

II

(Atos não legislativos)

REGULAMENTOS

REGULAMENTO DELEGADO (UE) 2023/206 DA COMISSÃO

de 5 de outubro de 2022

que complementa o Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho no que diz respeito às normas técnicas de regulamentação que especificam os tipos de fatores a ter em conta ao avaliar a adequação dos ponderadores de risco para exposições garantidas por bens imóveis e as condições a ter em conta ao avaliar a adequação dos valores mínimos de perda dado o incumprimento para exposições garantidas por bens imóveis

(Texto relevante para efeitos do EEE)

A COMISSÃO EUROPEIA,

Tendo em conta o Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia,

Tendo em conta o Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho de 26 de junho de 2013 relativo aos requisitos prudenciais para as instituições de crédito e para as empresas de investimento e que altera o Regulamento (UE) n.º 648/2012 ⁽¹⁾, nomeadamente o artigo 124.º, n.º 4, terceiro parágrafo, e o artigo 164.º, n.º 8, terceiro parágrafo,

Considerando o seguinte:

- (1) O artigo 124.º, n.º 2, do Regulamento (UE) n.º 575/2013, por um lado, diz respeito à avaliação da adequação dos ponderadores de risco para as exposições garantidas por hipotecas sobre bens imóveis destinados à habitação ou sobre imóveis destinados a fins comerciais. O artigo 164.º, n.º 6, do Regulamento (UE) n.º 575/2013, por seu turno, diz respeito à avaliação da adequação dos valores mínimos de perda dado o incumprimento («LGD») para as exposições garantidas por hipotecas sobre bens imóveis destinados à habitação ou sobre imóveis destinados a fins comerciais. Ambas as disposições se referem, por conseguinte, a uma calibragem de parâmetros no que respeita às exposições garantidas por bens imóveis. Por conseguinte, é conveniente que os tipos de fatores a considerar para efeitos da avaliação da adequação desses ponderadores de risco e as condições a ter em conta para efeitos da avaliação da adequação desses valores mínimos de LGD sejam especificados de forma coerente.
- (2) Ao especificar esses fatores e condições, é necessário assegurar a proporcionalidade e ter em conta a heterogeneidade dos mercados imobiliários dos diferentes Estados-Membros, estabelecendo simultaneamente um quadro suficientemente harmonizado para a avaliação da adequação dos ponderadores de risco e dos valores mínimos de LGD no que diz respeito às exposições garantidas por hipotecas sobre bens imóveis. Por esse motivo, deve evitar-se uma abordagem uniformizada.
- (3) Ao especificar as perdas esperadas para efeitos da determinação da adequação dos ponderadores de risco, ser tido em conta um conjunto de fatores que proporcionam informações sobre a evolução futura do mercado, nomeadamente as características estruturais passadas e presentes dos mercados imobiliários e as especificidades nacionais relacionadas com o financiamento imobiliário.

⁽¹⁾ JO L 176 de 27.6.2013, p. 1.

