riskipainojen ja LGD-vähimmäislukujen asianmukaisuuden arvioimiselle. Sen vuoksi ei pitäisi soveltaa yhdenlaista lähestymistapaa kaikkiin.
- (3) Määritettäessä odotettuja tappioita riskipainojen asianmukaisuuden arvioimiseksi olisi otettava huomioon useita tekijöitä, jotka antavat käsityksen markkinoiden tulevista kehitysnäkymistä, mukaan lukien kiinteistömarkkinoiden entiset ja nykyiset rakenteelliset ominaisuudet sekä kiinteistörahoitukseen liittyvät kansalliset erityispiirteet.

⁽¹⁾ EUVL L 176, 27.6.2013, s. 1.

- (4) Kiinteistömarkkinoilla on jäsenvaltioille suuri taloudellinen merkitys. Sen vuoksi olisi määriteltävä LGD-vähimmäislukujen arvioinnissa huomioon otettavia edellytyksiä huomioitava järjestelmäriskin aiheuttajat eikä pelkästään talouden laskusuhdanteita ja epäsystemaattisia riskejä. Näiden edellytysten määrittelyssä olisi huomioitava joitakin järjestelmäriskin aiheuttajiin liittyviä näkökohtia, jotka vaikuttavat kiinteistömarkkinoiden tuleviin kehitysnäkymiin, kuten makrotalouden epätasapainojen mahdollinen yhteys laskusuhdanteeseen, muut mahdollisesti käytössä olevat makrovakaustoimenpiteet sekä kiinteistömarkkinoihin ja niiden rahoitukseen liittyvät kansalliset erityispiirteet.
- (5) Lisäksi koska eri jäsenvaltioiden kiinteistömarkkinoiden välillä on merkittäviä eroja, sekä kiinteistövakuudellisten vastuisiin sovellettavien riskipainojen asianmukaisuuden arvioinnissa että tällaisten vastuiden LGD-vähimmäislukujen arvioinnissa olisi huomioitava yksinomaan tiettyihin kansallisiin kiinteistömarkkinoihin ja niiden rahoitukseen liittyvät erityispiirteet.
- (6) Asetuksen (EU) N:o 575/2013 124 artiklan 2 kohta ja 164 artiklan 6 kohta antavat mahdollisuuden arvioida riskipainojen ja LGD-vähimmäislukujen asianmukaisuutta jäsenvaltion yhden tai useamman kiinteistösegmentin tai jäsenvaltion alueen yhden tai useamman osan suhteen. Sen vuoksi olisi säädettävä, että riskipainojen tai LGD-vähimmäislukujen asianmukaisuuden arvioinnissa huomioon otettavia tekijöitä tai edellytyksiä voidaan soveltaa jäsenvaltion yhteen tai useampaan kiinteistösegmenttiin tai jäsenvaltion alueen yhteen tai useampaan osaan. On kuitenkin mahdollista, että unionin yhdenmukaistetun raportoinnin avulla kerätyt tiedot eivät ole riittävän yksityiskohtaisia, jotta riskipainojen tai LGD-vähimmäislukujen asianmukaisuutta voitaisiin arvioida jäsenvaltion kiinteistösegmentin tai jäsenvaltion alueen osan tasolla. Tällöin asetuksen (EU) N:o 575/2013 124 artiklan 1 a kohdan ja 164 artiklan 5 kohdan mukaisesti nimettyjen viranomaisten olisi voitava käyttää näissä arvioinneissa muita tietolähteitä.
- (7) Koska asetuksen (EU) N:o 575/2013 sekä 124 että 164 artiklassa arvioidaan riskiparametrien asianmukaisuutta määritettäessä omien varojen vaatimuksia kiinteistövakuudellisten vastuutyypin osalta, on tarpeen varmistaa näiden kahden arvioinnin yhdenmukaisuus. Sen vuoksi on aiheellista sisällyttää molemmat kyseisissä artikloissa edellytetyt tekniset sääntelystandardit yhteen asetukseen.
- (8) Tämä asetus perustuu Euroopan pankkiviranomaisen (EPV) komissiolle toimittamiin teknisten sääntelystandardien luonnoksiin.
- (9) EPV on järjestänyt avoimen julkisen kuulemisen niistä teknisten sääntelystandardien luonnoksista, joihin tämä asetus perustuu, analysoinut niihin mahdollisesti liittyviä kustannuksia ja hyötyjä sekä pyytänyt neuvoa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1093/2010⁽²⁾ 37 artiklan mukaisesti perustetulta pankkialan osallisryhmältä,

