BASE DE DATOS DE Norma CEF.-
Referencia: NCL013135

REGLAMENTO DELEGADO (UE) 2023/206, DE LA COMISIÓN, de 5 de octubre de 2022, por el que se completa el Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación que especifican los tipos de factores que deben tenerse en cuenta para evaluar la idoneidad de las ponderaciones de riesgo de las exposiciones garantizadas por bienes inmuebles y las condiciones que deben tenerse en cuenta para evaluar la idoneidad de los valores mínimos de pérdida en caso de impago para las exposiciones garantizadas por bienes inmuebles.

(DOUE L 29, de 1 de febrero de 2023)

LA COMISIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

Visto el Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012, y en particular su artículo 124, apartado 4, párrafo tercero, y su artículo 164, apartado 8, párrafo tercero,

Considerando lo siguiente:

(1) El artículo 124, apartado 2, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, por una parte, se refiere a la evaluación de la idoneidad de las ponderaciones de riesgo para las exposiciones garantizadas por hipotecas sobre bienes inmuebles residenciales e inmuebles comerciales. El artículo 164, apartado 6, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, por otra parte, se refiere a la evaluación de la idoneidad de los valores mínimos de pérdida en caso de impago (LGD) para las exposiciones garantizadas por hipotecas sobre bienes inmuebles residenciales e inmuebles comerciales. Ambas disposiciones se refieren, por tanto, a la calibración de los parámetros de las exposiciones garantizadas por bienes inmuebles. Procede, por tanto, especificar de manera coherente los tipos de factores que deben tenerse en cuenta para evaluar la idoneidad de dichas ponderaciones de riesgo y las condiciones que deben tenerse en cuenta para evaluar la idoneidad de esos valores mínimos de LGD.

(2) Al especificar estos factores y condiciones, es necesario garantizar la proporcionalidad y tener en cuenta la heterogeneidad de los mercados de bienes inmuebles en los distintos Estados miembros, estableciendo al mismo tiempo un marco suficientemente armonizado para la evaluación de la idoneidad de las ponderaciones de riesgo y los valores mínimos de LGD para las exposiciones garantizadas por hipotecas sobre bienes inmuebles. A tal fin, debe evitarse un enfoque único para todos.

(3) Al especificar la expectativa de pérdidas a efectos de determinar la idoneidad de las ponderaciones de riesgo, deben tenerse en cuenta una serie de factores que proporcionan información sobre la evolución prospectiva del mercado, entre los que se incluyen las características estructurales pasadas y presentes de los mercados de bienes inmuebles y las especificidades nacionales relacionadas con la financiación inmobiliaria.

(4) Dada la importancia económica de los mercados inmobiliarios para los Estados miembros, al especificar las condiciones para evaluar los valores mínimos de LGD deben tenerse en cuenta las fuentes de riesgo sistémico, en lugar de simplemente las recesiones económicas y los riesgos idiosincrásicos. Al tener en cuenta las condiciones para evaluar los valores mínimos de LGD, deben considerarse una serie de condiciones relacionadas con las fuentes de riesgo sistémico que afectan a la evolución prospectiva del mercado inmobiliario, entre ellas si los desequilibrios macroeconómicos están relacionados con una recesión, si existen otras medidas macroprudenciales y las especificidades nacionales relacionadas con los mercados de bienes inmuebles y su financiación.

(5) Además, dadas las diferencias significativas entre los mercados inmobiliarios de los Estados miembros, deben tenerse en cuenta las especificidades relacionadas exclusivamente con un mercado inmobiliario nacional y su financiación al evaluar tanto la idoneidad de las ponderaciones de riesgo para las exposiciones garantizadas por bienes inmuebles como la idoneidad de los valores mínimos de pérdida en caso de impago para dichas exposiciones.

(6) El artículo 124, apartado 2, y el artículo 164, apartado 6, del Reglamento (UE) n.º 575/2013 permiten evaluar la idoneidad de las ponderaciones de riesgo o los valores mínimos de LGD para uno o varios segmentos inmobiliarios o para una o varias partes del territorio de un Estado miembro. Así pues, debe disponerse que los tipos de factores o las condiciones para evaluar la idoneidad de las ponderaciones de riesgo o los valores mínimos de LGD puedan aplicarse para uno o varios segmentos inmobiliarios o para una o varias partes del territorio de un Estado miembro. No obstante, es posible que los datos recogidos mediante la presentación de informes armonizados a escala de la Unión no sean suficientemente detallados para permitir la evaluación de la idoneidad de

las ponderaciones de riesgo o los valores mínimos de LGD a nivel de dicho segmento inmobiliario o de una parte de un territorio de un Estado miembro. En tal caso, las autoridades designadas de conformidad con el artículo 124, apartado 1 bis, y el artículo 164, apartado 5, del Reglamento (UE) n.º 575/2013 deben poder utilizar fuentes adicionales de datos para dichas evaluaciones.

