

I

(Usnesení, doporučení a stanoviska)

DOPORUČENÍ

EVROPSKÁ RADA PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA

DOPORUČENÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA

ze dne 21. března 2019,

kterým se mění doporučení ESRB/2016/14 o doplnění chybějících údajů o nemovitostech

(ESRB/2019/3)

(2019/C 271/01)

GENERÁLNÍ RADA EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA,

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie,

s ohledem na nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1092/2010 ze dne 24. listopadu 2010 o makrobezpečnostním dohledu nad finančním systémem na úrovni Evropské unie a o zřízení Evropské rady pro systémová rizika ⁽¹⁾, a zejména na čl. 3 odst. 2 písm. b), d) a f) a články 16 až 18 uvedeného nařízení,

s ohledem na rozhodnutí Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2011/1 ze dne 20. ledna 2011, kterým se přijímá jednací řád Evropské rady pro systémová rizika ⁽²⁾, a zejména na čl. 18 až 20 tohoto jednacího řádu,

vzhledem k těmto důvodům:

- (1) Provádění rámce pro sledování vývoje v odvětví nemovitostí pro účely finanční stability vyžaduje pravidelné shromažďování a šíření srovnatelných údajů za jednotlivé země na úrovni Unie, aby bylo možné přesněji posoudit rizika související s nemovitostmi v rámci členských států a aby bylo možné porovnat používání nástrojů makrobezpečnostní politiky s cílem řešit zranitelná místa související s nemovitostmi.
- (2) Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ⁽³⁾ mělo za cíl harmonizovat definice a ukazatele používané pro monitorování trhů s obytnými nemovitostmi a s komerčními nemovitostmi a řešit stávající nedostatky v dostupnosti a srovnatelnosti údajů o trzích s obytnými nemovitostmi a s komerčními nemovitostmi v Unii.
- (3) Právní rámec evropské statistiky je vymezen v nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 223/2009 ⁽⁴⁾ a v rozhodnutí Komise 2012/504/EU ⁽⁵⁾. S ohledem na zkušenosti statistického úřadu Společenství, kterým je Komise (Eurostat), při poskytování vysoce kvalitních údajů pro Evropu s cílem umožnit a usnadnit srovnání jednotlivých zemí, má Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) za to, že příspěvek Komise (Eurostatu) k rámci stanovenému v doporučení ESRB/2016/14 je obzvláště významné, neboť vnitrostátním makrobezpečnostním orgánům napomáhá při shromažďování údajů o ukazatelích o fyzickém trhu komerčních nemovitostí. Dostupnost těchto údajů by naopak urychlila provádění rámce pro sledování rizik ze strany vnitrostátních makrobezpečnostních orgánů s cílem účinně sledovat trh komerčních nemovitostí, a usnadnila by tak rozpoznávání rizik

⁽¹⁾ Úř. věst. L 331, 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ Úř. věst. C 58, 24.2.2011, s. 4.

⁽³⁾ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ze dne 31. října 2016 o doplnění chybějících údajů o nemovitostech (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 1).

⁽⁴⁾ Nařízení (ES) Evropského parlamentu a Rady č. 223/2009 ze dne 11. března 2009 o evropské statistice a zrušení nařízení (ES, Euratom) č. 1101/2008 o předávání údajů, na které se vztahuje statistická důvěrnost, Statistickému úřadu Evropských společenství, nařízení Rady (ES) č. 322/97 o statistice Společenství a rozhodnutí Rady 89/382/EHS, Euratom, kterým se zřizuje Výbor pro statistické programy Evropských společenství (Úř. věst. L 87, 31.3.2009, s. 164).

⁽⁵⁾ Rozhodnutí Komise 2012/504/EU ze dne 17. září 2012 o Eurostatu (Úř. věst. L 251, 18.9.2012, s. 49).

pro finanční stabilitu, která vznikají z fyzického trhu komerčních nemovitostí. Z tohoto důvodu je zásadní vytvořit společný minimální rámec pro sestavování databáze, kterou vnitrostátní makrobezpečnostní orgány vyžadují za účelem účinného sledování fyzického trhu komerčních nemovitostí. Zohlední-li se významný objem přeshraničního financování komerčních nemovitostí, je potřeba takového harmonizovaného rámce ještě patrnější. V tomto ohledu by mělo být k doporučení ESRB/2016/14 přidáno nové doporučení, jež bude podporovat společný minimální rámec pro vypracování, sestavení a šíření příslušných harmonizovaných ukazatelů. S cílem zajistit konzistentnost a kvalitu příslušných statistických údajů a minimalizovat zpravodajskou zátěž by Komise (Eurostat) měla rovněž vypracovat a podporovat statistické normy, metody a postupy pro shromažďování vyžadovaných statistických údajů.

- (4) Podle článku 2 nařízení Rady (EU) č. 1096/2010 ⁽⁶⁾ je ECB povinna pro ESRB zajišťovat sekretariát, a poskytovat tak ESRB analytickou, statistickou, logistickou a správní podporu. Podle článku 5.3 statutu Evropského systému centrálních bank a Evropské centrální banky je ECB povinna podle potřeby přispívat k harmonizaci pravidel a postupů, kterými se řídí shromažďování, sestavování a šíření statistických údajů v oblastech její působnosti. V tomto směru je důležité zajistit úzkou spolupráci a vhodnou koordinaci mezi Evropským statistickým systémem ⁽⁷⁾ a Evropským systémem centrálních bank (ESCB). Za tímto účelem a v souladu s čl. 6 odst. 3 nařízení (ES) č. 223/2009 se má za to, že pro účely vypracování požadovaných statistických norem, metod a postupů jsou obzvláště významné průběžné konzultace a spolupráce mezi Komisí (Eurostatem) a ECB.
- (5) Výbor pro statistiku ESCB - za pomoci pracovní skupiny pro nemovitosti - při své aktuální činnosti v oblasti statistiky, pokud se týká zdrojů údajů o ukazatelích souvisejících s financováním komerčních a obytných nemovitostí, zdůraznil potřebu změn některých definic za účelem zlepšení monitorovací činnosti vnitrostátních makrobezpečnostních orgánů. Ačkoli se uznává, že nařízení Evropské centrální banky (EU) 2016/867 ⁽⁸⁾, kterým byl zaveden projekt AnaCredit, samo o sobě nesplňuje datové potřeby vnitrostátních makrobezpečnostních orgánů, měly by být definice komerčních nemovitostí a obytných nemovitostí v doporučení ESRB/2016/14 změněny tak, aby se přiblížily širším definicím, které jsou použity v nařízení (EU) 2016/867, s cílem usnadnit požadované analýzy finanční stability a umožnit úplnou srovnatelnost mezi jednotlivými zeměmi.
- (6) Změny definic v doporučení ESRB/2016/14 by však neměly vnitrostátním makrobezpečnostním orgánům zabránit v tom, aby používaly i další ukazatele a členění nemovitostí, které na základě definic a parametrů těchto vnitrostátních makrobezpečnostních orgánů zohledňují specifika jejich národních trhů komerčních a obytných nemovitostí a které jsou významné z hlediska finanční stability. Díky tomu by vnitrostátní makrobezpečnostní orgány postupovaly v souladu se zásadou proporcionality ve smyslu doporučení ESRB/2016/14.
- (7) Doporučení ESRB/2016/14 vyžaduje, aby příjemci doporučení informovali ESRB a Radu o opatřeních, která přijali v reakci na uvedené doporučení, nebo aby v případě nečinnosti poskytli náležité zdůvodnění v souladu s časovým rámcem uvedeným v doporučení. V tomto směru příjemci doporučení dosáhli pokroku při provádění doporučení ESRB/2016/14 v rámci doporučovaných lhůt. Činnost některých vnitrostátních makrobezpečnostních orgánů zpozdily některé praktické problémy, například potřeba zřídit struktury vykazování, určit zdroje údajů a vyřešit otázky související s důvěrností údajů.
- (8) S cílem zajistit provedení doporučení ESRB/2016/14 je tedy nezbytné prodloužit některé lhůty stanovené v tomto doporučení. Díky prodloužení těchto lhůt budou mít vnitrostátní makrobezpečnostní orgány více času na vyřešení výše uvedených praktických problémů. Neexistence jednotných pracovních definic je zvláště znepokojivá, pokud jde o příslušné ukazatele fyzického trhu komerčních nemovitostí, a spolu s provozními omezeními dostupnosti údajů ztěžuje přesné hodnocení a porovnávání rizik na jednotlivých vnitrostátních trzích. Lhůty pro provedení doporučení ESRB/2016/14, pokud se týká ukazatelů, pro něž vnitrostátní makrobezpečnostní orgány nemají příslušné informace, by měly být dále prodlouženy, aby byl na vypracování nezbytných definic a na shromažďování údajů poskytnut dostatek času.

⁽⁶⁾ Nařízení Rady (EU) č. 1096/2010 ze dne 17. listopadu 2010 o pověření Evropské centrální banky zvláštními úkoly, které se týkají fungování Evropské rady pro systémová rizika (Úř. věst. L 331, 15.12.2010, s. 162).

⁽⁷⁾ Evropský statistický systém (ESS) je partnerství mezi statistickým úřadem Společenství, kterým je Komise (Eurostat), národními statistickými úřady a jinými vnitrostátními orgány, které v jednotlivých členských státech odpovídají za vypracování, sestavování a šíření evropské statistiky.

⁽⁸⁾ Nařízení Evropské centrální banky (EU) 2016/867 ze dne 18. května 2016 o shromažďování podrobných údajů o úvěrech a o úvěrovém riziku (ECB/2016/13) (Úř. věst. L 144, 1.6.2016, s. 44).

- (9) Generální rada má za to, že prodloužení určitých lhůt stanovených v doporučení ESRB/2016/14 neohrozí řádné fungování finančních trhů. Generální rada se navíc domnívá, že toto prodloužení nepovede k tomu, že by příjemci nakonec neprovedli doporučení ESRB/2016/14.
- (10) ESRB rovněž uznává, že v zájmu zohlednění specifík trhů nebo tržních segmentů i zajištění statistické kvality údajů mohou být zapotřebí další technické pokyny a zpřesnění cílových definic a ukazatelů. S ohledem na budoucí vývoj těchto cílových definic a ukazatelů mohou být tedy zapotřebí další změny doporučení ESRB/2016/14.
- (11) Doporučení ESRB/2016/14 je proto třeba odpovídajícím způsobem změnit,

PŘIJALA TOTO DOPORUČENÍ:

ZMĚNY

Doporučení ESRB/2016/14 se mění takto:

1. V oddíle 1 se odstavec 1 doporučení C nahrazuje tímto:

- „1. Vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům se doporučuje, aby zavedly rámec pro sledování rizik v jejich tuzemském sektoru komerčních nemovitostí. Za tímto účelem se pro účinné sledování rizik vznikajících na trhu komerčních nemovitostí doporučuje tento soubor ukazatelů:

Ukazatele fyzického trhu komerčních nemovitostí:

- a) cenový index;
- b) index pronájmu;
- c) index výnosů z pronájmu;
- d) míra neobsazenosti;
- e) zahájení výstavby;

Ukazatele expozic finančního systému v oblasti úvěrů na komerční nemovitosti:

- f) toky poskytování úvěrů na komerční nemovitosti (včetně komerčních nemovitostí, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě);
- g) toky nesplacených úvěrů na komerční nemovitosti (včetně komerčních nemovitostí, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě);
- h) toky rezerv na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na komerční nemovitosti (včetně komerčních nemovitostí, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě);
- i) toky rezerv na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na komerční nemovitosti, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě (jako součást poskytování úvěrů na komerční nemovitosti);
- j) stavy poskytování úvěrů na komerční nemovitosti (včetně komerčních nemovitostí, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě);
- k) stavy nesplacených úvěrů na komerční nemovitosti (včetně komerčních nemovitostí, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě);
- l) stavy rezerv na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na komerční nemovitosti (včetně komerčních nemovitostí, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě);
- m) stavy poskytování úvěrů na komerční nemovitosti, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě (jako součást poskytování úvěrů na komerční nemovitosti);
- n) stavy nesplacených úvěrů na komerční nemovitosti, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě (jako součást poskytování úvěrů na komerční nemovitosti);
- o) stavy rezerv na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na komerční nemovitosti, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě (jako součást poskytování úvěrů na komerční nemovitosti).

Ukazatele úvěrových podmínek v případě komerčních nemovitostí:

- p) vážený průměr LTV-O v případě toků úvěrů na komerční nemovitosti;

- q) vážený průměr stávajícího poměru úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV-C) v případě stavů úvěrů na komerční nemovitosti;
- r) vážený průměr poměru úrokového krytí v době vzniku (ICR-O) v případě toků úvěrů na komerční nemovitosti a vážený průměr stávajícího poměru úrokového krytí (ICR-C) v případě stavů úvěrů na komerční nemovitosti;
- s) vážený průměr poměru pokrytí nákladů na obsluhu dluhu v době vzniku (DSCR-O) v případě toků úvěrů na komerční nemovitosti a vážený průměr stávajícího poměru pokrytí nákladů na obsluhu dluhu (DSCR-C) v případě stavů úvěrů na komerční nemovitosti.

