

II

(Acte fără caracter legislativ)

REGULAMENTE

REGULAMENTUL DELEGAT (UE) 2023/206 AL COMISIEI

din 5 octombrie 2022

de completare a Regulamentului (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare care precizează tipurile de factori care trebuie avuți în vedere pentru evaluarea caracterului adecvat al ponderilor de risc pentru expunerile garantate cu bunuri imobile și condițiile care trebuie luate în considerare pentru evaluarea caracterului adecvat al valorilor minime ale pierderilor în caz de nerambursare pentru expunerile garantate cu bunuri imobile

(Text cu relevanță pentru SEE)

COMISIA EUROPEANĂ,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene,

având în vedere Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012 ⁽¹⁾, în special articolul 124 alineatul (4) al treilea paragraf și articolul 164 alineatul (8) al treilea paragraf,

întrucât:

- (1) Articolul 124 alineatul (2) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, pe de o parte, se referă la evaluarea caracterului adecvat al ponderilor de risc pentru expunerile garantate cu ipotecă asupra bunurilor imobile locative și a bunurilor imobile comerciale. Articolul 164 alineatul (6) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, pe de altă parte, se referă la evaluarea caracterului adecvat al valorilor minime ale pierderilor în caz de nerambursare (LGD) pentru expunerile garantate cu ipotecă asupra bunurilor imobile locative sau a bunurilor imobile comerciale. Astfel, ambele dispoziții se referă la calibrarea parametrilor pentru expunerile garantate cu bunuri imobile. Prin urmare, este oportun ca tipurile de factori care trebuie avuți în vedere pentru evaluarea caracterului adecvat al acestor ponderi de risc și condițiile care trebuie luate în considerare pentru evaluarea caracterului adecvat al acestor valori minime ale LGD să fie specificate în mod coerent.
- (2) Atunci când se specifică factorii și condițiile respective, este necesar să se asigure proporționalitatea și să se țină seama de eterogenitatea piețelor de bunuri imobile din statele membre, stabilind în același timp un cadru suficient de armonizat pentru evaluarea caracterului adecvat al ponderilor de risc și al valorilor minime ale LGD pentru expunerile garantate cu ipotecă asupra bunurilor imobile. În acest scop, ar trebui evitată o abordare universală.
- (3) Atunci când se specifică pierderea estimată în scopul determinării caracterului adecvat al ponderilor de risc, ar trebui avuți în vedere o serie de factori care oferă informații cu privire la perspectivele de evoluție a piețelor, inclusiv caracteristicile structurale trecute și prezente ale piețelor de bunuri imobile și particularitățile naționale legate de finanțarea în sectorul imobiliar.

⁽¹⁾ JO L 176, 27.6.2013, p. 1.