(7) Dado que tanto el artículo 124 como el artículo 164 del Reglamento (UE) n.º 575/2013 se refieren a la evaluación de la idoneidad de los parámetros de entrada para la determinación de los requisitos de fondos propios por tipos de exposición garantizados por bienes inmuebles, es necesario garantizar la coherencia entre ambas evaluaciones. Procede, por tanto, incluir ambos conjuntos de normas técnicas de regulación pertinentes exigidas por dichos artículos en un único Reglamento.

(8) El presente Reglamento se basa en los proyectos de normas técnicas de regulación presentados por la Autoridad Bancaria Europea (ABE) a la Comisión.

(9) La ABE ha llevado a cabo una consulta pública abierta sobre el proyecto de normas técnicas de regulación en el que se basa el presente Reglamento, ha analizado los costes y beneficios que puede suponer y ha recabado asesoramiento del Grupo de Partes Interesadas del Sector Bancario establecido de conformidad con el artículo 37 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo.

HA ADOPTADO EL PRESENTE REGLAMENTO:

Artículo 1. *Tipos de factores que deben tenerse en cuenta a fin de evaluar la idoneidad de las ponderaciones de riesgo para las exposiciones garantizadas por bienes inmuebles.*

1. Al evaluar la idoneidad de las ponderaciones de riesgo a que se refiere el artículo 124, apartado 2, párrafo primero, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, las autoridades designadas de conformidad con el artículo 124, apartado 1 bis, de dicho Reglamento determinarán lo siguiente:

a) la experiencia de pérdidas, expresada como la ratio entre los siguientes elementos:

i) en el caso de las exposiciones garantizadas por hipotecas sobre bienes inmuebles residenciales a que se refiere el artículo 124, apartado 2, párrafo primero, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, las pérdidas notificadas de conformidad con el artículo 430 bis, apartado 1, letra a), de dicho Reglamento y el valor de exposición comunicado de conformidad con el artículo 430 bis, apartado 1, letra c), del mismo Reglamento,

ii) en el caso de las exposiciones garantizadas por hipotecas sobre bienes inmuebles comerciales a que se refiere el artículo 124, apartado 2, párrafo primero, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, las pérdidas notificadas de conformidad con el artículo 430 bis, apartado 1, letra d), de dicho Reglamento y el valor de exposición comunicado de conformidad con el artículo 430 bis, apartado 1, letra f), del mismo Reglamento;

b) la expectativa de pérdidas, expresada como la mejor estimación de las pérdidas que pueda realizarse durante un horizonte prospectivo de al menos un año y, si así lo determina dicha autoridad, de hasta tres años.

A efectos de la letra b), la expectativa de pérdidas se determinará como la media de las pérdidas estimadas para cada año del horizonte prospectivo elegido.

2. Las autoridades designadas de conformidad con el artículo 124, apartado 1 bis, del Reglamento (UE) n.º 575/2013 determinarán la expectativa de pérdidas a que se refiere el apartado 1, letra b), de una de las siguientes maneras:

a) ajustando al alza o a la baja la experiencia de pérdidas a que se refiere el apartado 1, letra a);
b) manteniendo inalterada la experiencia de pérdidas.

Al determinar la expectativa de pérdidas a que se refiere el apartado 1, letra b), las autoridades ref lejarán la evolución prospectiva del mercado inmobiliario a que se refiere el artículo 124, apartado 2, párrafo primero, letra b), del Reglamento (UE) n.º 575/2013 durante un horizonte prospectivo de al menos un año y, si así lo determina dicha autoridad, de hasta tres años.