Informace o těchto ukazatelích by se měly týkat poskytovatelů úvěrů na individuálním základě a měly by být dostatečně reprezentativní ve vztahu k tuzemskému trhu komerčních nemovitostí.“

2. V oddíle 1 se odstavec 2 doporučení D nahrazuje tímto:

„2. Vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům se doporučuje, aby sledovaly rizika týkající se různých ukazatelů na základě následujících informací uvedených ve vzorech A, B a C v příloze III tohoto doporučení:

- a) V případě cenového indexu, indexu pronájmu, indexu výnosů z pronájmu, míry neobsazenosti a zahájení výstavby by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly zvážit členění podle:
 - druhu nemovitosti;
 - umístění nemovitosti.
- b) V případě toků a stavů úprav ocenění investic do komerčních nemovitostí by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly zvážit členění podle:
 - druhu nemovitosti;
 - umístění nemovitosti;
 - druhu investora;
 - státní příslušnosti investora.
- c) V případě toků a stavů poskytování úvěrů na komerční nemovitosti a v rámci každého členění poskytování úvěrů na komerční nemovitosti (včetně komerčních nemovitostí, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě) – tj. úvěry na nemovitosti, buď stávající nebo ve výstavbě, které vlastníci drží za účelem svého podnikání, dosažení svých cílů nebo výkonu své činnosti; úvěry na nájemní bydlení; úvěry na nemovitosti vytvářející příjem (s výjimkou nájemního bydlení); úvěry na komerční nemovitosti, které jsou předmětem developerské činnosti, a úvěry na sociální bydlení – by měly vnitrostátní makroobezřetnostní orgány zvážit další členění podle:
 - druhu nemovitosti;
 - umístění nemovitosti;
 - druhu věřitele;
 - státní příslušnosti věřitele.
- d) V případě toků a stavů nesplacených úvěrů na komerční nemovitosti a v rámci každého členění nesplacených úvěrů na komerční nemovitosti (včetně komerčních nemovitostí, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě) – tj. úvěry na nemovitosti, buď stávající nebo ve výstavbě, které vlastníci drží za účelem svého podnikání, dosažení svých cílů nebo výkonu své činnosti; úvěry na nájemní bydlení; úvěry na nemovitosti vytvářející příjem (s výjimkou nájemního bydlení); úvěry na komerční nemovitosti, které jsou předmětem developerské činnosti, a úvěry na sociální bydlení – by měly vnitrostátní makroobezřetnostní orgány zvážit další členění podle:
 - druhu nemovitosti;
 - umístění nemovitosti;
 - druhu věřitele;
 - státní příslušnosti věřitele.

e) V případě toků a stavů rezerv na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na komerční nemovitosti a v rámci každého členění rezerv na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na komerční nemovitosti (včetně komerčních nemovitostí, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě) – tj. úvěry na nemovitosti, buď stávající nebo ve výstavbě, které vlastníci drží za účelem svého podnikání, dosažení svých cílů nebo výkonu své činnosti; úvěry na nájemní bydlení; úvěry na nemovitosti vytvářející příjem (s výjimkou nájemního bydlení); úvěry na komerční nemovitosti, které jsou předmětem developerské činnosti, a úvěry na sociální bydlení – by měly vnitrostátní makroobezřetnostní orgány zvážit další členění podle:

- druhu nemovitosti;
- umístění nemovitosti;
- druhu věřitele;
- státní příslušnosti věřitele.

Členění uvedená v písmenech a) až e) výše je třeba považovat za doporučené minimum. Vnitrostátní makroobezřetnostní orgány mohou doplnit další členění, která považují za nezbytná pro účely finanční stability.“;

3. V oddíle 1 se doplňuje nové doporučení, které zní:

„Doporučení F – Vytvoření společného minimálního rámce pro fyzický trh s komerčními nemovitostmi

1. Komisi (Eurostatu) se doporučuje, aby navrhla právní předpisy Unie, které vytvoří společný minimální rámec pro vypracování, sestavení a šíření databáze ukazatelů fyzického trhu komerčních nemovitostí, jak jsou uvedeny v písmenech a) až e) dílčího doporučení C.1.
2. Komisi (Eurostatu) se rovněž doporučuje, aby vypracovala a prosazovala statistické standardy, zdroje, metody a postupy pro rozvoj databáze ukazatelů fyzického trhu komerčních nemovitostí, jak jsou uvedeny v písmenech a) až e) dílčího doporučení C.1, a to zejména s cílem zajistit kvalitu tohoto souboru ukazatelů a minimalizovat zpravodajskou zátěž.“;

4. Oddíl 2 bod 1 odstavec 1 se mění takto:

a) bod 3 se nahrazuje tímto:

„nemovitostí koupenou za účelem pronájmu“ obytná nemovitost přímo vlastněná fyzickou osobou primárně pro účely pronájmu nájemcům“;

b) bod 4 se nahrazuje tímto:

„komerční nemovitosti“ nemovitost vytvářející příjem, buď stávající nebo ve fázi developerské činnosti, která není klasifikována jako obytná nemovitost, včetně nájemního bydlení; nebo nemovitost, kterou vlastníci nemovitosti používají ke svému podnikání, dosahování svých cílů nebo k výkonu své činnosti, buď stávající nebo ve výstavbě, která není klasifikována jako obytná nemovitost; patří sem sociální bydlení.

Je-li využití nemovitosti smíšené, a to jako obytná nemovitost i komerční nemovitost, měla by být považována za dvě různé nemovitosti (například na základě plochy určené pro jednotlivé účely využití), je-li takové členění možné; jinak lze takovou nemovitost klasifikovat podle jejího převládajícího využití“;

c) bod 5 se nahrazuje tímto:

„úvěrem na komerční nemovitost“ úvěr poskytnutý právnické osobě, jehož účelem je nabytí komerční nemovitosti vytvářející příjem (nebo souboru nemovitostí vymezených jako nemovitost vytvářející příjem), buď stávající nebo ve fázi developerské činnosti, nebo nabytí nemovitosti, kterou vlastníci nemovitosti používají ke svému podnikání, dosahování svých cílů nebo k výkonu své činnosti (nebo souboru takových nemovitostí), buď stávající, nebo ve výstavbě, nebo úvěr, který je zajištěn komerční nemovitostí (nebo souborem komerčních nemovitostí)“;

d) vkládá se nový bod 16a, který zní:

„nemovitostí vytvářející příjem, která je předmětem developerské činnosti“ jakákoli nemovitost ve výstavbě, která má po dokončení svému vlastníkovu poskytovat příjem ve formě nájemného nebo zisku z prodeje; nepatří sem budovy určené k demolici nebo pozemky vyklíčené za účelem možné budoucí výstavby“;

e) bod 32 se nahrazuje tímto:

„nemovitostí obývanou vlastníkem“ jakákoli obytná nemovitost, kterou vlastní fyzická osoba za účelem poskytnutí přístřeší pro vlastníka této nemovitosti;“;

f) bod 34 se zrušuje;

g) vkládá se nový bod 36a, který zní:

„nájemním bydlením“ jakákoli nemovitost, kterou vlastní právnické osoby primárně pro účely pronájmu nájemcům;“

h) bod 38 se nahrazuje tímto:

„obytnou nemovitostí“ nemovitost, která je k dispozici pro účely bydlení, buď stávající nebo ve výstavbě, kterou nabytá, vystavěla či renovovala fyzická osoba, včetně nemovitostí koupených za účelem pronájmu. Je-li využití nemovitosti smíšené, měla by být považována za dvě různé nemovitosti (například na základě plochy určené pro jednotlivé účely využití), je-li takové členění možné; jinak lze takovou nemovitost klasifikovat podle jejího převládajícího využití;“;

i) bod 39 se nahrazuje tímto:

„úvěrem na obytnou nemovitost“ úvěr poskytnutý fyzické osobě, který je nezávisle na účelu úvěru zajištěn obytnou nemovitostí;“;

5. Oddíl 2 bod 3 se nahrazuje tímto:

„3. Časový rámec pro návazné kroky

Příjemci doporučení se vyzývají, aby informovali ESRB a Radu o opatřeních, která přijali v reakci na toto doporučení, nebo aby v případě nečinnosti poskytli náležité zdůvodnění, a to v souladu s tímto časovým rámcem.

1. Doporučení A

- a) Vnitrostátní makrobezpečnostní orgány se vyzývají, aby do 31. prosince 2019 ESRB a Radě předložily předběžnou zprávu o informacích, které jsou k dispozici nebo dle očekávání budou k dispozici, pro účely provedení doporučení A.
- b) Vnitrostátní makrobezpečnostní orgány se vyzývají, aby do 31. prosince 2020 ESRB a Radě předložily závěrečnou zprávu o provádění doporučení A.

2. Doporučení B

- a) Vnitrostátní makrobezpečnostní orgány se vyzývají, aby do 31. prosince 2019 ESRB a Radě předložily předběžnou zprávu o informacích, které jsou k dispozici nebo dle očekávání budou k dispozici, pro účely provedení doporučení B.
- b) Vnitrostátní makrobezpečnostní orgány se vyzývají, aby do 31. prosince 2020 ESRB a Radě předložily závěrečnou zprávu o provádění doporučení B.

3. Doporučení C

- a) Vnitrostátní makrobezpečnostní orgány se vyzývají, aby do 31. prosince 2019 ESRB a Radě předložily předběžnou zprávu o informacích, které jsou k dispozici nebo dle očekávání budou k dispozici, pro účely provedení doporučení C.
- b) Vnitrostátní makrobezpečnostní orgány se vyzývají, aby do 31. prosince 2021 ESRB a Radě předložily závěrečnou zprávu o provádění doporučení C.
- c) Pokud vnitrostátní makrobezpečnostní orgány nemají příslušné informace týkající se ukazatelů uvedených v písm. a) až e) doporučení C.1, vyzývají se, aby ESRB a Radě předložily závěrečnou zprávu o provádění doporučení C ve vztahu k těmto ukazatelům nejpozději do 31. prosince 2025.

4. Doporučení D

- a) Vnitrostátní makrobezpečnostní orgány se vyzývají, aby do 31. prosince 2019 ESRB a Radě předložily předběžnou zprávu o informacích, které jsou k dispozici nebo dle očekávání budou k dispozici, pro účely provedení doporučení D.

- b) Vnitrostátní makroobezřetnostní orgány se vyzývají, aby do 31. prosince 2021 ESRB a Radě předložily závěrečnou zprávu o provádění doporučení D.
- c) Pokud vnitrostátní makroobezřetnostní orgány nemají příslušné informace týkající se ukazatelů uvedených v písm. a) doporučení D.2, jak jsou vymezeny ve vzoru A v příloze III tohoto doporučení, vyzývají se tyto orgány, aby ESRB a Radě předložily závěrečnou zprávu o provádění doporučení D ve vztahu k těmto ukazatelům nejpozději do 31. prosince 2025.

5. Doporučení E

- a) Evropské orgány dohledu se vyzývají, aby do 31. prosince 2017 definovaly vzor pro zveřejňování údajů o expozicích subjektů, nad nimiž vykonávají dohled, na jednotlivých národních trzích komerčních nemovitostí v Unii.
- b) Evropské orgány dohledu se vyzývají, aby do 30. června 2018 zveřejnily údaje uvedené v písmenu a) k 31. prosinci 2017.
- c) Evropské orgány dohledu se vyzývají, aby od 31. března 2019 každoročně zveřejňovaly údaje uvedené v písmenu a) k 31. prosinci předcházejícího roku.

6. Doporučení F

- a) Komise (Eurostat) se vyzývá, aby do 31. prosince 2021 předložila ESRB a Radě předběžnou zprávu obsahující první hodnocení provádění doporučení F.
- b) Komise (Eurostat) se vyzývá, aby do 31. prosince 2023 předložila ESRB a Radě závěrečnou zprávu o provádění doporučení F.“;

- 6. Příloha I se nahrazuje přílohou I tohoto doporučení;
- 7. Příloha II se nahrazuje přílohou II tohoto doporučení;
- 8. Příloha III se nahrazuje přílohou III tohoto doporučení;
- 9. Příloha IV se nahrazuje přílohou IV tohoto doporučení;
- 10. Příloha V se nahrazuje přílohou V tohoto doporučení.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 21. března 2019.

Vedoucí sekretariátu ESRB
jménem generální rady ESRB
Francesco MAZZAFERRO

PŘÍLOHA I

Příloha I doporučení ESRB/2016/14 se nahrazuje tímto:

„PŘÍLOHA I

KRITÉRIA PRO SOULAD S DOPORUČENÍMI**1. Doporučení A**

Má se za to, že vnitrostátní makroobezřetnostní orgány plní doporučení A.1 a A.2, pokud:

- a) posuzují, zda jsou příslušné ukazatele týkající se úvěrových podmínek pro úvěry na obytné nemovitosti zohledněny nebo provedeny v rámci pro sledování rizika v sektoru obytných nemovitostí v jejich jurisdikci;
- b) posuzují pokrok při užívání ukazatelů uvedených v doporučení A.1 pro účely tohoto sledování;
- c) posuzují, do jaké míry jsou informace, které jsou k dispozici nebo které budou dle očekávání k dispozici v budoucnu a které se týkají příslušných ukazatelů, dostatečně reprezentativní, pokud se týká stávajících úvěrových podmínek na jejich trhu úvěrů na obytné nemovitosti;
- d) posuzují, zda nemovitosti koupené za účelem pronájmu představují významný zdroj rizik vyplývajících z tuzemského sektoru nemovitostí nebo tvoří významnou část stavů či toků celkových úvěrů na obytné nemovitosti;
- e) jsou-li nemovitosti koupené za účelem pronájmu považovány za významný zdroj rizik vyplývajících z tuzemského sektoru nemovitostí nebo tvoří významnou část stavů či toků celkových úvěrů na obytné nemovitosti, posuzují pokrok při užívání ukazatelů pro účely sledování rizik ve smyslu doporučení A.2.

Má se za to, že vnitrostátní makroobezřetnostní orgány plní doporučení A.3 a A.4, pokud:

- a) zajišťují přijetí metod uvedených v příloze IV pro účely výpočtu ukazatelů uvedených v doporučení A.1 a A.2;
- b) v případech, kdy se pro výpočet příslušných ukazatelů kromě metody uvedené v příloze IV používá jiná metoda, vykazují technické znaky této metody a její účinnost při sledování rizik vznikajících v sektoru obytných nemovitostí;
- c) zajišťují, že příslušné ukazatele uvedené v doporučení A.1 a A.2 se používají pro účely sledování rizik v sektoru obytných nemovitostí alespoň jednou ročně.

2. Doporučení B

Má se za to, že vnitrostátní makroobezřetnostní orgány plní doporučení B.1 a B.2, pokud:

- a) posuzují pokrok při sledování jednorozměrného rozdělení a vybraného společného rozdělení příslušných ukazatelů uvedených ve vzoru A v příloze II;
- b) posuzují pokrok při používání informací uvedených v doporučení B.2 a ve vzoru A v příloze II jako vodítka při sledování příslušných rizik.