- (4) Având în vedere relevanța economică a piețelor de bunuri imobile pentru statele membre, atunci când se precizează condițiile de evaluare a valorilor minime ale LGD, ar trebui să se țină seama mai degrabă de sursele de risc sistemic, decât doar de declinul economic și de riscurile reziduale. Atunci când se iau în considerare condițiile de evaluare a valorilor minime ale LGD, ar trebui să se aibă în vedere o serie de condiții legate de sursele de risc sistemic care afectează perspectivele de evoluție a piețelor de bunuri imobile, de exemplu, dacă dezechilibrele macroeconomice sunt legate de un declin economic, dacă există alte măsuri macroprudențiale, precum și particularitățile naționale legate de piețele de bunuri imobile și de finanțarea acestora.
- (5) În plus, având în vedere diferențele semnificative dintre piețele de bunuri imobile ale statelor membre, particularitățile legate exclusiv de o piață națională de bunuri imobile și de finanțarea acestora ar trebui să fie luate în considerare atunci când se evaluează atât caracterul adecvat al ponderilor de risc pentru expunerile garantate cu bunuri imobile, cât și caracterul adecvat al valorilor minime ale LGD pentru astfel de expuneri.
- (6) Articolul 124 alineatul (2) și articolul 164 alineatul (6) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 permit evaluarea caracterului adecvat al ponderilor de risc sau al valorilor minime ale LGD pentru unul sau mai multe segmente imobiliare sau pentru una sau mai multe părți ale teritoriului unui stat membru. Prin urmare, ar trebui să se prevadă că tipurile de factori sau condițiile de evaluare a caracterului adecvat al ponderilor de risc sau al valorilor minime ale LGD pot fi aplicate la unul sau mai multe segmente imobiliare sau la una sau mai multe părți ale teritoriului unui stat membru. Cu toate acestea, este posibil ca datele colectate prin intermediul raportării armonizate la nivelul Uniunii să nu fie suficient de detaliate pentru a permite evaluarea caracterului adecvat al ponderilor de risc sau al valorilor minime ale LGD la nivelul unui astfel de segment imobiliar sau al unei părți a teritoriului unui stat membru. În acest caz, autoritățile desemnate în conformitate cu articolul 124 alineatul (1a) și cu articolul 164 alineatul (5) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 ar trebui să poată utiliza surse suplimentare de date pentru evaluările respective.
- (7) Având în vedere că atât articolul 124, cât și articolul 164 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 se referă la evaluările caracterului adecvat al parametrilor de intrare pentru determinarea cerințelor de fonduri proprii pentru tipurile de expuneri garantate cu bunuri imobile, este necesar să se asigure coerența între cele două evaluări. Prin urmare, este oportun ca ambele seturi de standarde tehnice de reglementare relevante prevăzute la articolele respective să fie incluse într-un singur regulament.
- (8) Prezentul regulament se bazează pe proiectele de standarde tehnice de reglementare înaintate Comisiei de către Autoritatea Bancară Europeană (ABE).
- (9) ABE a efectuat o consultare publică deschisă cu privire la proiectele de standarde tehnice de reglementare pe care se bazează prezentul regulament, a analizat costurile și beneficiile potențiale aferente și a solicitat avizul Grupului părților interesate din domeniul bancar, instituit în conformitate cu articolul 37 din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010 al Parlamentului European și al Consiliului ⁽²⁾,

ADOPTĂ PREZENTUL REGULAMENT:

Articolul 1

Tipuri de factori care trebuie avuți în vedere pentru evaluarea caracterului adecvat al ponderilor de risc pentru expunerile garantate cu bunuri imobile

- (1) Atunci când evaluează caracterul adecvat al ponderilor de risc menționate la articolul 124 alineatul (2) primul paragraf din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, autoritățile desemnate în conformitate cu articolul 124 alineatul (1a) din regulamentul respectiv stabilesc toate elementele următoare:
- (a) pierderile înregistrate ca raport între:
- (i) în cazul expunerilor garantate cu ipoteci asupra bunurilor imobile locative, astfel cum se menționează la articolul 124 alineatul (2) primul paragraf din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, pierderile raportate în conformitate cu articolul 430a alineatul (1) litera (a) din regulamentul respectiv și valoarea expunerii raportate în conformitate cu articolul 430a alineatul (1) litera (c) din regulamentul respectiv;

⁽²⁾ Regulamentul (UE) nr. 1093/2010 al Parlamentului European și al Consiliului din 24 noiembrie 2010 de instituire a Autorității europene de supraveghere (Autoritatea bancară europeană), de modificare a Deciziei nr. 716/2009/CE și de abrogare a Deciziei 2009/78/CE a Comisiei (JO L 331, 15.12.2010, p. 12).