3. La expectativa de pérdidas a que se refiere el apartado 1, letra b), y determinada de conformidad con el apartado 2, se basará en todos los elementos siguientes:

a) la evolución histórica y las características cíclicas del mercado de bienes inmuebles ref lejadas en las transacciones y los precios del mercado de bienes inmuebles, así como en la volatilidad de dichos precios, demostrada por los indicadores de datos o la información cualitativa pertinentes;

b) las características estructurales pasadas y presentes del mercado de bienes inmuebles, y la evolución futura de dichas características estructurales relacionadas con el tamaño del mercado de bienes inmuebles, las especificidades de la financiación inmobiliaria, los sistemas fiscales nacionales y las disposiciones reglamentarias nacionales en materia de compra, tenencia o arrendamiento de bienes inmuebles;

c) los factores fundamentales que impulsan la oferta y la demanda en el mercado de bienes inmuebles, según pongan de manifiesto los indicadores de datos pertinentes o la información cualitativa, incluidos los criterios de concesión de préstamos, la actividad de construcción, los índices de desocupación o la actividad de transacción;

d) el riesgo de las exposiciones garantizadas por bienes inmuebles, medido por todos los factores siguientes:

i) indicadores pertinentes de los segmentos inmobiliarios del Estado miembro y, en su caso, de partes del territorio de dicho Estado miembro, teniendo en cuenta la sección 6 de las Directrices de la ABE sobre los subconjuntos de exposiciones en la aplicación de un colchón contra riesgos sistémicos, emitidas de conformidad con el artículo 133, apartado 6, de la Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo,

ii) los indicadores estándar de préstamos especificados en la recomendación de la Junta Europea de Riesgo Sistémico sobre la eliminación de lagunas de datos sobre bienes inmuebles;

e) las expectativas de evolución de los precios del mercado de bienes inmuebles y la volatilidad esperada de dichos precios, incluida una evaluación de la incertidumbre en torno a dichas expectativas;

f) las expectativas de evolución de variables macroeconómicas clave significativas que puedan afectar a la solvencia de los prestatarios, incluida una evaluación de la incertidumbre en torno a dichas expectativas;

g) el horizonte temporal en el que se presume que se materializará la evolución prospectiva del mercado inmobiliario;

h) las especificidades nacionales relacionadas exclusivamente con el mercado inmobiliario y su financiación, incluidos los sistemas de garantía públicos y privados, la deducibilidad fiscal y el apoyo público en forma de regímenes de recurso y redes de seguridad social;

i) cualesquiera otros indicadores y fuentes de datos que proporcionen información sobre la evolución prospectiva del mercado inmobiliario que afecte a la expectativa de pérdidas a que se refiere el apartado 1, letra b), o que respalden la calidad de los datos de la experiencia de pérdidas a que se refiere el apartado 1, letra a).

4. Cuando exista una gran incertidumbre en cuanto a los factores a que se refiere el apartado 3, letra e), las autoridades designadas de conformidad con el artículo 124, apartado 1 bis, del Reglamento (UE) n.º 575/2013 tendrán en consideración un margen de prudencia a la hora de determinar la expectativa de pérdidas de conformidad con el apartado 2 del presente artículo.

5. A efectos del apartado 1, las autoridades designadas de conformidad con el artículo 124, apartado 1 bis, del Reglamento (UE) n.º 575/2013 tendrán en cuenta otras medidas macroprudenciales vigentes que ya aborden los riesgos sistémicos detectados que afecten a la adecuación de las ponderaciones de riesgo a que se refiere el artículo 124, apartado 2, párrafo primero, de dicho Reglamento, incluidas las siguientes medidas de la legislación nacional destinadas a aumentar la resiliencia del sistema financiero:

a) límites de la ratio préstamo/valor;
b) límites de la ratio de endeudamiento;
c) límites de la ratio carga financiera/renta;
d) otros instrumentos relativos a las normas de concesión de préstamos.

Artículo 2. *Condiciones que deben tenerse en cuenta para evaluar la idoneidad de los valores mínimos de LGD para las exposiciones garantizadas por bienes inmuebles.*

1. Al evaluar la idoneidad de los valores mínimos de LGD de conformidad con el artículo 164, apartado 6, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, cuando las autoridades designadas de conformidad con el apartado 5 de dicho artículo realicen la evaluación del riesgo sistémico sobre la base de los desequilibrios macroeconómicos que afecten a las estimaciones de LGD más allá del ciclo económico, tendrán en cuenta todas las condiciones siguientes:

a) las condiciones de oferta y demanda de los mercados inmobiliarios, y la dinámica de los precios inmobiliarios, incluyendo, cuando proceda y cuando se disponga de una estimación sólida, el grado de sobrevaloración o infravaloración de los precios inmobiliarios;