Jsou-li nemovitosti koupené za účelem pronájmu považovány za významný zdroj rizik vyplývajících z tuzemského sektoru nemovitostí nebo tvoří významnou část stavů či toků celkových úvěrů na obytné nemovitosti, má se za to, že vnitrostátní makroobezřetnostní orgány plní doporučení B.3, pokud:

- a) posuzují pokrok při oddělení sledování příslušných ukazatelů pro nemovitosti koupené za účelem pronájmu a nemovitosti obývané vlastníkem;
- b) posuzují pokrok při sledování příslušných údajů členěných podle dimenzí ve smyslu vzorů A a B v příloze II.

3. Doporučení C

Má se za to, že vnitrostátní makroobezřetnostní orgány plní doporučení C.1 a C.2, pokud:

- a) posuzují, zda jsou příslušné ukazatele týkající se tuzemských expozic komerčních nemovitostí zohledněny nebo provedeny v rámci pro sledování rizika v sektoru komerčních nemovitostí v jejich jurisdikci;
- b) zajistí, aby ukazatele týkající se fyzického trhu komerčních nemovitostí, ukazatele týkající se úvěrových expozic finančního systému a ukazatele týkající se úvěrových podmínek byly zahrnuty do rámce pro sledování rizika;
- c) posuzují, zda investice představují významný zdroj financování tuzemského sektoru komerčních nemovitostí;
- d) má-li se za to, že investice představují významný zdroj financování tuzemského sektoru komerčních nemovitostí, posuzují pokrok při používání dodatečných ukazatelů pro sledování rizika uvedených v doporučení C.2;
- e) posuzují pokrok při používání ukazatelů uvedených minimálně v doporučení C.1, případně v doporučení C.2;
- f) posuzují, zda jsou informace o těchto ukazatelích (které jsou k dispozici nebo které budou dle očekávání k dispozici) dostatečně reprezentativní, pokud se týká tuzemského trhu komerčních nemovitostí.

Má se za to, že vnitrostátní makroobezřetnostní orgány plní doporučení C.3 a C.4, pokud:

- a) zajistí přijetí metod pro výpočet ukazatelů uvedených v doporučení C.1 a C.2 ve smyslu přílohy V a pokud se týká komerčních nemovitostí, ve smyslu přílohy IV;
- b) v případech, kdy se pro výpočet příslušných ukazatelů kromě metody uvedené v příloze IV a v příloze V používá jiná metoda, vykazují technické znaky této metody a její účinnost při sledování rizik vznikajících v sektoru komerčních nemovitostí;
- c) zajišťují, aby ukazatele uvedené v doporučení C.1 byly používány ke sledování vývoje v sektoru komerčních nemovitostí alespoň čtvrtletně, pokud se týká ukazatelů fyzického trhu komerčních nemovitostí, toků poskytování úvěrů (včetně toků nesplacených úvěrů a rezerv na krytí úvěrových ztrát) a odpovídajících úvěrových podmínek, a alespoň jednou ročně, pokud se týká stavů úvěrů (včetně stavů nesplacených úvěrů a rezerv na krytí úvěrových ztrát) a odpovídajících úvěrových podmínek;
- d) má-li se za to, že investice představují významný zdroj financování tuzemského sektoru komerčních nemovitostí, zajišťují, aby ukazatele uvedené v doporučení C.2 byly používány ke sledování vývoje v sektoru komerčních nemovitostí alespoň čtvrtletně, pokud se týká investičních toků (včetně úprav ocenění investic), a alespoň jednou ročně, pokud se týká stavů investic (včetně úprav ocenění investic).

4. Doporučení D

Má se za to, že vnitrostátní makroobezřetnostní orgány plní doporučení D, pokud:

- a) posuzují pokrok při sledování příslušných ukazatelů uvedených ve vzorech A, B a C v příloze III;
- b) posuzují pokrok při používání příslušných informací uvedených v doporučení D.2 a ve vzorech A, B a C v příloze III jako vodítka při sledování příslušných rizik;
- c) má-li se za to, že investice představují významný zdroj financování tuzemského sektoru komerčních nemovitostí, posuzují pokrok při používání příslušných informací uvedených v doporučení D.3 a ve vzoru B v příloze III jako vodítka při sledování příslušných rizik;
- d) v případech, kdy se ke sledování sektoru komerčních nemovitostí používají dodatečné ukazatele, vykazují dodatečné informace, které používají ke sledování rizik.

5. Doporučení E

Má se za to, že evropské orgány dohledu plní doporučení E, pokud:

- a) definují vzor pro zveřejňování údajů o expozicích subjektů, nad nimiž vykonávají dohled, na jednotlivých národních trzích komerčních nemovitostí v Unii;
- b) alespoň jednou ročně zveřejňují agregované údaje, které na základě stávající zpravodajské povinnosti shromáždily o expozicích subjektů, nad nimiž vykonávají dohled, na jednotlivých národních trzích komerčních nemovitostí v Unii.

6. Doporučení F

Má se za to, že Komise (Eurostat) plní doporučení F, pokud:

- a) na základě vhodnosti definic a členění příslušných ukazatelů fyzického trhu komerčních nemovitostí, které jsou v současné době používány v členských státech, navrhne právní předpisy Unie, kterými se vytvoří společný minimální rámec pro vypracování, sestavení a šíření databáze příslušných ukazatelů s cílem tyto ukazatele harmonizovat;
 - b) zajišťuje sladění navrhovaných právních předpisů s ukazateli a jejich definicemi, jak jsou používány pro účely dohledu nebo finanční stability, aby se zamezilo neodůvodněnému zvýšení zatížení vykazujících subjektů;
 - c) zajišťuje kvalitu příslušných ukazatelů fyzického trhu komerčních nemovitostí vypracováním statistických norem, zdrojů, metod a postupů pro rozvoj databáze příslušných ukazatelů;
 - d) zajišťuje, aby zavedení statistických norem, zdrojů, metod a postupů týkajících se databáze příslušných ukazatelů fyzického trhu komerčních nemovitostí nevedlo k neodůvodněnému zvýšení zatížení vykazujících subjektů;
 - e) podporuje zavedení statistických norem, zdrojů, metod a postupů vypracovaných pro účely sestavování databáze příslušných ukazatelů fyzického trhu komerčních nemovitostí.“.
-

Příloha II doporučení ESRB/2016/14 se nahrazuje tímto:

„PŘÍLOHA II

INDIKATIVNÍ VZORY UKAZATELŮ O SEKTORU OBYTNÝCH NEMOVITOSTÍ

1. Vzor A: ukazatele a související členění pro úvěry na obytné nemovitosti

Vzory pro obytné nemovitosti

TOKY = nová tvorba úvěrů na obytné nemovitosti v průběhu vykazovaného období podle uvážení věřitele. Vnitrostátním makrobezpečnostním orgánům, které jsou schopny rozlišit skutečně nově poskytnuté úvěry na obytné nemovitosti od opětovně sjednaných úvěrů, je dána možnost identifikovat opětovně sjednané úvěry v rámci samostatného členění.

STAVY = Údaje o stavech úvěrů na obytné nemovitosti k datu vykazování (např. konec roku)

ncu = částka v národní měně

= počet smluv

y = rok(y)

Avg = průměr příslušného poměru

o/w = of which (z toho)

JEDNOROZMĚRNÉ ROZDĚLENÍ

Přehled portfolia úvěrů na obytné nemovitosti	TOKY	Poměr nákladů na obsluhu úvěru k příjmům v době vzniku (LSTI-O)	TOKY
Poskytnuté úvěry	ncu, #	VÁŽENÝ PRŮMĚR	Avg (v%)
o/w úvěry na nemovitosti koupené za účelem pronájmu	ncu, #	o/w úvěry na nemovitosti koupené za účelem pronájmu	Avg (v%)
o/w úvěry na nemovitosti obývané vlastníkem	ncu, #	o/w úvěry na nemovitosti obývané vlastníkem	Avg (v%)
o/w osoby kupující nemovitost poprvé	ncu, #	o/w osoby kupující nemovitost poprvé	Avg (v%)
o/w úvěry v cizí měně	ncu, #	o/w úvěry v cizí měně	Avg (v%)
o/w plně amortizované	ncu, #	o/w plně amortizované	Avg (v%)
o/w částečně amortizované	ncu, #	o/w částečně amortizované	Avg (v%)
o/w neamortizované (*)	ncu, #	o/w neamortizované (*)	Avg (v%)

Poměr nákladů na obsluhu úvěru k příjmům v době vzniku (LSTI-O)	TOKY
o/w nemovitosti na jednotlivých územích (**)	Avg (v%)
o/w počáteční doba fixace úrokové sazby ≤ 1y	Avg (v%)
o/w počáteční doba fixace úrokové sazby] 1y; 5y]	Avg (v%)
o/w počáteční doba fixace úrokové sazby] 5y; 10y]	Avg (v%)
o/w počáteční doba fixace úrokové sazby > 10y	Avg (v%)
ROZDĚLENÍ	
≤10%	ncu, #
]10% ; 20%]	ncu, #
]20% ; 30%]	ncu, #
]30% ; 40%]	ncu, #
]40% ; 50%]	ncu, #
]50% ; 60%]	ncu, #
> 60%	ncu, #
Není k dispozici	ncu, #

Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti v době vzniku (LTV-O)
o/w neamortizované (*)
o/w nemovitosti na jednotlivých územích (**)
ROZDĚLENÍ
≤ 50%
]50% ; 60%]
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Není k dispozici

TOKY
Avg (v%)
Avg (v%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Stávající poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV-C)
VÁŽENÝ PRŮMĚR
ROZDĚLENÍ
≤ 50%
]50% ; 60%]

STAVY
Avg (v%)
ncu, #
ncu, #

Poměr nákladů na obsluhu dluhu k příjmům v době vzniku (DSTI-O) (FAKULTATIVNÍ)
VÁŽENÝ PRŮMĚR
ROZDĚLENÍ
≤10%
]10% ; 20%]
]20% ; 30%]
]30% ; 40%]
]40% ; 50%]
]50% ; 60%]
> 60%
Není k dispozici

TOKY
Avg (v%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Poměr úvěru k příjmům v době vzniku (LTI-O)
VÁŽENÝ PRŮMĚR
ROZDĚLENÍ
≤3
]3 ; 3,5]

TOKY
Avg
ncu, #
ncu, #

SPOLEČNÉ ROZDĚLENÍ

TOKY	Poměr nákladů na obsluhu úvěru k příjmům v době vzniku (LSTI-O)		
	≤30%	]30% ; 50%]	>50%
LTV-O ≤ 80%			
Splatnost v době vzniku			
≤ 20y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20y ; 25y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80%-90%]			
Splatnost v době vzniku			
≤ 20y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20y ; 25y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90%-110%]			
Splatnost v době vzniku			
≤ 20y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20y ; 25y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25y	ncu, #	ncu, #	ncu, #

TOKY	Poměr nákladů na obsluhu úvěru k příjmům v době vzniku (LSTI-O)		
Počáteční doba fixace úrokové sazby	≤30%	]30% ; 50%]	>50%
o/w ≤ 1y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
o/w] 1y; 5y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
o/w] 5y; 10y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
o/w > 10y	ncu, #	ncu, #	ncu, #

TOKY	Poměr dluhu k příjmům v době vzniku (DTI-O)		
Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti v době vzniku (LTV-O)	≤ 4	]4 ; 6]	> 6
LTV-O ≤ 80%	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80% ; 90%]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90% ; 110%]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O >110%	ncu, #	ncu, #	ncu, #

TOKY	Poměr nákladů na obsluhu úvěru k příjmům v době vzniku (LSTI-O)		
LTV-O >110%			
Splatnost v době vzniku			
≤ 20y	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20y ; 25y]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25y	ncu, #	ncu, #	ncu, #

(*) Neamortizované úvěry, u nichž existuje možnost splacení, by měly být případně identifikovány samostatně.

(**) Úvěry na obytné nemovitosti v rámci tuzemského finančního systému kteréhokoli členského státu mohou být zajištěny obytnými nemovitostmi, které se nacházejí na zahraničních územích. Pro každé zahraniční území, které je považováno za důležité pro účely finanční stability, by se měl doplnit řádek.

2. Vzor B: ukazatele a související členění pro úvěry na obytné nemovitosti koupené za účelem pronájmu a na obytné nemovitosti obývané vlastníkem

Dodatečné vzory pro země s významným rizikem v oblasti nemovitostí kupovaných za účelem pronájmu nebo s významným trhem s těmito nemovitostmi

TOKY = nová tvorba úvěrů na obytné nemovitosti v průběhu vykazovaného období podle uvážení věřitele. Vnitrostátním makrobezpečnostním orgánům, které jsou schopny rozlišit skutečně nově poskytnuté úvěry na obytné nemovitosti od opětovně sjednaných úvěrů, je dána možnost identifikovat opětovně sjednané úvěry v rámci samostatného členění.