(ii) în cazul expunerilor garantate cu ipotecă asupra bunurilor imobile comerciale, astfel cum se menționează la articolul 124 alineatul (2) primul paragraf din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, pierderile raportate în conformitate cu articolul 430a alineatul (1) litera (d) din regulamentul respectiv și valoarea expunerii raportate în conformitate cu articolul 430a alineatul (1) litera (f) din regulamentul respectiv;

(b) pierderea estimată ca fiind cea mai bună estimare a pierderilor care urmează să fie înregistrate într-un orizont prospectiv de cel puțin un an și, în cazul în care autoritatea respectivă stabilește acest lucru, pentru o perioadă de până la trei ani.

În sensul literei (b), pierderea estimată se determină ca medie a pierderilor estimate pentru fiecare an din cadrul orizontului prospectiv ales.

(2) Autoritățile desemnate în conformitate cu articolul 124 alineatul (1a) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 stabilesc pierderea estimată menționată la alineatul (1) litera (b), în oricare dintre următoarele moduri:

(a) prin ajustarea pierderilor înregistrate menționate la alineatul (1) litera (a) în sens crescător sau descrescător;

(b) prin menținerea neschimbată a pierderilor înregistrate.

Atunci când stabilesc pierderea estimată menționată la alineatul (1) litera (b), autoritățile reflectă perspectivele de evoluție a piețelor de bunuri imobile menționate la articolul 124 alineatul (2) primul paragraf litera (b) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 într-un orizont prospectiv de cel puțin un an și, în cazul în care autoritatea respectivă stabilește acest lucru, pentru o perioadă de până la trei ani.

(3) Pierderea estimată menționată la alineatul (1) litera (b) și determinată în conformitate cu alineatul (2) se bazează pe toate elementele următoare:

(a) evoluția istorică și caracteristicile ciclice ale pieței de bunuri imobile, astfel cum se reflectă în tranzacțiile și prețurile de pe piața de bunuri imobile, precum și în volatilitatea acestor prețuri, astfel cum reiese din indicatorii de date sau informațiile calitative relevante;

(b) caracteristicile structurale trecute și prezente ale pieței de bunuri imobile, precum și evoluția viitoare a acestor caracteristici structurale legată de dimensiunea pieței de bunuri imobile, de particularitățile finanțării în sectorul imobiliar, de sistemele naționale de impozitare și de dispozițiile naționale de reglementare pentru cumpărarea, deținerea sau închirierea de bunuri imobile;

(c) factorii determinați fundamentali ai cererii și ofertei pe piața bunurilor imobile, astfel cum reiese din orice indicatori de date sau informații calitative relevante, inclusiv standardele de creditare, activitatea din sectorul construcțiilor, ratele locurilor de muncă vacante sau activitatea de tranzacționare;

(d) gradul de risc al expunerilor garantate cu bunuri imobile, măsurat prin toate elementele următoare:

(i) indicatorii relevanți pentru segmentele imobiliare ale statului membru și, după caz, pentru părți ale teritoriului statului membru respectiv, având în vedere secțiunea 6 din Orientările ABE privind subseturile expunerilor în aplicarea unui amortizor de risc sistemic ⁽³⁾, emise în conformitate cu articolul 133 alineatul (6) din Directiva 2013/36/UE a Parlamentului European și a Consiliului ⁽⁴⁾;

(ii) indicatorii privind normele de creditare specificați în recomandarea Comitetului european pentru risc sistemic privind acoperirea unor lacune la nivelul datelor privind bunurile imobile ⁽⁵⁾;

(e) evoluția preconizată a prețurilor de pe piața bunurilor imobile și volatilitatea preconizată a acestor prețuri, inclusiv o evaluare a incertitudinii legate de aceste așteptări;

⁽³⁾ „Final guidelines on the appropriate subsets of sectoral exposures to which competent or designated authorities may apply a systemic risk buffer in accordance with Article 133(5)(f) of Directive 2013/36/EU” [Orientări finale privind subseturile adecvate ale expunerilor sectoriale cărora autoritățile competente sau desemnate le pot aplica un amortizor de risc sistemic în conformitate cu articolul 133 alineatul (5) litera (f) din Directiva 2013/36/UE] (EBA/GL/2020/13).