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN ASETUKSEN:

1 artikla

Kiinteistövakuudellisiin vastuisiin sovellettavien riskipainojen asianmukaisuuden arvioinnissa huomioon otettavat tekijät

1. Arvioidessaan asetuksen (EU) N:o 575/2013 124 artiklan 2 kohdan ensimmäisessä alakohdassa tarkoitettujen riskipainojen asianmukaisuutta kyseisen asetuksen 124 artiklan 1 a kohdan mukaisesti nimettyjen viranomaisten on määritettävä kaikki seuraavat seikat:

a) tappioista saatu kokemus seuraavien suhteena:

i) kun on kyse asetuksen (EU) N:o 575/2013 124 artiklan 2 kohdan ensimmäisessä alakohdassa tarkoitetuista asuinkiinteistövakuudellisista vastuista, mainitun asetuksen 430 a artiklan 1 kohdan a alakohdan mukaisesti ilmoitetut tappiot ja kyseisen asetuksen 430 a artiklan 1 kohdan c alakohdan mukaisesti ilmoitettu vastuuarvo;

⁽²⁾ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 1093/2010, annettu 24 päivänä marraskuuta 2010, Euroopan valvontaviranomaisen (Euroopan pankkiviranomainen) perustamisesta sekä päätöksen N:o 716/2009/EY muuttamisesta ja komission päätöksen 2009/78/EY kumoamisesta (EUVL L 331, 15.12.2010, s. 12).

- ii) kun on kyse asetuksen (EU) N:o 575/2013 124 artiklan 2 kohdan ensimmäisessä alakohdassa tarkoitetuista liikekiinteistövakuudellisista vastuista, mainitun asetuksen 430 a artiklan 1 kohdan d alakohdan mukaisesti ilmoitetut tappiot ja kyseisen asetuksen 430 a artiklan 1 kohdan f alakohdan mukaisesti ilmoitettu vastuuarvo;
- b) odotetut tappiot parhaana arviona tappioista, jotka toteutuvat vähintään yhden vuoden aikajänteellä ja, jos kyseinen viranomainen niin päättää, enintään kolmen vuoden aikajänteellä.

Sovellettaessa b alakohtaa odotetut tappiot määritetään kunkin vuoden arvioitujen tappioiden keskiarvona valitulla aikajänteellä.

2. Asetuksen (EU) N:o 575/2013 124 artiklan 1 a kohdan mukaisesti nimettyjen viranomaisten on määritettävä 1 kohdan b alakohdassa tarkoitettujen odotettujen tappioiden jommallakummalla seuraavista tavoista:

- a) mukauttamalla 1 kohdan a alakohdassa tarkoitettua tappioista saatua kokemusta ylös- tai alaspäin;
- b) pitämällä tappioista saatu kokemus muuttamattomana.

Määrittäessään 1 kohdan b alakohdassa tarkoitettuja odotettuja tappioita viranomaisten on otettava huomioon asetuksen (EU) N:o 575/2013 124 artiklan 2 kohdan ensimmäisen alakohdan b alakohdassa tarkoitettujen kiinteistömarkkinoiden tulevat kehitysnäkymät vähintään yhden vuoden aikajänteellä ja, jos kyseinen viranomainen niin päättää, enintään kolmen vuoden aikajänteellä.