STAVY = Údaje o stavech úvěrů na obytné nemovitosti k datu vykazování (např. konec roku)

ncu = částka v národní měně

= počet smluv

y = rok(y)

Avg = průměr příslušného poměru

o/w = of which (z toho)

ÚVĚRY NA NEMOVITOSTI KOUPENÉ ZA ÚČELEM PRONÁJMU

Přehled úvěrů na nemovitosti koupené za účelem pronájmu
Poskytnuté úvěry
o/w osoby kupující nemovitost poprvé
o/w úvěry v cizí měně
o/w plně amortizované

TOKY
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Poměr úrokového krytí v době vzniku (ICR-O)
VÁŽENÝ PRŮMĚR
ROZDĚLENÍ
≤ 100%
]100% ; 125%]

TOKY
Avg
ncu, #
ncu, #

Přehled úvěrů na nemovitosti koupené za účelem pronájmu
o/w částečně amortizované
o/w neamortizované (*)
o/w nemovitosti na jednotlivých územích (**)
o/w počáteční doba fixace úrokové sazby ≤ 1y
o/w počáteční doba fixace úrokové sazby] 1y; 5y]
o/w počáteční doba fixace úrokové sazby] 5y; 10y]
o/w počáteční doba fixace úrokové sazby > 10y

TOKY
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti v době vzniku (LTV-O)
VÁŽENÝ PRŮMĚR
ROZDĚLENÍ
≤ 50%
]50% ; 60%]
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Není k dispozici

TOKY
Avg (v%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Poměr úrokového krytí v době vzniku (ICR-O)
]125% ; 150%]
]150% ; 175%]
] 175% ; 200%]
> 200%

TOKY
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Poměr úvěru k nájmu v době vzniku (LTR-O)
VÁŽENÝ PRŮMĚR
ROZDĚLENÍ
≤ 5
] 5 ; 10]
] 10 ; 15]
] 15 ; 20]
> 20

TOKY
Avg
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

ÚVĚRY NA NEMOVITOSTI OBÝVANÉ VLASTNÍKEM

Přehled úvěrů na nemovitosti obývané vlastníkem
Poskytnuté úvěry
o/w osoby kupující nemovitost poprvé
o/w úvěry v cizí měně
o/w plně amortizované
o/w částečně amortizované
o/w neamortizované (*)
o/w nemovitosti na jednotlivých územích (**)
o/w počáteční doba fixace úrokové sazby ≤ 1y
o/w počáteční doba fixace úrokové sazby] 1y; 5y]
o/w počáteční doba fixace úrokové sazby] 5y; 10y]
o/w počáteční doba fixace úrokové sazby > 10y

TOKY
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Stávající poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV-C)
VÁŽENÝ PRŮMĚR
o/w osoby kupující nemovitost poprvé

TOKY
Avg (v%)
Avg (v%)

Poměr nákladů na obsluhu úvěru k příjmům v době vzniku (LSTI-O)
VÁŽENÝ PRŮMĚR
o/w osoby kupující nemovitost poprvé
o/w úvěry v cizí měně
o/w plně amortizované
o/w částečně amortizované
o/w neamortizované (*)
o/w nemovitosti na jednotlivých územích (**)
o/w počáteční doba fixace úrokové sazby ≤ 1y
o/w počáteční doba fixace úrokové sazby] 1y; 5y]
o/w počáteční doba fixace úrokové sazby] 5y; 10y]
o/w počáteční doba fixace úrokové sazby > 10y
ROZDĚLENÍ
≤10%
]10% ; 20%]
]20% ; 30%]

TOKY
Avg (v%)
Avg (v%)
Avg (v%)
Avg (v%)
Avg (v%)
Avg (v%)
Avg (v%)
Avg (v%)
Avg (v%)
Avg (v%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Stávající poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV-C)	TOKY
o/w úvěry v cizí měně	Avg (v%)
o/w plně amortizované	Avg (v%)
o/w částečně amortizované	Avg (v%)
o/w neamortizované (*)	Avg (v%)
o/w nemovitosti na jednotlivých územích (**)	ncu, #
ROZDĚLENÍ	
≤ 50%	ncu, #
]50% ; 60%]	ncu, #
]60% ; 70%]	ncu, #
]70% ; 80%]	ncu, #
]80% ; 90%]	ncu, #
]90% ; 100%]	ncu, #
]100% ; 110%]	ncu, #
> 110%	ncu, #
Není k dispozici	ncu, #

Poměr nákladů na obsluhu úvěru k příjmům v době vzniku (LSTI-O)	TOKY
]30% ; 40%]	ncu, #
]40% ; 50%]	ncu, #
]50% ; 60%]	ncu, #
> 60%	ncu, #
Není k dispozici	ncu, #

Poměr úvěru k příjmům v době vzniku (LTI-O)	TOKY
VÁŽENÝ PRŮMĚR	Avg
ROZDĚLENÍ	
≤ 3	ncu, #
]3 ; 3,5]	ncu, #
]3,5 ; 4]	ncu, #
]4 ; 4,5]	ncu, #
]4,5 ; 5]	ncu, #
]5 ; 5,5]	ncu, #
]5,5 ; 6]	ncu, #
> 6	ncu, #
Není k dispozici	ncu, #

Stávající poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV-C)
VÁŽENÝ PRŮMĚR
ROZDĚLENÍ
≤ 50%
]50% ; 60%]
]60% ; 70%]
]70% ; 80%]
]80% ; 90%]
]90% ; 100%]
]100% ; 110%]
> 110%
Není k dispozici

STAVY
Avg (v%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Splatnost v době vzniku vyjádřená v letech
VÁŽENÝ PRŮMĚR
ROZDĚLENÍ
≤ 5y
]5y ; 10y]
]10y ; 15y]
]15y ; 20y]
]20y ; 25y]
]25y ; 30y]
]30y ; 35y]
> 35y
Není k dispozici

TOKY
Avg (roky)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

(*) Neamortizované úvěry, u nichž existuje možnost splacení, by měly být případně identifikovány samostatně.

(**) Úvěry na obytné nemovitosti v rámci tuzemského finančního systému kteréhokoli členského státu mohou být zajištěny obytnými nemovitostmi, které se nacházejí na zahraničních územích. Pro každé zahraniční území, které je považováno za důležité pro účely finanční stability, by se měl doplnit řádek.“.

Příloha III doporučení ESRB/2016/14 se nahrazuje tímto:

„PŘÍLOHA III

INDIKATIVNÍ VZORY UKAZATELŮ O SEKTORU KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

1. Vzor A: ukazatele fyzického trhu

Ukazatele fyzického trhu

	Ukazatel	Periodicita	Členění	
			Druh nemovitosti ⁽¹⁾	Umístění nemovitosti ⁽²⁾
Fyzický trh	Index cen komerčních nemovitostí	Čtvrtletní	I	I
	Index pronájmu	Čtvrtletní	I	I
	Index výnosů z pronájmu	Čtvrtletní	I	I
	Míra neobsazenosti	Čtvrtletní	R	R
	Zahájení výstavby	Čtvrtletní	#	#

⁽¹⁾ Druh nemovitosti se člení na kanceláře, maloobchod, průmyslové, obytné a jiné druhy nemovitostí (vše na tuzemském trhu).

⁽²⁾ Umístění nemovitosti se člení na prvotřídní a jiné než prvotřídní umístění v tuzemsku.

I = Index

R = Poměr

= Metry čtvereční

2. Vzor B: ukazatele expozic finančního systému

Ukazatele expozic

	Ukazatel	Periodicita	Členění					Celkem
			Druh nemovitosti ⁽¹⁾	Umístění nemovitosti ⁽²⁾	Druh investora ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Druh věřitele ⁽⁴⁾	Státní příslušnost investora ⁽⁸⁾ / věřitele ⁽⁵⁾	
Toky ⁽⁶⁾	Investice do komerčních nemovitostí ⁽⁸⁾	Čtvrtletní	nc	nc	nc		nc	nc
	— z toho přímá držba komerčních nemovitostí	Čtvrtletní	nc	nc	nc		nc	nc

Ukazatel	Periodicita	Členění					Celkem
		Druh nemovitosti ⁽¹⁾	Umístění nemovitosti ⁽²⁾	Druh investora ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Druh věřitele ⁽⁴⁾	Státní příslušnost investora ⁽⁸⁾ / věřitele ⁽³⁾	
— z toho nepřímá držba komerčních nemovitostí	Čtvrtletní			nc		nc	nc
Úpravy ocenění investic do komerčních nemovitostí	Čtvrtletní	nc	nc	nc		nc	nc
Poskytování úvěrů na komerční nemovitosti (včetně komerčních nemovitostí, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě)	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc
— z toho úvěry na nabytí nemovitostí vlastníky pro účely jejich podnikání, dosahování cílů nebo k výkonu jejich činnosti, a to nemovitostí stávajících či nemovitostí ve výstavbě	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc
— z toho úvěry na nabytí nájemního bydlení	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc
— z toho úvěry na nabytí nemovitosti vytvářející příjem (kromě nájemního bydlení)	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc
— z toho úvěry na nabytí komerční nemovitosti, která je předmětem developerské činnosti	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc
— z toho úvěry na nabytí nemovitosti pro sociální bydlení	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc
Nesplácené úvěry na komerční nemovitosti (včetně komerčních nemovitostí, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě)	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc
— z toho úvěry na nabytí nemovitostí vlastníky pro účely jejich podnikání, dosahování cílů nebo k výkonu jejich činnosti, a to nemovitostí stávajících či nemovitostí ve výstavbě	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc

	Ukazatel	Periodicita	Členění					Celkem
			Druh nemovitosti ⁽¹⁾	Umístění nemovitosti ⁽²⁾	Druh investora ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Druh věřitele ⁽⁴⁾	Státní příslušnost investora ⁽⁸⁾ / věřitele ⁽⁵⁾	
	— z toho úvěry na nabytí nájemního bydlení	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho úvěry na nabytí nemovitosti vytvářející příjem (kromě nájemního bydlení)	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho úvěry na nabytí komerční nemovitosti, která je předmětem developerské činnosti	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho úvěry na nabytí nemovitosti pro sociální bydlení	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc
	Rezervy na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na komerční nemovitosti (včetně komerčních nemovitostí, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě)	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho úvěry na nabytí nemovitostí vlastníky pro účely jejich podnikání, dosahování cílů nebo k výkonu jejich činnosti, a to nemovitostí stávajících či nemovitostí ve výstavbě	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho úvěry na nabytí nájemního bydlení	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho úvěry na nabytí nemovitosti vytvářející příjem (kromě nájemního bydlení)	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho úvěry na nabytí komerční nemovitosti, která je předmětem developerské činnosti	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho úvěry na nabytí nemovitosti pro sociální bydlení	Čtvrtletní	nc	nc		nc	nc	nc

	Ukazatel	Periodicita	Členění					Celkem
			Druh nemovitosti ⁽¹⁾	Umístění nemovitosti ⁽²⁾	Druh investora ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Druh věřitele ⁽⁴⁾	Státní příslušnost investora ⁽⁸⁾ / věřitele ⁽⁵⁾	
Stavy ⁽⁷⁾	Investice do komerčních nemovitostí ⁽⁸⁾	Roční	nc	nc	nc		nc	nc
	— z toho přímá držba komerčních nemovitostí	Roční	nc	nc	nc		nc	nc
	— z toho nepřímá držba komerčních nemovitostí	Roční			nc		nc	nc
	Úpravy ocenění investic do komerčních nemovitostí	Roční	nc	nc	nc		nc	nc
	Poskytování úvěrů na komerční nemovitosti (včetně komerčních nemovitostí, které jsou předmětem developerské činnosti nebo které jsou ve výstavbě)	Roční	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho nesplácené úvěry na komerční nemovitosti	Roční	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho úvěry na nabytí nemovitostí vlastníky pro účely jejich podnikání, dosahování cílů nebo k výkonu jejich činnosti, a to nemovitostí stávajících či nemovitostí ve výstavbě	Roční	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho úvěry na nabytí nájemního bydlení	Roční	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho úvěry na nabytí nemovitosti vytvářející příjem (kromě nájemního bydlení)	Roční	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho úvěry na nabytí nemovitosti pro sociální bydlení	Roční	nc	nc		nc	nc	nc

	Ukazatel	Periodicita	Členění					Celkem
			Druh nemovitosti ⁽¹⁾	Umístění nemovitostí ⁽²⁾	Druh investora ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Druh věřitele ⁽⁴⁾	Státní příslušnost investora ⁽⁸⁾ / věřitele ⁽³⁾	
	Rezervy na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na komerční nemovitosti	Roční	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho nesplácené úvěry na komerční nemovitosti	Roční	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho úvěry na nabytí nemovitostí vlastníky pro účely jejich podnikání, dosahování cílů nebo k výkonu jejich činnosti, a to nemovitostí stávajících či nemovitostí ve výstavbě	Roční	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho úvěry na nabytí nájemního bydlení	Roční	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho úvěry na nabytí nemovitosti vytvářející příjem (kromě nájemního bydlení)	Roční	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho úvěry na nabytí nemovitosti pro sociální bydlení	Roční	nc	nc		nc	nc	nc
	Poskytování úvěrů na komerční nemovitosti, které jsou předmětem developerské činnosti (jako součást poskytování úvěrů na komerční nemovitosti)	Roční	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho nesplácené úvěry	Roční	nc	nc		nc	nc	nc

Ukazatel	Periodicita	Členění					Celkem
		Druh nemovitosti ⁽¹⁾	Umístění nemovitosti ⁽²⁾	Druh investora ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Druh věřitele ⁽⁴⁾	Státní příslušnost investora ⁽⁸⁾ / věřitele ⁽⁵⁾	
Rezervy na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na komerční nemovitosti, které jsou předmětem developerské činnosti	Roční	nc	nc		nc	nc	nc

⁽¹⁾ Druh nemovitosti se člení na kanceláře, maloobchod, průmyslové, obytné a jiné druhy nemovitostí, je-li to pro dan ukazatel významné.

⁽²⁾ Umístění nemovitosti se člení na prvotřídní a jiné než prvotřídní umístění v tuzemsku a umístění v zahraničí.

⁽³⁾ Druh investora se člení na banky, pojišťovací společnosti, penzijní fondy, investiční fondy, realitní společnosti a jiné.

⁽⁴⁾ Druh věřitele se člení na banky, pojišťovací společnosti, penzijní fondy, investiční fondy, realitní společnosti a jiné.

⁽⁵⁾ Státní příslušnost se člení na tuzemsko, Evropský hospodářský prostor a zbytek světa.

⁽⁶⁾ Toky investic, poskytování úvěrů a nesplacených úvěrů jsou vyjádřeny v hrubé výši (pouze nové úvěry/investice jsou zahrnuty bez zohlednění splátek nebo snížení stávajících částek).

Toky úprav ocenění investic a toky rezerv na krytí úvěrových ztrát jsou vyjádřeny v čisté výši.