⁽⁴⁾ Directiva 2013/36/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 iunie 2013 cu privire la accesul la activitatea instituțiilor de credit și supravegherea prudențială a instituțiilor de credit și a firmelor de investiții, de modificare a Directivei 2002/87/CE și de abrogare a Directivelor 2006/48/CE și 2006/49/CE (JO L 176, 27.6.2013, p. 338).

⁽⁵⁾ Recomandarea Comitetului european pentru risc sistemic din 21 martie 2019 de modificare a Recomandării CERS/2016/14 privind acoperirea unor lacune la nivelul datelor privind bunurile imobile (CERS/2019/3) (JO C 271, 13.8.2019, p. 1).

- (f) evoluția preconizată a principalelor variabile macroeconomice semnificative care ar putea afecta solvabilitatea debitorilor, inclusiv o evaluare a incertitudinii legate de aceste așteptări;
 - (g) intervalul de timp în care se preconizează că se vor materializa perspectivele de evoluție a piețelor de bunuri imobile;
 - (h) particularitățile naționale legate exclusiv de piața de bunuri imobile și de finanțarea acestora, inclusiv schemele de garantare publice și private, deductibilitatea fiscală și sprijinul public sub forma unor regimuri de recurs și a unor plase de siguranță socială;
 - (i) orice alte surse și indicatori de date care furnizează informații referitoare la perspectivele de evoluție a piețelor de bunuri imobile care afectează pierderea estimată menționată la alineatul (1) litera (b) sau care susțin calitatea datelor privind pierderile înregistrate menționate la alineatul (1) litera (a).
- (4) În cazul în care există un grad ridicat de incertitudine în ceea ce privește factorii menționați la alineatul (3) litera (e), autoritățile desemnate în conformitate cu articolul 124 alineatul (1a) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 iau în considerare o marjă de prudență atunci când stabilesc pierderea estimată în conformitate cu alineatul (2) de la prezentul articol.
- (5) În sensul alineatului (1), autoritățile desemnate în conformitate cu articolul 124 alineatul (1a) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 au în vedere alte măsuri macroprudențiale în vigoare care abordează deja riscurile sistemice identificate afectând caracterul adecvat al ponderilor de risc menționate la articolul 124 alineatul (2) primul paragraf din regulamentul respectiv, inclusiv următoarele măsuri din dreptul intern menite să sporească reziliența sistemului financiar:
- (a) limite privind raportul împrumut/valoare (*loan-to-value* – LTV);
 - (b) limite privind raportul datoriei/venituri;
 - (c) limite privind raportul serviciul datoriei/venituri;
 - (d) alte instrumente care abordează normele de creditare.

Articolul 2

Condiții care trebuie luate în considerare pentru evaluarea caracterului adecvat al valorilor minime ale LGD pentru expunerile garantate cu bunuri imobile

- (1) Atunci când evaluează caracterul adecvat al valorilor minime ale LGD în conformitate cu articolul 164 alineatul (6) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013, autoritățile desemnate în conformitate cu alineatul (5) de la articolul respectiv iau în considerare, atunci când efectuează evaluarea riscului sistemic pe baza dezechilibrelor macroeconomice care afectează estimările LGD în afara ciclului economic, toate condițiile următoare:
- (a) condițiile cererii și ofertei de pe piețele de bunuri imobile și dinamica prețurilor bunurilor imobile, inclusiv, după caz și dacă este disponibilă o estimare solidă, gradul de supraevaluare sau de subevaluare a prețurilor bunurilor imobile;
 - (b) condiții care afectează factorii determinanți ai estimărilor LGD, inclusiv, după caz:
 - (i) modificări ale duratei și ale eficacității procesului de recuperare, ca urmare a modificărilor intervenite în procedurile de recuperare;
 - (ii) modificări ale frecvenței revenirii debitorilor sau a facilităților de credit individuale la stadiul dinaintea stării de nerambursare, ca urmare a modificărilor ratelor șomajului, sau modificări ale nivelului datoriei gospodăriilor sau a întreprinderilor;
 - (iii) ratele dobânzii;
 - (c) alte condiții care influențează în mod indirect valoarea garanțiilor reale luate în considerare în estimările LGD, inclusiv, dacă este cazul, raporturile împrumut/valoare (LTV), garantarea încrucișată și alte forme obișnuite de protecție a creditului relevante pentru expunerile de tip retail garantate cu bunuri imobile în statul membru în cauză.
- (2) În sensul alineatului (1), autoritățile desemnate în conformitate cu articolul 164 alineatul (5) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 au în vedere toate elementele următoare:
- (a) dacă dezechilibrele macroeconomice sunt legate de un declin economic și, prin urmare, sunt avute în vedere în estimarea LGD în cazul unui declin economic pentru expunerile în cauză;