3. Edellä 1 kohdan b alakohdassa tarkoitettujen ja 2 kohdan mukaisesti määritettyjen odotettujen tappioiden on perustuttava kaikkiin seuraaviin:

- a) kiinteistömarkkinoiden historiallinen kehitys ja suhdanneluonteiset ominaispiirteet, jotka näkyvät kiinteistömarkkinoiden liiketoimissa ja hinnoissa sekä kyseisten hintojen volatiliteetissa, kuten asiaankuuluvat indikaattorit tai laadulliset tiedot osoittavat;
- b) kiinteistömarkkinoiden entiset ja nykyiset rakenteelliset ominaisuudet sekä kyseisten rakenteellisten ominaisuuksien tuleva kehitys, johon vaikuttavat kiinteistömarkkinoiden koko, kiinteistörahoituksen erityispiirteet, kansalliset verotusjärjestelmät ja kiinteistöjen ostoa, hallussapitoa tai vuokrausta koskevat kansalliset säännökset;
- c) keskeiset kiinteistömarkkinoiden kysyntään ja tarjontaan vaikuttavat tekijät, jotka perustuvat asiaankuuluviin indikaattoreihin tai laadullisiin tietoihin, mukaan lukien luotonanto-ohjeistus, rakennustoiminta, vajaakäyttöasteet tai transaktiotoiminta;
- d) kiinteistövakuudellisten vastuiden riskialttuus mitattuna kaikilla seuraavilla:
 - i) indikaattorit, jotka ovat merkityksellisiä jäsenvaltion kiinteistösegmenttien ja tapauksen mukaan kyseisen jäsenvaltion alueen osien kannalta, ottaen huomioon vastuiden osa-alueita järjestelmäriskipuskurin soveltamisessa koskevien EPV:n ohjeiden⁽³⁾, jotka on annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2013/36/EU⁽⁴⁾ 133 artiklan 6 kohdan mukaisesti, 6 jakso;
 - ii) kiinteistötiedoissa olevien aukkojen täydentämisestä annetussa Euroopan järjestelmäriskikomitean suosituksessa⁽⁵⁾ määritetyt luotonannon ehtoja koskevat indikaattorit;
- e) kiinteistömarkkinoiden odotettu hintakehitys ja hintojen odotettu volatiliteetti, mukaan lukien arvio odotuksiin liittyvästä epävarmuudesta;

⁽³⁾ Lopulliset ohjeet sellaisten alakohtaisten vastuiden asianmukaisista osa-alueista, joihin toimivaltaiset tai nimetyt viranomaiset voivat soveltaa järjestelmäriskipuskuria direktiivin 2013/36/EU 133 artiklan 5 kohdan f alakohdan mukaisesti (EPV/GL/2020/13).

⁽⁴⁾ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2013/36/EU, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, oikeudesta harjoittaa luottolaitostoimintaa ja luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvalvonnasta, direktiivin 2002/87/EY muuttamisesta sekä direktiivien 2006/48/EY ja 2006/49/EY kumoamisesta (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 338).

⁽⁵⁾ Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus, annettu 21 päivänä maaliskuuta 2019, kiinteistötiedoissa olevien aukkojen täydentämisestä annetun suosituksen EJRK/2016/14 muuttamisesta (EJRK/2019/3) (EUVL C 271, 13.8.2019, s. 1).

- f) merkityksellisten makrotalouden avainmuuttujien odotettavissa oleva kehitys, joka voi vaikuttaa lainanottajien vakavaraisuuteen, mukaan lukien arvio näihin odotuksiin liittyvästä epävarmuudesta;
- g) aikajänne, jolla kiinteistömarkkinoiden tulevien kehitysnäkymien odotetaan toteutuvan;
- h) kansalliset erityispiirteet, jotka liittyvät yksinomaan kiinteistömarkkinoihin ja niiden rahoitukseen, mukaan lukien julkiset ja yksityiset takausjärjestelmät, verovähennyskelpoisuus ja julkinen tuki muutoksenhakujärjestelmien ja sosiaalisten turvaverkkojen muodossa;
- i) muut indikaattorit ja tietolähteet, jotka antavat käsityksen kiinteistömarkkinoiden tulevasta kehitysnäkymistä, jotka vaikuttavat 1 kohdan b alakohdassa tarkoitettuihin odotettuihin tappioihin tai jotka tukevat 1 kohdan a alakohdassa tarkoitettua tappioista saatua kokemusta koskevien tietojen laatua.