⁽⁷⁾ Údaje o stavu investic do komerčních nemovitostí, úprav ocenění investic do komerčních nemovitostí, (nesplacených) úvěrů na komerční nemovitosti a rezerv na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na komerční nemovitosti k datu vykazování.

⁽⁸⁾ Pouze v případě, kdy investice tvoří významný podíl na financování komerčních nemovitostí.

nc = částka v národní měně

3. Vzor C: ukazatele úvěrových podmínek

Ukazatele úvěrových standardů ⁽¹⁾

	Ukazatel	Periodicita	Vážený průměr poměrů
Toky ⁽²⁾	Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti v době vzniku (LTV-O)	Čtvrtletní	R
	— úvěry na nabytí nemovitostí vlastníky pro účely jejich podnikání, dosahování cílů nebo k výkonu jejich činnosti, a to nemovitostí stávajících či nemovitostí ve výstavbě	Čtvrtletní	R
	— úvěry na nabytí nájemního bydlení	Čtvrtletní	R
	— úvěry na nabytí nemovitosti vytvářející příjem (kromě nájemního bydlení)	Čtvrtletní	R
	— úvěry na nabytí komerční nemovitosti, která je předmětem developerské činnosti	Čtvrtletní	R
	— úvěry na nabytí nemovitosti pro sociální bydlení	Čtvrtletní	R

	Ukazatel	Periodicita	Vážený průměr poměrů
	Poměr úrokového krytí v době vzniku (ICR-O)	Čtvrtletní	R
	— úvěry na nabytí nemovitostí vlastníky pro účely jejich podnikání, dosahování cílů nebo k výkonu jejich činnosti, a to nemovitostí stávajících či nemovitostí ve výstavbě	Čtvrtletní	R
	— úvěry na nabytí nájemního bydlení	Čtvrtletní	R
	— úvěry na nabytí nemovitosti vytvářející příjem (kromě nájemního bydlení)	Čtvrtletní	R
	— úvěry na nabytí komerční nemovitosti, která je předmětem developerské činnosti	Čtvrtletní	R
	— úvěry na nabytí nemovitosti pro sociální bydlení	Čtvrtletní	R
	Poměr pokrytí nákladů na obsluhu dluhu v době vzniku (DSCR-O)	Čtvrtletní	R
	— úvěry na nabytí nemovitostí vlastníky pro účely jejich podnikání, dosahování cílů nebo k výkonu jejich činnosti, a to nemovitostí stávajících či nemovitostí ve výstavbě	Čtvrtletní	R
	— úvěry na nabytí nájemního bydlení	Čtvrtletní	R
	— úvěry na nabytí nemovitosti vytvářející příjem (kromě nájemního bydlení)	Čtvrtletní	R
	— úvěry na nabytí komerční nemovitosti, která je předmětem developerské činnosti	Čtvrtletní	R
	— úvěry na nabytí nemovitosti pro sociální bydlení	Čtvrtletní	R

	Ukazatel	Periodicita	Vážený průměr poměrů
Stavy ⁽³⁾	Stávající poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV-C)	Roční	R
	— úvěry na nabytí nemovitostí vlastníky pro účely jejich podnikání, dosahování cílů nebo k výkonu jejich činnosti, a to nemovitostí stávajících či nemovitostí ve výstavbě — úvěry na nabytí nájemního bydlení — úvěry na nabytí nemovitosti vytvářející příjem (kromě nájemního bydlení) — úvěry na nabytí komerční nemovitosti, která je předmětem developerské činnosti — úvěry na nabytí nemovitosti pro sociální bydlení	Roční	R
		Roční	R
		Roční	R
		Roční	R
		Roční	R
	Stávající poměr úrokového krytí (ICR-C)	Roční	R
		Roční	R
		Roční	R
		Roční	R
		Roční	R
		Roční	R

Ukazatel	Periodicita	Vážený průměr poměrů
Stávající poměr pokrytí nákladů na obsluhu dluhu (DSCR-C)	Roční	R
— úvěry na nabytí nemovitostí vlastníky pro účely jejich podnikání, dosahování cílů nebo k výkonu jejich činnosti, a to nemovitostí stávajících či nemovitostí ve výstavbě	Roční	R
— úvěry na nabytí nájemního bydlení	Roční	R
— úvěry na nabytí nemovitosti vytvářející příjem (kromě nájemního bydlení)	Roční	R
— úvěry na nabytí komerční nemovitosti, která je předmětem developerské činnosti	Roční	R
— úvěry na nabytí nemovitosti pro sociální bydlení	Roční	R

⁽¹⁾ Nezahrnuje nemovitosti, které jsou předmětem developerské činnosti, které lze monitorovat za pomoci poměru úvěru k nákladům (LTC).

⁽²⁾ Údaje o tocích nové tvorby úvěrů na komerční nemovitosti za vykazované období.

⁽³⁾ Údaje o stavech úvěrů na komerční nemovitosti k datu vykazování.

R = Poměr“.

PŘÍLOHA IV

Příloha IV doporučení ESRB/2016/14 se nahrazuje tímto:

„PŘÍLOHA IV

POKYNY K METODÁM PRO MĚŘENÍ A VÝPOČET UKAZATELŮ

Tato příloha obsahuje nejdůležitější pokyny k metodám pro výpočet ukazatelů používaných ve vzorech v příloze II, případně v příloze III. Účelem této přílohy není poskytnutí podrobných technických pokynů pro vyplnění vzorů ve všech možných případech. Pokyny by měly být vykládány tak, že zahrnují cílové definice a cílové metody, přičemž v některých případech mohou být s cílem zohlednit specifika trhů a segmentů trhu odůvodněny odchylky.

1. Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti v době vzniku (LTV-O)

1. LTV-O se definuje jako:

$$LTV-O = \frac{L}{V}$$

2. Pro účely výpočtu „L“:

- obsahuje všechny úvěry nebo úvěrové tranše zajištěné dlužníkem na nemovitosti v době vzniku (bez ohledu na účel úvěru) v návaznosti na agregaci úvěrů „podle dlužníka“ a „podle zajištění“.
- se měří na základě vyplacených částek, a proto neobsahuje žádné nečerpané části úvěrových linek. V případě nemovitostí, jejichž výstavba stále probíhá, se „L“ rozumí součet všech úvěrových tranší vyplacených do dne vykazování a LTV-O se počítá v den vyplacení nové úvěrové tranše. ⁽¹⁾ Pokud však uvedená metoda výpočtu není k dispozici nebo neodpovídá převládající tržní praxi, lze LTV-O alternativně vypočítat na základě celkové výše poskytnutých úvěrů a očekávané hodnoty obytné nemovitosti ve výstavbě po jejím dokončení.
- Nezahrnuje úvěry, které nejsou zajištěny nemovitostí, s výjimkou případů, kdy vykazující poskytovatel úvěru považuje nezajištěné úvěry za součást transakce k financování úvěru na bydlení, jež zahrnuje zajištěné i nezajištěné úvěry. V takovém případě by nezajištěné úvěry měly být rovněž zahrnuty do „L“.
- není upravováno z důvodu přítomnosti dalších faktorů snižujících úvěrové riziko.
- nezahrnuje náklady a poplatky související s úvěrem na obytné nemovitosti.
- nezahrnuje úvěrové dotace.

3. Pro účely výpočtu „V“:

- se vypočte na základě hodnoty nemovitosti v době vzniku a měří se jako nižší z těchto hodnot:
 - hodnota transakce, např. uvedená v notářské listině, a
 - hodnota stanovená nezávislým externím odhadcem nebo interním odhadcem.
 Je-li k dispozici jen jedna hodnota, měla by být použita tato hodnota.

⁽¹⁾ V případě nemovitostí, jejichž výstavba stále probíhá, lze LTV-O v daném okamžiku *n* vypočítat takto:

$$LTV-O_n = \frac{\sum_{i=1}^n L_i}{V_0 + \sum_{i=1}^n \Delta V_{i,i-1}}$$

Kde $i = 1, \dots, n$ představuje úvěrové tranše vyplacené do okamžiku *n*, V_0 je původní hodnota zajištění ve formě nemovitosti (např. pozemku) a $\Delta V_{i,i-1}$ představuje změnu hodnoty nemovitosti, k níž došlo během doby předcházející vyplacení úvěrové tranše v okamžiku *n*.

- b) nezohledňuje hodnotu plánovaných renovačních či stavebních prací.
 - c) V případě nemovitosti, jejíž výstavba stále probíhá, „V“ představuje celkovou hodnotu nemovitosti do dne vykazování (zohledňuje zvýšení hodnoty s ohledem na průběh stavebních prací). „V“ se posuzuje při každém vyplacení nové úvěrové tranše, čímž umožňuje výpočet aktualizovaného LTV-O.
 - d) není upravováno z důvodu přítomnosti dalších faktorů snižujících úvěrové riziko.
 - e) nezahrnuje náklady a poplatky související s úvěrem na obytnou nemovitost.
 - f) nepočítá se jako „dlouhodobá hodnota“. Zatímco používání dlouhodobé hodnoty by mohlo být odůvodněno procykličností „V“, cílem LTV-O je zachytit úvěrové podmínky v době vzniku. Pokud tedy v okamžiku, kdy je poskytnut úvěr na obytnou nemovitost a zaznamenán LTV-O, „V“ nepředstavovalo hodnotu aktiva v době vzniku, jak byla vykázána v účetnictví věřitele, nedostatečně by zachytilo stávající úvěrovou politiku věřitele týkající se LTV-O.
4. Kromě výpočtu LTV-O podle metody popsané v odstavcích 2 a 3 výše mohou vnitrostátní makroobezřetnostní orgány, považují-li to za nezbytné pro účely zohlednění specifík svých trhů, LTV-O vypočítat rovněž tak, že od „V“ v odstavci 3 odpočítají celkovou částku všech nesplacených úvěrů na obytné nemovitosti, ať už vyplacených či nikoli, které jsou zajištěny „přednostním zástavním právem“ na nemovitost, namísto toho, aby tyto úvěry byly zahrnuty ve výpočtu „L“ podle odstavce 2.
5. V případech, kdy jsou trhy úvěrů na nemovitosti koupené za účelem pronájmu a na nemovitosti obývané vlastníkem monitorovány odděleně, uplatní se definice LTV-O s těmito výjimkami:
- a) pro úvěry na nemovitosti koupené za účelem pronájmu:
 - „L“ zahrnuje pouze úvěry nebo úvěrové tranše zajištěné dlužníkem na nemovitosti v době vzniku, které se týkají úvěru na nemovitost kupovanou za účelem pronájmu.
 - „V“ zahrnuje pouze hodnotu nemovitosti kupované za účelem pronájmu, a to v době vzniku.
 - b) pro úvěry na nemovitosti obývané vlastníkem:
 - „L“ zahrnuje pouze úvěry nebo úvěrové tranše zajištěné dlužníkem na nemovitosti v době vzniku, které se týkají úvěru na nemovitost obývanou vlastníkem.
 - „V“ zahrnuje pouze hodnotu nemovitosti obývané vlastníkem, a to v době vzniku.
6. Vnitrostátní makroobezřetnostní orgány by měly věnovat pozornost skutečnosti, že poměry LTV jsou svou povahou procyklické, a v rámci pro sledování rizik by proto tyto poměry měly důkladně zvažovat. Měly by rovněž prozkoumat použití dalších ukazatelů, kterým je například hodnota úvěru k dlouhodobé perspektivě, kdy je hodnota upravována podle dlouhodobého vývoje tržního cenového indexu.

2. Stávající poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV-C)

1. LTV-C je definován jako:

$$LTV-C = \frac{LC}{VC}$$

2. Pro účely výpočtu „LC“:

- a) se měří jako zůstatek úvěru nebo úvěrů - definovaný jako „L“ v oddílu 1 odst. 2 - ke dni vykazování se zohledněním úhrad jistiny, restrukturalizace úvěru, poskytnutí nového kapitálu, naběhlých úroků a v případě úvěrů v cizí měně rovněž změn směnného kurzu.
- b) upravuje se tak, aby zohlednil úspory nashromážděné v rámci investičního nástroje, jehož účelem je uhrazení jistiny úvěru. Nashromážděné úspory lze od „LC“ odečíst jen tehdy, jsou-li splněny tyto podmínky:
 - 1) nashromážděné úspory jsou bezpodmínečně zastaveny ve prospěch věřitele za výslovným účelem uhradit jistinu úvěru ve smluvně předpokládaných dnech a

- 2) uplatňuje se přiměřená srážka, kterou stanoví vnitrostátní makroobezřetnostní orgán, s cílem zohlednit tržní rizika a/nebo rizika třetí strany spojená s podkladovými investicemi.
3. Pro účely výpočtu „VC“:
- a) Odráží změny hodnoty „V“ ve smyslu oddílu odst. 1 odst. 3, k nimž došlo od posledního aktuálního ocenění nemovitosti. Stávající hodnota nemovitosti by měla být stanovena nezávislým externím odhadcem nebo interním odhadcem. Není-li takové ohodnocení k dispozici, stávající hodnotu nemovitosti lze odhadnout za pomoci podrobného indexu hodnoty nemovitostí (např. na základě transakčních údajů). Není-li k dispozici ani tento index hodnoty nemovitostí, lze použít podrobný index cen nemovitostí s tím, že se uplatní vhodně zvolené snížení hodnoty za účelem zohlednění znehodnocení nemovitosti. Všechny indexy hodnot či cen nemovitostí by měly být v dostatečné míře rozlišený podle zeměpisného umístění a druhu nemovitosti.
 - b) Upravuje se o změny prioritních zástavních práv na nemovitosti.
 - c) Výpočet se provádí jednou ročně.
4. V případech, kdy jsou trhy úvěrů na obytné nemovitosti koupené za účelem pronájmu a na nemovitosti obývané vlastníkem monitorovány odděleně, uplatní se definice LTV-C s těmito výjimkami:
- a) pro úvěry na nemovitosti koupené za účelem pronájmu:
 - „LC“ zahrnuje pouze úvěry nebo úvěrové tranše zajištěné dlužníkem na nemovitosti v době vzniku, které se týkají úvěru na nemovitost kupovanou za účelem pronájmu.
 - „VC“ je stávající hodnota nemovitosti kupované za účelem pronájmu.
 - b) pro úvěry na nemovitosti obývané vlastníkem:
 - „LC“ zahrnuje pouze úvěry nebo úvěrové tranše zajištěné dlužníkem na nemovitosti v době vzniku, které se týkají úvěru na nemovitost obývanou vlastníkem.
 - „VC“ zahrnuje pouze stávající hodnotu nemovitosti obývané vlastníkem.