- (b) alte măsuri macroprudențiale în vigoare care abordează deja riscurile sistemice identificate afectând caracterul adecvat al valorilor minime ale LGD, inclusiv următoarele măsuri din dreptul intern menite să sporească reziliența sistemului financiar:
 - (i) limite privind raportul împrumut/valoare;
 - (ii) limite privind raportul datorii/venituri;
 - (iii) limite privind raportul serviciul datoriei/venituri;
 - (iv) alte instrumente care abordează normele de creditare;
- (c) gradul de incertitudine cu privire la evoluția piețelor de bunuri imobile și volatilitatea prețurilor acestora;
- (d) particularitățile naționale legate exclusiv de piața de bunuri imobile și de finanțarea acesteia, inclusiv schemele de garantare publice și private, deductibilitatea fiscală și sprijinul public sub forma unor regimuri de recurs și a unor plase de siguranță socială;
- (e) în cazul în care sunt relevante și disponibile, comparații de referință ale estimărilor LGD între instituțiile de credit sau statele membre pentru portofolii comparabile, niveluri de risc comparabile și facilități comparabile garantate cu bunuri imobile constituite cu titlu de garanție reală.

Articolul 3

Evaluări pentru segmente imobiliare sau părți specifice ale teritoriului unui stat membru

O autoritate desemnată în conformitate cu articolul 124 alineatul (1a) sau cu articolul 164 alineatul (5) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 poate avea în vedere factorii prevăzuți la articolul 1 din prezentul regulament sau poate lua în considerare condițiile prevăzute la articolul 2 din prezentul regulament, pentru unul sau mai multe segmente imobiliare sau pentru una sau mai multe părți ale teritoriului unui stat membru.

Articolul 4

Utilizarea altor surse de date

Autoritățile desemnate în conformitate cu articolul 124 alineatul (1a) sau cu articolul 164 alineatul (5) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 care stabilesc pierderile înregistrate în conformitate cu articolul 1 alineatul (1) litera (a) din prezentul regulament sau care evaluează caracterul adecvat al valorilor minime ale LGD în conformitate cu articolul 2 din prezentul regulament pentru un segment imobiliar sau o parte a teritoriului unui stat membru pot utiliza alte surse de date, inclusiv rapoarte naționale ad-hoc și registre de credit referitoare la segmentul respectiv sau la o parte a teritoriului respectiv, cu condiția ca datele colectate în conformitate cu articolul 430 alineatul (1) litera (a) și cu articolul 430a din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 să nu fie suficient de detaliate.

Articolul 5

Intrarea în vigoare

Prezentul regulament intră în vigoare în a douăzecea zi de la data publicării în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene*.

Prezentul regulament este obligatoriu în toate elementele sale și se aplică direct în statele membre în conformitate cu tratatele.

Adoptat la Bruxelles, 5 octombrie 2022.

Pentru Comisie
Președinta
Ursula VON DER LEYEN