b) las condiciones que afectan a los factores determinantes de las estimaciones de LGD, incluidas, cuando proceda:

i) los cambios en la duración y la eficacia del proceso de recuperación, debido a cambios en los procedimientos de recuperación,
ii) los cambios en la frecuencia con que los deudores o las líneas de crédito individuales vuelven a la situación de no impago, debido a cambios en las tasas de desempleo,
iii) los cambios en los niveles de deuda de los hogares o de las empresas,

c) otras condiciones que afecten indirectamente al valor de las garantías reales consideradas en las estimaciones de LGD, incluidas, cuando proceda, las ratios préstamo/valor (LTV), las garantías cruzadas y otras formas comunes de cobertura del riesgo de crédito pertinentes para las exposiciones minoristas garantizadas por bienes inmuebles en el Estado miembro de que se trate.

2. A efectos del apartado 1, las autoridades designadas de conformidad con el artículo 164, apartado 5, del Reglamento (UE) n.º 575/2013 tendrán en cuenta todos los factores siguientes:

a) si los desequilibrios macroeconómicos están relacionados con una recesión económica y, por tanto, se tienen en cuenta en la estimación de LGD para las exposiciones en cuestión;
b) otras medidas macroprudenciales en vigor que ya aborden los riesgos sistémicos detectados que afectan a la adecuación de los valores mínimos de LGD, incluidas las siguientes medidas de la legislación nacional destinadas a mejorar la resiliencia del sistema financiero:

i) límites de la ratio préstamo/valor,
ii) límites de la ratio de endeudamiento,
iii) límites de la ratio carga financiera/renta,
iv) otros instrumentos que aborden las normas en materia de préstamos;

c) el grado de incertidumbre en torno a la evolución de los mercados de bienes inmuebles y la volatilidad de sus precios;
d) las especificidades nacionales relacionadas exclusivamente con el mercado inmobiliario y su financiación, incluidos los sistemas de garantía públicos y privados, la deducibilidad fiscal y el apoyo público en forma de regímenes de recurso y redes de seguridad social;
e) cuando sea pertinente y estén disponibles, comparaciones de las estimaciones de LGD entre entidades de crédito o Estados miembros para carteras comparables, niveles de riesgo comparables y líneas de crédito comparables garantizadas por bienes inmuebles pignorados como garantía.

Artículo 3. *Evaluaciones de segmentos inmobiliarios o partes específicas del territorio de un Estado miembro.*

Una autoridad designada de conformidad con el artículo 124, apartado 1 bis, o con el artículo 164, apartado 5, del Reglamento (UE) n.º 575/2013 podrá considerar los factores establecidos en el artículo 1 del presente Reglamento, o tener en cuenta las condiciones establecidas en el artículo 2 del presente Reglamento, para uno o varios segmentos inmobiliarios o una o varias partes del territorio de un Estado miembro.

Artículo 4. *Utilización de otras fuentes de datos.*

Las autoridades designadas de conformidad con el artículo 124, apartado 1 bis, o el artículo 164, apartado 5, del Reglamento (UE) n.º 575/2013 que determinen la experiencia de pérdidas de conformidad con el artículo 1, apartado 1, letra a), del presente Reglamento, o que evalúen la idoneidad de los valores mínimos de LGD de conformidad con el artículo 2 del presente Reglamento para un segmento inmobiliario o una parte del territorio de un Estado miembro, podrán utilizar otras fuentes de datos, incluidos los registros nacionales ad hoc de información y crédito relativos a ese segmento o territorio, siempre que los datos recogidos de conformidad con el artículo 430, apartado 1, letra a), y el artículo 430 bis de dicho Reglamento no sean suficientemente detallados.

Artículo 5. *Entrada en vigor.*

El presente Reglamento entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el *Diario Oficial de la Unión Europea*.

El presente Reglamento será obligatorio en todos sus elementos y directamente aplicable en los Estados miembros de conformidad con los Tratados.

Hecho en Bruselas, el 5 de octubre de 2022.

Por la Comisión
La Presidenta
Ursula VON DER LEYEN

© UNIÓN EUROPEA, HTTP://EUR-LEX.EUROPA.EU/

ÚNICAMENTE SE CONSIDERAN AUTÉNTICOS LOS TEXTOS LEGISLATIVOS DE LA UNIÓN EUROPEA PUBLICADOS EN LA EDICIÓN IMPRESA DEL DIARIO OFICIAL DE LA UNIÓN EUROPEA.