3. Poměr úvěru k příjmům v době vzniku (LTI-O)

1. LTI-O je definován jako:

$$LTI-O = \frac{L}{I}$$

2. Pro účely tohoto výpočtu má „L“ stejný význam jako v oddílu 1 odst. 2.
3. Pro účely tohoto výpočtu je „I“ celkový roční disponibilní příjem dlužníka zaznamenaný poskytovatelem úvěru v době vzniku úvěru na obytnou nemovitost.
4. Při určování disponibilního příjmu dlužníka se adresáti tohoto doporučení vyzývají, aby v maximální možné míře splňovali definici 1) a aby přinejmenším splňovali definici 2):

Definice 1): „*disponibilní příjem*“ = příjem zaměstnance + příjem ze samostatné výdělečné činnosti (např. zisk) + příjem z veřejného důchodového pojištění + příjem ze soukromého a zaměstnaneckého penzijního pojištění + příjem z dávek v nezaměstnanosti + příjem ze sociálních transferů jiných než dávky v nezaměstnanosti + pravidelné soukromé transfery (např. výživné) + hrubý výnos z pronájmu nemovitostí + výnos z finančních investic + výnos ze soukromého podnikání nebo společnosti + pravidelný příjem z jiných zdrojů + úvěrové dotace - daně - pojistné na zdravotní pojištění/sociální zabezpečení/pojištění léčebných výloh + slevy na dani.

Pro účely této definice:

- a) „*hrubý výnos z pronájmu nemovitostí*“ zahrnuje jak výnos z pronájmu nemovitostí ve vlastnictví dané osoby, na kterých v současné době nevážnou žádné úvěry na obytné nemovitosti, tak z nemovitostí koupených za účelem pronájmu. Výnos z pronájmu by měl být stanoven z informací, které mají banky k dispozici, nebo jinak získaných informací. Nejsou-li přesné informace k dispozici, měla by vykazující instituce poskytnout nejlepší odhad výnosu z pronájmu, přičemž by měla popsat metodiku použitou při zpracování tohoto odhadu;

- b) „daně“ by měly zahrnovat - v pořadí podle důležitosti - daně ze mzdy, daňové úlevy, pojistné na důchody či pojištění, jsou-li účtovány z hrubého příjmu, zvláštní daně, např. daň z nemovitostí, a jiné nespolečné daně;
- c) „pojistné na zdravotní pojištění/sociální zabezpečení/pojištění léčebných výloh“ by mělo zahrnovat fixní a povinné výdaje, které se v některých zemích platí po zdanění;
- d) „slevy na dani“ by měly zahrnovat náhrady ze strany finančního úřadu, které jsou spojeny se snížením úroků z úvěru na obytnou nemovitost;
- e) „úvěrové dotace“ by měly zahrnovat všechny zásahy veřejného sektoru s cílem snížit dlužníkovu zátěž při obsluze dluhu (např. dotované úrokové sazby, dotace splátek).

Definice 2): „disponibilní příjem“ = příjem zaměstnance + příjem ze samostatné výdělečné činnosti (např. zisk) - daně.

5. V případech, kdy jsou trhy úvěrů na obytné nemovitosti koupené za účelem pronájmu a na nemovitosti obývané vlastníkem monitorovány odděleně, uplatní se definice LTV-O s těmito výjimkami:

- a) pro úvěry na nemovitosti koupené za účelem pronájmu:
 - „L“ zahrnuje pouze úvěry nebo úvěrové tranše zajištěné dlužníkem na nemovitosti v době vzniku, které se týkají úvěru na nemovitost kupovanou za účelem pronájmu.
- b) pro úvěry na nemovitosti obývané vlastníkem:
 - „L“ zahrnuje pouze úvěry nebo úvěrové tranše zajištěné dlužníkem na nemovitosti v době vzniku, které se týkají nemovitosti obývané vlastníkem.
 - Má-li dlužník jak úvěry na nemovitost pořízenou vlastníkem, tak úvěry na nemovitost koupenou za účelem pronájmu, lze pro podporu splacení úvěru na nemovitost obývanou vlastníkem použít pouze výnos z pronájmu nemovitosti koupené za účelem pronájmu očištěný o náklady na obsluhu dluhu z úvěrů na nemovitosti koupené za účelem pronájmu. V tomto případě je nejlepší dostupnou definicí disponibilního příjmu tato definice:

„disponibilní příjem“ = příjem zaměstnance + příjem ze samostatné výdělečné činnosti (např. zisk) + příjem z veřejného důchodového pojištění + příjem ze soukromého a zaměstnaneckého penzijního pojištění + příjem z dávek nezaměstnanosti + příjem ze sociálních transferů jiných než dávky v nezaměstnanosti + pravidelné soukromé transfery (např. výživné) + (hrubý výnos z pronájmu nemovitostí - náklady na obsluhu dluhu z nemovitosti k pronájmu) + výnos z finančních investic + výnos ze soukromého podnikání nebo společnosti + pravidelný příjem z jiných zdrojů + úvěrové dotace - daně - pojistné na zdravotní pojištění/sociální zabezpečení/pojištění léčebných výloh + slevy na dani.

4. Poměr dluhu k příjmům v době vzniku (DTI-O)

1. DTI-O je definován jako:

$$DTIO = \frac{D}{I}$$

2. Pro účely výpočtu „D“ zahrnuje celkový dluh dlužníka, zajištěný či nezajištěný nemovitostí, včetně všech nesplacených finančních úvěrů, tj. úvěrů poskytnutých poskytovatelem úvěru na obytnou nemovitost a jinými věřiteli, v době vzniku úvěru na obytnou nemovitost.

3. Pro účely tohoto výpočtu má „I“ stejný význam jako v oddílu 3 odst. 4.

5. Poměr nákladů na obsluhu úvěru k příjmům v době vzniku (LSTI-O)

1. LSTI-O je definován jako:

$$LSTIO = \frac{LS}{I}$$

2. Pro účely výpočtu jsou „LS“ roční náklady na obsluhu dluhu z úvěru na obytnou nemovitost definované jako „L“ v oddílu 1 odst. 2 v době vzniku úvěru.

3. Pro účely tohoto výpočtu má „I“ stejný význam jako v oddílu 3 odst. 4.
4. V případech, kdy jsou trhy úvěrů na obytné nemovitosti koupené za účelem pronájmu a na obytné nemovitosti obývané vlastníkem monitorovány odděleně, uplatní se definice LSTI-O s těmito výjimkami:
 - a) pro úvěry na nemovitosti koupené za účelem pronájmu:
 - „LS“ jsou roční náklady na obsluhu dluhu v souvislosti s úvěrem na nemovitost koupenou za účelem pronájmu, a to v době vzniku úvěru.
 - b) pro úvěry na nemovitosti obývané vlastníkem:
 - „LS“ jsou roční náklady na obsluhu dluhu v souvislosti s úvěrem na nemovitost obývanou vlastníkem, a to v době vzniku úvěru.
 - Příslušnou nejlepší definicí disponibilního příjmu je tato:

„*disponibilní příjem*“ = příjem zaměstnance + příjem ze samostatné výdělečné činnosti (např. zisk) + příjem z veřejného důchodového pojištění + příjem ze soukromého a zaměstnaneckého penzijního pojištění + příjem z dávek nezaměstnanosti + příjem ze sociálních transferů jiných než dávky v nezaměstnanosti + pravidelné soukromé transfery, např. výživné + (hrubý výnos z pronájmu nemovitostí - náklady na obsluhu dluhu z nemovitosti k pronájmu + výnos z finančních investic) + výnos ze soukromého podnikání nebo společnosti + pravidelný příjem z jiných zdrojů + úvěrové dotace - daně - pojistné na zdravotní pojištění/sociální zabezpečení/pojištění léčebných výloh + slevy na dani.

6. Poměr nákladů na obsluhu dluhu k příjmům v době vzniku (DSTI-O)

1. DSTI-O je definován jako:

$$DSTIO = \frac{DS}{I}$$

2. Pro účely výpočtu jsou „DS“ roční náklady na obsluhu celkového dluhu dlužníka definovaného jako „D“ v oddílu 4 odst. 2 v době vzniku úvěru.
3. Pro účely tohoto výpočtu má „I“ stejný význam jako v oddílu 3 odst. 4.
4. DSTI-O by měl být považován za fakultativní ukazatel, neboť v některých jurisdikcích nemusí mít věřitelé přístup k informacím nezbytným pro výpočet čitatele. Avšak v jurisdikcích, kde věřitelé mají k těmto informacím přístup (např. prostřednictvím úvěrových rejstříků nebo daňových spisů), se makroobezřetnostní orgány důrazně vyzývají, aby do svého rámce pro sledování rizik zahrnuly i tento ukazatel.

7. Poměr úrokového krytí (ICR)

1. ICR je definován jako:

$$ICR = \frac{\text{Gross annual rental income}}{\text{Annual interest costs}}$$

2. Pro účely výpočtu:
 - a) „*hrubým ročním výnosem z nájmu*“ je roční výnos z nájmu pocházejících z nemovitosti koupené za účelem pronájmu před odečtením provozních výdajů na údržbu hodnoty nemovitosti a daně;
 - b) „*ročními úrokovými náklady*“ jsou roční úrokové náklady spojené s nemovitostí koupenou za účelem pronájmu.
3. Poměr může být hodnotou v době vzniku úvěru (ICR-O) nebo stávající hodnotou (ICR-C).

8. Poměr úvěru k nájmu v době vzniku (LTR-O)

1. LTR-O je definován jako:

$$LTRO = \frac{\text{Buy-to-let loan}}{\text{Net annual rental income or Gross annual rental income}}$$

2. Pro účely výpočtu:
 - a) „*úvěr na nemovitost koupenou za účelem pronájmu*“ má stejný význam jako „L“ v oddílu 1 odst. 2, avšak je omezen na úvěry na obytné nemovitosti kupované za účelem pronájmu;

- b) „čistý roční výnos z nájmu“ je roční výnos z nájmu pocházejících z nemovitosti koupené za účelem pronájmu očištěný o provozní náklady na udržení hodnoty nemovitosti, avšak před odečtením daní;
- c) „hrubý roční výnos z nájmu“ je roční výnos z nájmu pocházejících z pronájmu nemovitosti koupené za účelem pronájmu nájemcům před odečtením provozních výdajů na údržbu hodnoty nemovitosti a daně.

Pro výpočet LTR-O by se měl používat čistý roční výnos z nájmu. Nejsou-li tyto informace k dispozici, lze namísto toho použít hrubý roční výnos z nájmu.“.

PŘÍLOHA V

Příloha V doporučení ESRB/2016/14 se nahrazuje tímto:

„PŘÍLOHA V

POKYNY K DEFINICÍM A UKAZATELŮM

Tato příloha obsahuje pokyny ke konkrétním otázkám ve vztahu k definici ukazatelů, a zejména ve vztahu k příloze III. Účelem této přílohy není poskytnutí podrobných technických pokynů pro vyplnění vzorů v příloze III ve všech možných případech. Pokyny by měly být vykládány tak, že zahrnují cílové definice a cílové metody, přičemž v některých případech mohou být s cílem zohlednit specifika trhů a segmentů trhu odůvodněny odchylky.

1. Definice komerčních nemovitostí

V současné době neexistuje v rámci Unie definice komerčních nemovitostí, která by byla dostatečně přesná pro makroobezřetnostní účely.

- a) Nařízení (EU) č. 575/2013 v čl. 4 odst. 1 bodě 75 definuje obytné nemovitosti, avšak neobsahuje přesnou definici komerčních nemovitostí, které v článku 126 pouze popisuje jako „kanceláře nebo jiné obchodní prostory“. Uvedené nařízení rovněž stanoví, že hodnota nemovitosti by v případě komerční nemovitosti neměla záviset na úvěrové kvalitě dlužníka ani na výnosech z daného projektu.
- b) EBA poskytl další užitečné kritérium: převládající účel nemovitosti „by měl být spojen s ekonomickou činností“⁽¹⁾. Ačkoli je toto kritérium užitečné, stále není dostatečně přesné pro makroobezřetnostní účely.
- c) Dalším možným zdrojem definice komerčních nemovitostí je nařízení Evropské centrální banky (EU) 2016/867 (ECB/2016/13)⁽²⁾. I když předpoklad, na jehož základě bylo toto doporučení původně vydáno, odůvodnil přijetí podrobnějších definic pro účely finanční stability, nedávný vývoj v oblasti statistiky ukázal, že je třeba více sladit definici komerčních nemovitostí s definicí komerčních nemovitostí v nařízení (EU) 2016/867, aby vnitrostátní makroobezřetnostní orgány mohly lépe provádět monitorování a finanční analýzu a aby se umožnila úplná srovnatelnost jednotlivých zemí.
- d) Iniciativa skupiny G20 v oblasti chybějících údajů⁽³⁾ je soubor 20 doporučení ke zlepšení hospodářské a finanční statistiky, která byla vydána s cílem zlepšit dostupnost a srovnatelnost hospodářských a finančních údajů v souvislosti s finanční krizí v letech 2007 - 2008. V doporučeních II.17 a II.18, která jsou součástí druhé fáze iniciativy skupiny G20 v oblasti chybějících údajů (DGI-2)⁽⁴⁾, se zdůrazňuje požadavek na zlepšení dostupnosti statistiky obytných i komerčních nemovitostí. V návaznosti na tuto iniciativu zveřejnila Komise (Eurostat) v roce 2017 zprávu s názvem „Commercial property price indicators: sources, methods and issues“⁽⁵⁾, která se zabývá zdroji údajů a metodikou, pokud se týká indexů cen komerčních nemovitostí, s cílem lépe informovat sestavovatele a uživatele o alternativních zdrojích údajů, metodách měření a příslušných otázkách.
- e) Basilejský výbor pro bankovní dohled v konzultačním dokumentu o úpravách standardizovaného přístupu pro úvěrové riziko⁽⁶⁾ komerční nemovitosti rovněž definuje jako opak obytných nemovitostí. Expozice týkající se obytných nemovitostí je definována jako expozice zajištěná nemovitostí, jež má povahu obydlí a splňuje požadavky všech příslušných právních a správních předpisů, aby mohla být užívána pro účely bydlení, tj. jedná se o obytnou nemovitost. Expozice komerčních nemovitostí je pak definována jako expozice zajištěná nemovitostí, která není obytnou nemovitostí.