- (4) Dada a importância económica dos mercados imobiliários para os Estados-Membros, ao especificar as condições para avaliar os valores mínimos de LGD devem ser tomadas em consideração as fontes de risco sistémico, e não meramente as recessões económicas e os riscos idiossincráticos. Ao ter em conta as condições para a avaliação dos valores mínimos de LGD, deverá ser considerada uma série de condições relacionadas com as fontes de risco sistémico que afetam a evolução prospetiva do mercado imobiliário, nomeadamente a questão de saber se os desequilíbrios macroeconómicos se devem a uma recessão, se estão em vigor outras medidas macroprudenciais e as especificidades nacionais relacionadas com os mercados imobiliários e o seu financiamento.
- (5) Além disso, dadas as diferenças significativas entre os mercados imobiliários dos diferentes Estados-Membros, convém ter em conta as especificidades exclusivamente relacionadas com um mercado imobiliário nacional e o seu financiamento ao avaliar tanto a adequação dos ponderadores de risco para as exposições garantidas por bens imóveis como a adequação dos valores mínimos de perda dado o incumprimento para essas exposições.
- (6) O artigo 124.º, n.º 2, e o artigo 164.º, n.º 6, do Regulamento (UE) n.º 575/2013 permitem avaliar a adequação dos ponderadores de risco ou dos valores mínimos de LGD para um ou diversos segmentos imobiliários ou para uma ou diversas partes do território de um Estado-Membro. Por conseguinte, deve prever-se que os tipos de fatores ou as condições para a avaliação da adequação dos ponderadores de risco ou dos valores mínimos de LGD possam ser aplicados a um ou diversos segmentos imobiliários ou a uma ou diversas partes do território de um Estado-Membro. No entanto, é possível que os dados obtidos através das declarações harmonizadas a nível da União não sejam suficientemente pormenorizados para permitir avaliar a adequação dos ponderadores de risco ou dos valores mínimos de LGD ao nível desse segmento imobiliário ou parte do território de um Estado-Membro. Nesse caso, as autoridades designadas nos termos do artigo 124.º, n.º 1-A, e do artigo 164.º, n.º 5, do Regulamento (UE) n.º 575/2013 devem poder utilizar fontes adicionais de dados para efetuar as referidas avaliações.
- (7) Dado que os artigos 124.º e 164.º do Regulamento (UE) n.º 575/2013 dizem ambos respeito à avaliação da adequação dos dados de entrada para efeitos da determinação dos requisitos de fundos próprios para os tipos de exposições garantidas por bens imóveis, é necessário assegurar a coerência entre as duas avaliações. Por conseguinte, convém incluir num único regulamento ambos os conjuntos de normas técnicas de regulamentação pertinentes exigidos por esses artigos.
- (8) O presente regulamento tem por base o projeto de normas técnicas de regulamentação apresentado pela Autoridade Bancária Europeia (EBA) à Comissão.
- (9) A EBA realizou uma consulta pública aberta sobre o projeto de normas técnicas de regulamentação em que se baseia o presente regulamento, analisou os potenciais custos e benefícios a elas associados e solicitou o parecer do Grupo das Partes Interessadas do Setor Bancário criado em conformidade com o artigo 37.º do Regulamento (UE) n.º 1093/2010 do Parlamento Europeu e do Conselho ⁽²⁾,

ADOTOU O PRESENTE REGULAMENTO:

Artigo 1.º

Tipos de fatores a ter em conta ao avaliar a adequação dos ponderadores de risco para as exposições garantidas por bens imóveis

1. Ao avaliar a adequação dos ponderadores de risco a que se refere o artigo 124.º, n.º 2, primeiro parágrafo, do Regulamento (UE) n.º 575/2013, as autoridades designadas nos termos do artigo 124.º, n.º 1-A, desse regulamento devem determinar todos os seguintes elementos:
 - a) O histórico de perdas, que consiste no rácio entre:
 - i) no caso das exposições garantidas por hipotecas sobre bens imóveis destinados a habitação a que se refere o artigo 124.º, n.º 2, primeiro parágrafo, do Regulamento (UE) n.º 575/2013, as perdas comunicadas em conformidade com o artigo 430.º-A, n.º 1, alínea a), desse regulamento, por um lado; e o valor da exposição comunicado em conformidade com o artigo 430.º-A, n.º 1, alínea c), do mesmo regulamento, por outro;

⁽²⁾ Regulamento (UE) n.º 1093/2010 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de novembro de 2010, que cria uma Autoridade Europeia de Supervisão (Autoridade Bancária Europeia), altera a Decisão n.º 716/2009/CE e revoga a Decisão 2009/78/CE da Comissão (JO L 331 de 15.12.2010, p. 12).