4. Jos 3 kohdan e alakohdassa tarkoitettuihin tekijöihin liittyy paljon epävarmuutta, asetuksen (EU) N:o 575/2013 124 artiklan 1 a kohdan mukaisesti nimettyjen viranomaisten on harkittava varovaisuusmarginaalin käyttöä määrittäessään odotettuja tappioita tämän artiklan 2 kohdan mukaisesti.

5. Sovelletaessa 1 kohtaa asetuksen (EU) N:o 575/2013 124 artiklan 1 a kohdan mukaisesti nimettyjen viranomaisten on otettava huomioon muut käytössä olevat makrovakaustoimenpiteet, joilla jo puututaan sellaisiin havaittuihin järjestelmäriskkeihin, jotka vaikuttavat kyseisen asetuksen 124 artiklan 2 kohdan ensimmäisessä alakohdassa tarkoitettujen riskipainojen asianmukaisuuteen, mukaan lukien seuraavat kansallisen lainsäädännön mukaiset toimenpiteet, joiden tarkoituksena on parantaa rahoitusjärjestelmän häiriönsietokykyä:

- a) luototusastetta koskevat rajoitukset;
- b) lainojen ja tulojen suhdetta koskevat rajoitukset;
- c) velanhoitokulujen ja tulojen suhdetta koskevat rajoitukset;
- d) muut välineet, joilla puututaan luotonanto-ohjeistukseen.

2 artikla

Kiinteistövakuudellisiin vastuisiin sovellettavien LGD-vähimmäislukujen asianmukaisuuden arvioinnissa huomioon otettavat edellytykset

1. Arvioidessaan LGD-vähimmäislukujen asianmukaisuutta asetuksen (EU) N:o 575/2013 164 artiklan 6 kohdan mukaisesti kyseisen artiklan 5 kohdan mukaisesti nimettyjen viranomaisten on suorittaessaan järjestelmäriskin arviointia suhdannejakson ulkopuolella LGD-estimaatteihin vaikuttavien makrotalouden epätasapainojen perusteella otettava huomioon kaikki seuraavat seikat:

- a) kiinteistömarkkinoiden kysyntä- ja tarjontaolosuhteet ja kiinteistöjen hintojen kehitys, mukaan lukien tarvittaessa ja jos luotettava arvio on saatavilla, kiinteistöjen hintojen yli- tai aliarvostusaste;
- b) LGD-estimaatteihin vaikuttaviin tekijöihin vaikuttavat olosuhteet, mukaan lukien tarvittaessa seuraavat:
 - i) takaisinperintämenettelyjen muutoksista aiheutuvat muutokset takaisinperinnän suorittamisen kestossa ja vaikuttavuudessa;
 - ii) muutokset siinä, kuinka usein velalliset tai yksittäiset luottojärjestelyt palaavat maksukykyiseen tilaan työttömyysasteen muutosten vuoksi, tai muutokset kotitalouksien ja yritysten velkatasoissa;
 - iii) korot;
- c) muut olosuhteet, jotka vaikuttavat välillisesti LGD-estimaateissa huomioon otettavien vakuuksien arvoon, mukaan lukien tarvittaessa luototusasteet, ristiinpanntaus ja muut tavanomaiset luottosuojaan muodot, joilla on merkitystä kiinteistövakuudellisten vähittäisvastuiden kannalta asianomaisessa jäsenvaltiossa.