⁽¹⁾ Viz: Otázka EBA ID 2014_1214 ze dne 21. listopadu 2014.

⁽²⁾ Nařízení Evropské centrální banky (EU) 2016/867 ze dne 18. května 2016 o shromažďování podrobných údajů o úvěrech a o úvěrovém riziku (ECB/2016/13) (Úř. věst. L 144, 1.6.2016, s. 44).

⁽³⁾ Rada pro finanční stabilitu a Mezinárodní měnový fond, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29. října 2009.

⁽⁴⁾ Rada pro finanční stabilitu a Mezinárodní měnový fond, *Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative*, září 2015.

⁽⁵⁾ „Commercial property price indicators: sources, methods and issues“, *Statistical Reports 2017 edition*, Eurostat, Úřad pro publikace Evropské unie, 2017.

⁽⁶⁾ Basilejský výbor pro bankovní dohled, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, prosinec 2015.

S ohledem na omezení, která vyplývají ze shora uvedených definic, poskytuje toto doporučení pracovní definici komerčních nemovitostí specifickou pro makroobezřetnostní účely. Komerční nemovitost definuje jako nemovitost vytvářející příjem, buď stávající nebo ve fázi developerské činnosti, která není klasifikována jako obytná nemovitost, včetně nájemního bydlení, nebo jako nemovitost, kterou vlastníci nemovitosti používají ke svému podnikání, dosahování svých cílů nebo k výkonu své činnosti, buď stávající, nebo ve výstavbě, která není klasifikována jako obytná nemovitost; patří sem i sociální bydlení.

Lze diskutovat o tom, zda by měly být za komerční nemovitosti považovány nemovitosti, které jsou předmětem developerské činnosti. V tomto směru se může praxe v jednotlivých zemích odlišovat. Zkušenosti z mnoha členských států během nedávné finanční krize však ukázaly, jak je pro účely finanční stability důležité sledovat investice do této ekonomické aktivity a její financování.

Nemovitosti vytvářející příjem jsou definovány jako všechny nemovitosti, které vytvářejí příjem v podobě nájmu nebo zisku z jejich prodeje. Nemovitosti kupované za účelem pronájmu a nájemní bydlení proto představují podkategorie nemovitostí vytvářejících příjem.

Nemovitosti koupené za účelem pronájmu jsou nemovitosti v přímém vlastnictví fyzických osob s prvořadým cílem pronajmout tyto nemovitosti nájemcům. Nemovitosti kupované za účelem pronájmu jsou hraniční oblastí mezi obytnými a komerčními nemovitostmi. Vzhledem k tomu, že tuto činnost typicky vyvíjejí pronajímatelé, kteří nejsou odborníky, tuto činnost vykonávají jen na částečný úvazek a kteří vlastní jen malé portfolio nemovitostí, lze tuto činnost pro účely finanční stability interpretovat tak, že náleží spíše do sektoru obytných nemovitostí, než do sektoru komerčních nemovitostí. Z tohoto důvodu jsou nemovitosti koupené za účelem pronájmu klasifikovány jako obytné nemovitosti, a jsou tak automaticky vyloučeny z definice komerčních nemovitostí, přestože se stále považují za nemovitosti vytvářející příjem. S ohledem na výrazné rizikové znaky tohoto dílčího trhu se však vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům doporučuje, aby v případě, že by tato činnost představovala významný zdroj rizik nebo významný podíl na stavech či tocích celkových úvěrů na obytné nemovitosti, vývoj tohoto dílčího trhu sledovaly v rámci zvláštního členění. Z tohoto důvodu bylo zahrnuto i členění úvěrů na obytné nemovitosti, aby se rozlišilo mezi úvěry na nemovitosti koupené za účelem pronájmu a úvěry na nemovitosti obývané vlastníkem. Za obytné nemovitosti se považují i nemovitosti koupené za účelem pronájmu, které jsou ve výstavbě. Za obytné nemovitosti se obdobně považují obydlí, která jsou ve výstavbě s cílem, aby sloužila pro účely bydlení vlastníků.

Nájemním bydlením jsou nemovitosti, které vlastní právnické osoby (jako například profesionální investoři) za účelem jejich pronájmu nájemcům. Tyto nemovitosti se rovněž považují za nemovitosti vytvářející příjem a jako takové jsou klasifikovány jako komerční nemovitosti. Nájemní bydlení ve výstavbě se rovněž klasifikuje jako komerční nemovitosti, konkrétně jako nemovitosti vytvářející příjem, které jsou předmětem developerské činnosti. Oddělené sledování financování nájemního bydlení může mít též význam pro účely finanční stability. Z tohoto důvodu byla pro tyto druhy úvěrů zahrnuta samostatná členění.

Do definice komerčních nemovitostí jsou zahrnuty též nemovitosti vytvářející příjem, ať již stávající, nebo ve výstavbě, s výjimkou nemovitostí koupených za účelem pronájmu a nájemního bydlení. Mezi příklady takových jiných druhů nemovitostí vytvářejících příjem patří pronajaté kancelářské budovy a pronajaté podnikatelské prostory. Jsou-li tyto druhy nemovitostí vytvářejících příjem ve výstavbě, považují se za nemovitosti vytvářející příjem, které jsou předmětem developerské činnosti, a jsou klasifikovány jako komerční nemovitosti.

Nemovitosti, které vlastníci nemovitosti používají ke svému podnikání, dosahování svých cílů nebo k výkonu své činnosti, zahrnují podnikatelské prostory, jakož i nemovitosti zvláštní povahy, jako jsou kostely, univerzity, muzea atd. O tom, zda je nemovitost, kterou vlastníci této nemovitosti používají ke svému podnikání, dosahování svých cílů nebo k výkonu své činnosti, třeba klasifikovat jako komerční nemovitost nebo jako jiný druh nemovitosti, lze diskutovat. V tomto směru se může praxe v jednotlivých zemích lišit, neboť rizika spojená s těmito nemovitostmi mohou být v některých členských státech považována za odlišná od rizik spojených s komerčními nemovitostmi. I když je pravda, že rizika se mohou v jednotlivých členských státech lišit, je rovněž důležité sledovat tato rizika pro účely finanční stability. Z tohoto důvodu byly do definice komerčních nemovitostí zahrnuty nemovitosti, které jejich vlastníci používají ke svému podnikání, dosahování svých cílů nebo k výkonu své činnosti. S ohledem na specifika financování na různých trzích s nemovitostmi v jednotlivých členských státech jsou rovněž zahrnuta samostatná členění s cílem odděleně sledovat rizika spojená s těmito druhy financování. Nemovitosti, které jejich vlastníci používají ke svému podnikání, dosahování svých cílů nebo k výkonu své činnosti, by měly být považovány za komerční nemovitosti jak ve fázi výstavby, tak po dokončení.

Sociální bydlení je složitý segment trhu nemovitostí, neboť může mít v rámci jednotlivých členských států různé formy. Vzhledem k tomu, že sociální bydlení obvykle nestaví, nenabývají ani nerenovují fyzické osoby, není klasifikováno jako obytná nemovitost, ale jako komerční nemovitost. V některých zemích je však s ohledem na aspekty finanční stability důležité sledovat rizika spojená s tímto druhem nemovitostí v rámci samostatného členění. Z tohoto důvodu byla pro

tyto druhy úvěrů zahrnuta samostatná členění. Má se za to, že sociální bydlení, které je přímo ve vlastnictví státu, je vlastněno pro účely plnění funkcí vlády, a je proto klasifikováno jako komerční nemovitost. Sociální bydlení, které je stále ve výstavbě, je rovněž klasifikováno jako komerční nemovitosti, neboť se považuje za nemovitosti vytvářející příjem, které jsou předmětem developerské činnosti.

Všechny ostatní nemovitosti ve výstavbě by měly být považovány buď za komerční nemovitosti podle obecné definice v bodě 4 oddílu 2 odst. 1 pododst. 1 nebo za obytné nemovitosti podle obecné definice v bodě 38 oddílu 2 odst. 1 pododst. 1.

2. Zdroje údajů o komerčních nemovitostech

2.1 Ukazatele fyzického trhu komerčních nemovitostí

Ukazatele týkající se fyzického trhu komerčních nemovitostí lze získat prostřednictvím:

- a) veřejných zdrojů, např. národních statistických úřadů nebo katastrů nemovitostí; nebo
- b) poskytovatelů údajů ze soukromého sektoru, kteří pokrývají podstatnou část trhu komerčních nemovitostí.

Zpráva ESRB o komerčních nemovitostech a finanční stabilitě v EU poskytuje přehled dostupných cenových indexů a možných zdrojů údajů ⁽⁷⁾.

2.2 Ukazatele expozic finančního systému v oblasti komerčních nemovitostí

Informace o expozicích účastníků trhu, alespoň expozicích finančního sektoru, lze shromažďovat z výkaznictví pro účely dohledu. Některé údaje již ECB a EIOPA shromažďují na vnitrostátní úrovni. Tyto údaje však nejsou příliš podrobné. Podrobnější pohled na expozice finančních institucí v oblasti komerčních nemovitostí mohou poskytnout nové výkazy pro účely dohledu, platné pro banky, tj. finanční výkaznictví (FINREP) a společné výkaznictví (COREP), pro pojistitele na základě směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/138/ES ⁽⁸⁾ a pro investiční fondy na základě směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU ⁽⁹⁾.

Klasifikace uvedené ve statistické klasifikaci ekonomických činností v Evropském společenství (NACE rev. 2.0) mohou být užitečné jako indikátory expozic finančních institucí v oblasti komerčních nemovitostí, neboť jsou obecně platné mezi institucemi Unie a používají se v regulačních výkazech pro banky a pojišťovací společnosti. V tomto směru se jeví jako relevantní dva oddíly:

- a) oddíl F: stavebnictví s výjimkou inženýrských staveb; a
- b) oddíl L: činnosti v oblasti nemovitostí s výjimkou realitních kanceláří.

Hlavní nevýhodou používání klasifikací NACE je, že tyto klasifikace cílí na hospodářské sektory, a nikoli na úvěry. Například úvěr poskytnutý realitní společnosti za účelem nákupu vozového parku bude vykazován v rámci oddílu L, i když se nejedná o úvěr na komerční nemovitost.

2.3. Užití údajů ze soukromého sektoru

Pokud vnitrostátní makrobezpečnostní orgány k sestavení ukazatelů komerčních nemovitostí používají údaje od poskytovatelů údajů ze soukromého sektoru, očekává se, že identifikují rozdíly v rozsahu a definicích ve srovnání s těmi, jež vyžaduje toto doporučení. Měly by být rovněž schopny poskytnout podrobné informace o výchozí metodice použité poskytovatelem a o pokrytí vzorků. Údaje od poskytovatele ze soukromého sektoru by měly být reprezentativní, pokud se týká celého trhu a příslušných členění uvedených v doporučení D:

- a) druhu nemovitosti;
- b) umístění nemovitosti;
- c) druh a státní příslušnost investora;
- d) druh a státní příslušnost věřitele.

⁽⁷⁾ ESRB, „Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU“, prosinec 2015, zejména příloha II, oddíl 2.2.

⁽⁸⁾ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/138/ES ze dne 25. listopadu 2009 o přístupu k pojišťovací a zajišťovací činnosti a jejím výkonu (Solventnost II) (Úř. věst. L 335, 17.12.2009, s. 1).

⁽⁹⁾ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU ze dne 8. června 2011 o správcích alternativních investičních fondů a o změně směrnic 2003/41/ES a 2009/65/ES a nařízení (ES) č. 1060/2009 a (EU) č. 1095/2010 (Úř. věst. L 174, 1.7.2011, s. 1).

3. Příslušná členění ukazatelů

Pokud se týká příslušných členění uvedených v doporučení D, měly by být vnitrostátní makrobezpečnostní orgány schopny poskytnout hodnocení významu těchto členění pro jejich trh komerčních nemovitostí, pokud je používají pro účely sledování, přičemž zohlední rovněž zásadu proporcionality.

„Druh nemovitosti“ udává primární využití komerční nemovitosti. V případě ukazatelů komerčních nemovitostí by toto členění mělo obsahovat tyto kategorie:

- a) obytné, např. prostory s více domácnostmi;
- b) maloobchod, např. hotely, restaurace, nákupní centra;
- c) kanceláře, např. nemovitost primárně využívaná jako kanceláře pro výkon odborné činnosti nebo podnikání;
- d) průmyslové, např. nemovitost využívaná pro účely výroby, distribuce a logistiky;
- e) jiné druhy komerčních nemovitostí.

Je-li využití nemovitosti smíšené, měla by být považována za dvě různé nemovitosti (například na základě plochy určené pro jednotlivé účely využití), je-li takové členění možné; jinak lze takovou nemovitost klasifikovat podle jejího převládajícího využití.

„Umístěním nemovitosti“ se rozumí zeměpisné členění (např. podle regionů) nebo dílčí trhy nemovitostí, jež by mělo rovněž zahrnovat prvotřídní a jiné než prvotřídní umístění nemovitosti. Za prvotřídní umístění nemovitosti se obvykle považuje nejlepší umístění na příslušném trhu, které se rovněž odráží na výnosech z pronájmu (typicky nejvyšší na trhu). V případě kancelářských budov by to mohlo být centrální umístění ve velkém městě. V případě maloobchodních budov se může jednat o centrum města s mnoha chodci nebo centrálně umístěné nákupní centrum. V případě budov pro logistiku se může jednat o umístění, kde se nachází nezbytná infrastruktura a služby a které má výtečný přístup k dopravním sítím.