- ii) no caso das exposições garantidas por hipotecas sobre bens imóveis destinados a fins comerciais a que se refere o artigo 124.º, n.º 2, primeiro parágrafo, do Regulamento (UE) n.º 575/2013, as perdas comunicadas em conformidade com o artigo 430.º-A, n.º 1, alínea d), desse regulamento, por um lado; e o valor da exposição comunicado em conformidade com o artigo 430.º-A, n.º 1, alínea f), do mesmo regulamento, por outro;
- b) As perdas esperadas, que consistem na melhor estimativa das perdas que serão incorridas durante um horizonte prospetivo de no mínimo um ano, e, caso essas autoridades o determinem, de até três anos.

Para efeitos da alínea b), as perdas esperadas devem ser determinadas como a média das perdas estimadas para cada ano do horizonte prospetivo escolhido.

2. As autoridades designadas em conformidade com o artigo 124.º, n.º 1-A, do Regulamento (UE) n.º 575/2013 devem determinar as perdas esperadas a que se refere o n.º 1, alínea b), de uma das seguintes formas:

- a) Ajustando o histórico de perdas a que se refere o n.º 1, alínea a), para cima ou para baixo;
- b) Mantendo inalterado o histórico de perdas.

Ao determinar as perdas esperadas a que se refere o n.º 1, alínea b), as autoridades devem ter em consideração a evolução prospetiva do mercado imobiliário a que se refere o artigo 124.º, n.º 2, primeiro parágrafo, alínea b), do Regulamento (UE) n.º 575/2013 durante um horizonte prospetivo de no mínimo um ano, e, caso essas autoridades o determinem, de até três anos.

3. As perdas esperadas a que se refere o n.º 1, alínea b), determinadas em conformidade com o n.º 2, devem basear-se nos seguintes elementos:

- a) A evolução histórica e as características cíclicas do mercado imobiliário, como transparece nas transações e nos preços verificados no mercado imobiliário, bem como na volatilidade desses preços, como evidenciado pelos indicadores de dados relevantes ou por informações qualitativas;
- b) As características estruturais passadas e presentes do mercado imobiliário, bem como a evolução futura dessas características estruturais associada à dimensão do mercado imobiliário, às condições específicas do financiamento imobiliário, aos sistemas fiscais nacionais e às disposições regulamentares nacionais em matéria de aquisição, detenção ou arrendamento de bens imóveis;
- c) Os fatores essenciais que determinam a procura e a oferta no mercado imobiliário, como evidenciado por quaisquer indicadores de dados ou informações qualitativas relevantes, incluindo as normas em matéria de concessão de empréstimos, a atividade de construção, as taxas de desocupação ou a atividade de transação;
- d) O grau de risco das exposições garantidas por bens imóveis, medido pelo conjunto dos seguintes elementos:
 - i) os indicadores relevantes para os segmentos imobiliários do Estado-Membro e, se aplicável, para partes do território desse Estado-Membro, tendo em conta a secção 6 das Orientações da EBA relativas aos subconjuntos de exposições na aplicação de uma reserva para risco sistémico ⁽³⁾, emitidas nos termos do artigo 133.º, n.º 6, da Diretiva 2013/36/UE do Parlamento Europeu e do Conselho ⁽⁴⁾;
 - ii) os indicadores relativos às normas em matéria de concessão de empréstimos especificados na recomendação do Comité Europeu do Risco Sistémico sobre o preenchimento das lacunas de dados sobre bens imóveis ⁽⁵⁾;
- e) A evolução esperada dos preços no mercado imobiliário e a volatilidade esperada desses preços, incluindo uma avaliação do grau de incerteza inerente a essas expectativas;

⁽³⁾ Orientações finais sobre os subconjuntos de exposições setoriais aos quais as autoridades competentes ou designadas podem aplicar uma reserva para risco sistémico nos termos do artigo 133.º, n.º 5, alínea f), da Diretiva 2013/36/UE (EBA/GL/2020/13).