2. Sovelletaessa 1 kohtaa asetuksen (EU) N:o 575/2013 164 artiklan 5 kohdan mukaisesti nimettyjen viranomaisten on otettava huomioon kaikki seuraavat seikat:

- a) liittyykö makrotalouden epätasapaino talouden laskusuhdanteeseen ja otetaanko se näin ollen huomioon asianomaisia vastuita koskevassa laskusuhdanteen LGD-estimoinnissa;

- b) muut käytössä olevat makrovakaustoimenpiteet, joilla jo puututaan sellaisiin havaittuihin järjestelmäriskeihin, jotka vaikuttavat LGD-vähimmäislukujen riittävyteen, mukaan lukien seuraavat kansallisen lainsäädännön mukaiset toimenpiteet, joiden tarkoituksena on parantaa rahoitusjärjestelmän häiriönsietokykyä:
- i) luototusastetta koskevat rajoitukset;
 - ii) lainojen ja tulojen suhdetta koskevat rajoitukset;
 - iii) velanhoidokulujen ja tulojen suhdetta koskevat rajoitukset;
 - iv) muut välineet, joilla puututaan luotonanto-ohjeistukseen;
- c) kiinteistömarkkinoiden kehitykseen ja niiden hintojen volatiliiteettiin liittyvä epävarmuus;
- d) kansalliset erityispiirteet, jotka liittyvät yksinomaan kiinteistömarkkinoihin ja niiden rahoitukseen, mukaan lukien julkiset ja yksityiset takausjärjestelmät, verovähennyskelpoisuus ja julkinen tuki muutoksenhakujärjestelmien ja sosiaalisten turvaverkkojen muodossa;
- e) tarvittaessa ja mahdollisuuksien mukaan vertailuanalyysit, joissa vertaillaan luottolaitosten tai jäsenvaltioiden LGD-estimaatteja vertailukelpoisten salkkujen, vertailukelpoisten riskitasojen ja sellaisten vertailukelpoisten järjestelyjen osalta, joissa vakuudeksi on annettu kiinteistö.

3 artikla

Jäsenvaltion kiinteistösegmenttejä tai jäsenvaltion alueen osia koskevat arvioinnit

Asetuksen (EU) N:o 575/2013 124 artiklan 1 a kohdan tai 164 artiklan 5 kohdan mukaisesti nimetty viranomainen voi ottaa huomioon tämän asetuksen 1 artiklassa esitetyt tekijät tai tämän asetuksen 2 artiklassa esitetyt edellytykset jäsenvaltion yhden tai useamman kiinteistösegmentin tai jäsenvaltion alueen yhden tai useamman osan suhteen.

4 artikla

Muiden tietolähteiden käyttö

Asetuksen (EU) N:o 575/2013 124 artiklan 1 a kohdan tai 164 artiklan 5 kohdan mukaisesti nimetyt viranomaiset, jotka määrittävät tappiosta saadun kokemuksen tämän asetuksen 1 artiklan 1 kohdan a alakohdan mukaisesti tai jotka arvioivat LGD-vähimmäislukujen asianmukaisuutta tämän asetuksen 2 artiklan mukaisesti jäsenvaltion kiinteistösegmentin tai jäsenvaltion alueen osan suhteen, voivat käyttää muita tietolähteitä, kuten kyseiseen segmenttiin tai kyseiseen alueen osaan liittyviä kansallisia tapauskohtaisia raportteja ja luottorekistereitä, edellyttäen, että asetuksen (EU) N:o 575/2013 430 artiklan 1 kohdan a alakohdan ja 430 a artiklan mukaisesti kerätyt tiedot eivät ole riittävän yksityiskohtaisia.

5 artikla

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan kahdentenakymmenentenä päivänä sen jälkeen, kun se on julkaistu *Euroopan unionin virallisessa lehdessä*.

Tämä asetus on kaikilta osiltaan velvoittava, ja sitä sovelletaan sellaisenaan jäsenvaltioissa perussopimusten mukaisesti.

Tehty Brysselissä 5 päivänä lokakuuta 2022.

Komission puolesta
Puheenjohtaja
Ursula VON DER LEYEN