„Územím nemovitosti“ se rozumí území, kde se nachází nemovitost, jež slouží jako zajištění úvěru poskytnutého v rámci tuzemského finančního systému jakéhokoli členského státu. Toto členění by mělo zahrnovat tyto dílčí kategorie:

- a) tuzemské území;
- b) zahraniční území v členění podle jednotlivých zemí, jež vnitrostátní makrobezpečnostní orgány členského státu považují za významné pro účely finanční stability.

„Druh investora“ se týká mnoha kategorií investorů, mezi něž se řadí například:

- a) banky;
- b) pojišťovací společnosti;
- c) penzijní fondy;
- d) investiční fondy;
- e) realitní společnosti;
- f) jiné.

Je pravděpodobné, že budou k dispozici pouze údaje o zaznamenaném dlužníkovi nebo investorovi. Vnitrostátní makrobezpečnostní orgány by si však měly být vědomy toho, že zaznamenaný dlužník nebo investor může být osobou odlišnou od konečného dlužníka nebo investora, který představuje konečné riziko. Orgány se proto vyzývají, aby pokud je to možné, sledovaly rovněž informace o konečném dlužníkovi nebo investorovi, např. pomocí informací získaných od účastníků trhu, díky čemuž lépe porozumí chování účastníků trhu a rizikům.

„Druh věřitele“ se týká mnoha kategorií věřitelů, mezi něž se řadí například:

- a) banky, včetně „špatných bank“;
- b) pojišťovací společnosti;
- c) penzijní fondy.

Může být zapotřebí, aby vnitrostátní makrobezpečnostní orgány upravily seznam druhů investorů a věřitelů za účelem zohlednění znaků místního sektoru komerčních nemovitostí.

„Státní příslušnost“ odkazuje na zemi, kde je účastník trhu registrován. Státní příslušnost investorů a věřitelů by měla být členěna alespoň do těchto tří zeměpisných kategorií:

- a) tuzemsko;
- b) zbytek Evropského hospodářského prostoru;
- c) zbytek světa.

Vnitrostátní makrobezpečnostní orgány by si měly být vědomy toho, že státní příslušnost zaznamenaného investora nebo věřitele může být odlišná od státní příslušnosti konečného investora nebo věřitele, který představuje konečné riziko. Orgány se proto vyzývají, aby rovněž sledovaly informace o státní příslušnosti konečného věřitele nebo investora, např. pomocí informací získaných od účastníků trhu.

Členění uvedená v doporučení D.2 je třeba považovat za doporučené minimum. Vnitrostátním makrobezpečnostním orgánům se však nebrání v tom, aby používaly i další členění, která vycházejí z jejich vlastních definic a metrik a zohledňují specifika příslušných národních trhů komerčních nemovitostí, považují-li to za nezbytné pro účely finanční stability. Pokud se týká těchto dodatečných členění, mohou vnitrostátní makrobezpečnostní orgány rozhodnout, že budou sledovat a kategorizovat tyto segmenty trhu, jak uznají za vhodné pro příslušný národní trh komerčních nemovitostí. Mají-li vnitrostátní makrobezpečnostní orgány za to, že určité dílčí kategorie komerčních či obytných nemovitostí nejsou pro účely finanční stability významné, mohou rozhodnout, že rizika vyplývající z těchto druhů nemovitostí a/ nebo jejich financování nebudou sledovat. V takových případech se nečinnost vnitrostátních makrobezpečnostních orgánů bude považovat za odůvodněnou za předpokladu, že bude poskytnuto dostatečné vysvětlení.

4. Metody pro výpočet ukazatelů fyzického trhu

Cena komerčních nemovitostí představuje hodnotu při konstantní kvalitě, tj. tržní hodnotu nemovitosti očištěnou o změny v kvalitě, jako je znehodnocení (a zastarávání) nebo zhodnocení (např. opravy), prostřednictvím kvalitativního očištění.

Podle pokynů vycházejících z činnosti iniciované Eurostatem by měly být údaje o cenách shromažďovány ze skutečných transakcí. Nejsou-li údaje o cenách k dispozici a/nebo nejsou plně reprezentativní, lze je aproximovat pomocí údajů vyplývajících z odhadu nebo ocenění za předpokladu, že tyto údaje odrážejí aktuální tržní cenu, nikoli udržitelný přístup měření cen.

5. Hodnocení expozic finančního systému v oblasti komerčních nemovitostí

Expozice finančního systému v oblasti komerčních nemovitostí spočívají jak v poskytování úvěrů, obvykle ze strany bank a někdy také pojišťovacích společností, tak v investicích, obvykle se jedná o investice pojišťovacích společností, penzijních fondů a investičních fondů. Investice mohou představovat jak přímou držbu komerčních nemovitostí, např. vlastnické právo ke komerční nemovitosti, tak nepřímou držbu komerčních nemovitostí, např. prostřednictvím cenných papírů a investičních fondů. Pokud věřitel či investor jako určenou metodu pro financování komerčních nemovitostí použije jednotku pro speciální účel, měly by být takové úvěry či investice považovány za přímé poskytnutí úvěrů či držbu komerčních nemovitostí (transparentní přístup).

Při hodnocení těchto expozic pro finanční systém jako celek by si makrobezpečnostní orgány měly být vědomy rizika dvojího započtení. Investoři mohou do komerčních nemovitostí investovat jak přímo, tak nepřímo. Například penzijní fondy a pojišťovací společnosti obvykle investují do komerčních nemovitostí nepřímo.

Může být též obtížnější zachytit expozice zahraničních účastníků trhu, kteří mohou tvořit významnou část trhu⁽¹⁰⁾. Vzhledem k významu těchto účastníků trhu pro fungování trhu komerčních nemovitostí se doporučuje sledovat jejich činnost.

Vzhledem k tomu, že ke ztrátám z činnosti v oblasti komerčních nemovitostí obvykle dochází při poskytování úvěrů na komerční nemovitosti ze strany bank, vnitrostátní makrobezpečnostní orgány se vyzývají, aby při sledování věnovaly zvláštní pozornost této činnosti.

6. Metody výpočtu LTV

Příloha IV vymezuje metody výpočtu LTV-O a LTV-C. Při výpočtu těchto poměrů v případě komerčních nemovitostí je však třeba vzít v úvahu řadu specifik.

⁽¹⁰⁾ ESRB, „Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU“, prosinec 2015, zejména oddíl 2.3 a rámeček 1.

V případě syndikovaného úvěru by měl být LTV-O vypočten jako počáteční částka všech úvěrů poskytnutých dlužníkovi v poměru k hodnotě nemovitosti v době vzniku. Jedná-li se o více nemovitostí, měl by být LTV-O vypočten jako poměr počáteční částky úvěru (úvěrů) k celkové hodnotě daných nemovitostí.

Jelikož v sektoru komerčních nemovitostí je ve srovnání se sektorem obytných nemovitostí počet nemovitostí mnohem menší a nemovitosti jsou různorodější, je při výpočtu LTV-C vhodnější vycházet z odhadu hodnoty jednotlivých nemovitostí než z hodnotového či cenového indexu.

V neposlední řadě musí vnitrostátní makroobezřetnostní orgány sledovat rozložení LTV se zvláštním zaměřením na nejrizikovější úvěry, tj. úvěry s nejvyšší hodnotou LTV, neboť tato mezní rizika jsou často zdrojem ztrát.

7. Metody výpočtu poměru úrokového krytí (ICR) a poměru pokrytí nákladů na obsluhu dluhu (DSCR)

Poměr úrokového krytí (ICR) a poměr pokrytí nákladů na obsluhu dluhu (DSCR) představuje výnos z nájmu nemovitosti vytvářející příjem nebo souboru takových nemovitostí, nebo peněžní tok plynoucí z podnikání, dosahování cílů nebo výkonu činnosti vlastníků nemovitosti nebo souboru nemovitostí, očištěný o daně a provozní náklady na udržení hodnoty nemovitosti a - v případě peněžního toku - upravený o ostatní náklady a užítky přímo související s užíváním nemovitosti.

ICR je definován jako:

$$ICR = \frac{\text{Net annual rental income}}{\text{Annual interest costs}}$$

Pro účely výpočtu ICR:

- „čistý roční příjem“ zahrnuje roční výnos z pronájmu nemovitosti nájemcům nebo roční peněžní tok vytvořený podnikáním vlastníků nemovitosti, dosahováním jejich cílů nebo výkonem jejich činnosti, očištěný o daně a provozní výdaje na udržování hodnoty nemovitosti a - v případě peněžních toků - upravený o ostatní náklady a užítky přímo související s užíváním nemovitosti.
- „ročními úrokovými náklady“ jsou roční úrokové náklady spojené s úvěrem zajištěným komerční nemovitostí nebo souborem komerčních nemovitostí.

Účelem ICR je měřit, do jaké míry výnos plynoucí z nemovitosti postačuje k úhradě úrokových výdajů, které vznikly dlužníkovi nákupem této nemovitosti. ICR by proto měl být analyzován na úrovni nemovitosti.

DSCR je definován jako:

$$DSCR = \frac{\text{Net annual rental income}}{\text{Annual debt service}}$$

Pro účely výpočtu DSCR:

- „čistý roční příjem“ je roční výnos z pronájmu nemovitosti nájemcům nebo roční peněžní tok vytvořený podnikáním vlastníků nemovitosti, dosahováním jejich cílů nebo výkonem jejich činnosti, očištěný o daně a provozní výdaje na udržování hodnoty nemovitosti a - v případě peněžních toků - upravený o ostatní náklady a užítky přímo související s užíváním nemovitosti.
- „roční náklady na obsluhu dluhu“ jsou roční náklady na obsluhu dluhu spojené s úvěrem zajištěným komerční nemovitostí nebo souborem komerčních nemovitostí.

Účelem DSCR je posoudit váhu celkového dluhového břemene, které dlužník v souvislosti s nemovitostí nese. Ve jmenovateli jsou proto nejen úrokové náklady, ale rovněž amortizace úvěru, tj. splátky jistiny. Zásadní otázkou u tohoto ukazatele je to, zda má být vypočten na úrovni nemovitosti nebo na úrovni dlužníka. Financování komerčních nemovitostí má obvykle formu financování bez postihu, tj. věřitel má nárok na splátky pouze z příjmů plynoucích z dané nemovitosti, a nikoli z jiných příjmů či aktiv dlužníka. Proto je realističtější a vhodnější počítat DSCR na úrovni nemovitosti. Zaměření na celkové příjmy dlužníka by vyvolalo důležité otázky týkající se konsolidace, které by ztížily vymezení ukazatele, jenž by byl srovnatelný v jednotlivých členských státech.

8. Dodatečné ukazatele, které jsou relevantní pro nemovitosti vytvářející příjem, které jsou předmětem developerské činnosti

V případě komerčních nemovitostí vytvářejících příjem, které jsou předmětem developerské činnosti, mohou vnitrostátní makroobezřetnostní orgány namísto použití LTV v době vzniku sledovat poměr úvěru k nákladům (LTC). LTC představuje počáteční částku všech poskytnutých úvěrů v poměru k nákladům spojeným s výstavbou nemovitosti do dokončení.

Kromě toho by se vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly při sledování zaměřit na nejrizikovější stavby, např. ty, u nichž je poměr předem pronajaté plochy (pre-let ratio) a poměr předem prodané plochy (pre-sale ratio) velmi nízký. U každé budovy, jejíž výstavba stále probíhá, se poměr předem pronajaté plochy rovná ploše, kterou příslušný developer již pronajal v době poskytnutí úvěru, v poměru k celkové ploše, jež bude k dispozici poté, co bude stavba dokončena; podobně poměr předem prodané plochy se rovná ploše, kterou příslušný developer již prodal v době poskytnutí úvěru, v poměru k celkové ploše, jež bude k dispozici poté, co bude stavba dokončena.

9. Každoroční zveřejňování údajů o expozicích v oblasti komerčních nemovitostí evropskými orgány dohledu

Evropským orgánům dohledu se doporučuje, aby na základě informací dostupných z regulačních výkazů alespoň jednou ročně zveřejňovaly agregované informace o expozicích subjektů podléhajících jejich dohledu, a to na individuálním základě, vůči jednotlivým národním trhům komerčních nemovitostí v Unii. Toto zveřejnění by mělo zvýšit povědomí vnitrostátních makroobezřetnostních orgánů o činnosti subjektů z jiných členských států na jejich tuzemském trhu komerčních nemovitostí. Jsou-li rozsah či kvalita zveřejněných údajů problematické, mělo by být takové zveřejnění opatřeno příslušnými doprovodnými poznámkami.

Evropské orgány dohledu by v zásadě měly umožnit, aby každý vnitrostátní makroobezřetnostní orgán v Unii mohl posuzovat expozice všech finančních institucí Unie vůči příslušnému národnímu trhu. To znamená, že údaje shromažďované za všechny finanční instituce v Unii by měly být agregovány na úrovni zemí.

Při zveřejňování těchto agregovaných informací by evropské orgány dohledu měly využít informace z regulačních výkazů, které uvádějí geografické členění úvěrových expozic a/nebo (přímých a nepřímých) investic. Pokud výkazy uvádějí členění podle kódů NACE⁽¹⁾, mohou být komerční nemovitosti uvedeny jak v oddílu „F“, tak v oddílu „L“, ačkoli přísně vzato některé dílčí kategorie by musely být s ohledem na definici komerčních nemovitostí přijatou v tomto doporučení vyloučeny.

⁽¹⁾ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1893/2006 ze dne 20. prosince 2006, kterým se zavádí statistická klasifikace ekonomických činností NACE Revize 2 a kterým se mění nařízení Rady (EHS) č. 3037/90 a některá nařízení ES o specifických statistických oblastech (Úř. věst. L 393, 30.12.2006, s. 1).“