⁽⁴⁾ Diretiva 2013/36/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013, relativa ao acesso à atividade das instituições de crédito e à supervisão prudencial das instituições de crédito e empresas de investimento, que altera a Diretiva 2002/87/CE e revoga as Diretivas 2006/48/CE e 2006/49/CE (JO L 176 de 27.6.2013, p. 338).

⁽⁵⁾ Recomendação do Comité Europeu do Risco Sistémico, de 21 de março de 2019, que altera a Recomendação CERS/2016/14 que visa colmatar as lacunas de dados sobre bens imóveis (CERS/2019/3) (JO C 271 de 13.8.2019, p. 1).

- f) A evolução esperada de variáveis macroeconómicas de importância significativa suscetíveis de afetar a solvência dos mutuários, incluindo uma avaliação da incerteza inerente a essas expectativas;
- g) O horizonte temporal no qual se prevê que as perspectivas de evolução do mercado imobiliário se concretizem;
- h) As especificidades nacionais relacionadas exclusivamente com o mercado imobiliário e o seu financiamento, incluindo sistemas de garantia públicos ou privados, dedutibilidade fiscal e apoio público sob a forma de regimes de recurso ou redes de segurança social;
- i) Quaisquer outros indicadores de dados e fontes que forneçam indicações sobre a evolução futura do mercado imobiliário que afetem as perdas esperadas a que se refere o n.º 1, alínea b), ou que reforcem a qualidade dos dados do histórico de perdas a que se refere o n.º 1, alínea a).

4. Se existir uma grande incerteza quanto aos fatores a que se refere o n.º 3, alínea e), as autoridades designadas nos termos do artigo 124.º, n.º 1-A, do Regulamento (UE) n.º 575/2013 devem ter em conta uma margem de prudência ao determinar as perdas esperadas em conformidade com o n.º 2 do presente artigo.

5. Para efeitos do n.º 1, as autoridades designadas nos termos do artigo 124.º, n.º 1-A, do Regulamento (UE) n.º 575/2013 devem ter em conta as outras medidas macroprudenciais em vigor que já acautelam os riscos sistémicos identificados que afetam a adequação dos ponderadores de risco a que se refere o artigo 124.º, n.º 2, primeiro parágrafo, desse regulamento, incluindo as seguintes medidas previstas no direito nacional destinadas a reforçar a resiliência do sistema financeiro:

- a) Limites para o rácio empréstimo/valor do ativo (LTV — *loan to value*);
- b) Limites para o rácio dívida/rendimento;
- c) Limites para o rácio serviço da dívida/rendimento;
- d) Outros instrumentos relativos às normas em matéria de concessão de empréstimos.

Artigo 2.º

Condições a ter em conta ao avaliar a adequação dos valores mínimos de perda dado o incumprimento (LGD — *loss given default*) para as exposições garantidas por bens imóveis

1. Ao avaliar a adequação dos valores mínimos de LGD nos termos do artigo 164.º, n.º 6, do Regulamento (UE) n.º 575/2013, as autoridades designadas nos termos do n.º 5 desse artigo devem, ao efetuar a avaliação do risco sistémico com base nos desequilíbrios macroeconómicos que afetam as estimativas de LGD para além do ciclo económico, ter também em conta todas as seguintes condições:

- a) As condições da procura e da oferta nos mercados imobiliários, bem como a dinâmica dos preços do imobiliário, incluindo, se relevante e caso exista uma estimativa sólida, o grau de sobrevalorização ou subavaliação dos preços do imobiliário;
- b) As condições que afetam os fatores determinantes das estimativas de LGD, incluindo, se relevante:
 - i) alterações na duração e na eficácia do processo de recuperação dos montantes devidos, em virtude de alterações nesses procedimentos de recuperação,
 - ii) alterações na frequência do retorno dos devedores ou facilidades de crédito individuais ao estatuto de não incumprimento, em virtude de alterações nas taxas de desemprego, ou de alterações dos níveis de endividamento das famílias ou das empresas,
 - iii) taxas de juro;
- c) Outras condições que afetam indiretamente o valor das garantias consideradas nas estimativas de LGD, incluindo, se relevante, rácios empréstimo/valor do ativo (LTV), a constituição de garantias cruzadas e outras formas comuns de proteção de crédito relevantes para as exposições da carteira de retalho garantidas por bens imóveis no Estado-Membro em causa.

2. Para efeitos do n.º 1, as autoridades designadas em conformidade com o artigo 164.º, n.º 5, do Regulamento (UE) n.º 575/2013 devem ter em conta todos os seguintes elementos:

- a) Se os desequilíbrios macroeconómicos se devem a uma recessão económica e, por conseguinte, são tidos em conta na estimativa das LGD num cenário de recessão, no que diz respeito às exposições em causa;

- b) Outras medidas macroprudenciais em vigor que já acautelam os riscos sistémicos identificados que afetam a adequação dos valores mínimos de LGD, incluindo as seguintes medidas previstas no direito nacional destinadas a reforçar a resiliência do sistema financeiro:
 - i) limites para o rácio empréstimo/valor do ativo (LTV - *loan to value*);
 - ii) limites para o rácio dívida/rendimento;
 - iii) limites para o rácio serviço da dívida/rendimento;
 - iv) outros instrumentos relativos às normas em matéria de concessão de empréstimos;
- c) O grau de incerteza sobre a evolução dos mercados imobiliários e a volatilidade dos seus preços;
- d) As especificidades nacionais relacionadas exclusivamente com o mercado imobiliário e o seu financiamento, incluindo sistemas de garantia públicos ou privados, dedutibilidade fiscal e apoio público sob a forma de regimes de recurso ou redes de segurança social;
- e) Quando relevante e disponível, análises comparativas das estimativas de LGD efetuadas para as diferentes instituições de crédito ou Estados-Membros relativamente a carteiras comparáveis, níveis de risco comparáveis e facilidades comparáveis garantidas por bens imóveis constituídos em garantia.

Artigo 3.º

Avaliações para segmentos imobiliários ou partes específicas do território de um Estado-Membro

As autoridades designadas nos termos do artigo 124.º, n.º 1-A ou do artigo 164.º, n.º 5, do Regulamento (UE) n.º 575/2013 podem considerar os fatores estabelecidos no artigo 1.º do presente regulamento, ou ter em conta as condições estabelecidas no artigo 2.º, no que diz respeito a um ou mais segmentos imobiliários ou a uma ou diversas partes do território de um Estado-Membro.

Artigo 4.º

Utilização de outras fontes de dados

As autoridades designadas nos termos do artigo 124.º, n.º 1-A, ou do artigo 164.º, n.º 5, do Regulamento (UE) n.º 575/2013, que determinam o histórico de perdas em conformidade com o artigo 1.º, n.º 1, alínea a), do presente regulamento, ou que avaliam a adequação dos valores mínimos de LGD em conformidade com o artigo 2.º no que diz respeito a um segmento imobiliário ou parte do território de um Estado-Membro, podem utilizar outras fontes de dados, incluindo registos nacionais *ad hoc* de declaração e de crédito relativos a esse segmento ou a essa parte do território, caso os dados obtidos nos termos do artigo 430.º, n.º 1, alínea a), e do artigo 430.º-A do Regulamento (UE) n.º 575/2013 não sejam suficientemente pormenorizados.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no vigésimo dia seguinte ao da sua publicação no *Jornal Oficial da União Europeia*.

O presente regulamento é obrigatório em todos os seus elementos e diretamente aplicável nos Estados-Membros, em conformidade com os Tratados.

Feito em Bruxelas, em 5 de outubro de 2022.

Pela Comissão
A Presidente
Ursula VON DER LEYEN