

I

(Uznesenia, odporúčania a stanoviská)

ODPORÚČANIA

EURÓPSKY VÝBOR PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ

ODPORÚČANIE EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ

z 31. októbra 2016

o doplnení chýbajúcich údajov o nehnuteľnostiach

(ESRB/2016/14)

(2017/C 31/01)

GENERÁLNA RADA EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie,

so zreteľom na nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1092/2010 z 24. novembra 2010 o makroprudenciálnom dohľade Európskej únie nad finančným systémom a o zriadení Európskeho výboru pre systémové riziká ⁽¹⁾, a najmä na jeho článok 3 ods. 2 písm. b), d) a f) a články 16 až 18,

so zreteľom na rozhodnutie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2011/1 z 20. januára 2011, ktorým sa prijíma rokovací poriadok Európskeho výboru pre systémové riziká ⁽²⁾, a najmä na jeho články 18 až 20,

keďže:

- (1) Sektor nehnuteľností zohráva v hospodárstve dôležitú úlohu a jeho vývoj môže podstatne ovplyvniť finančný systém. Predchádzajúce finančné krízy ukázali, že neudržateľný vývoj na trhoch s nehnuteľnosťami môže mať vážny vplyv na stabilitu finančného systému a na hospodárstvo ako celok. Nepriaznivý vývoj na trhu s nehnuteľnosťami v niektorých členských štátoch v oblasti nehnuteľností určených na bývanie, ako aj v oblasti nehnuteľností určených na podnikanie, viedol v minulosti k rozsiahlym stratám a mal negatívny vplyv na reálnu ekonomiku. To odráža úzke prepojenie medzi sektorom nehnuteľností, poskytovateľmi financovania a inými hospodárskymi sektormi a silnú spätnú väzbu medzi finančným systémom a reálnou ekonomikou, čo posilňuje negatívny vývoj.
- (2) Tieto prepojenia sú dôležité, pretože ukazujú, že riziká, ktoré vzniknú v sektore nehnuteľností, môžu mať systémový vplyv, ktorý je svojou povahou procyklický. Zraniteľné miesta finančného systému majú tendenciu sa akumulovať počas fázy rastu v rámci cyklu nehnuteľností. Pociťované nižšie riziká a jednoduchší prístup k financovaniu môžu prispieť k rýchlemu rozšíreniu úverov a investícií spolu so zvýšeným dopytom po nehnuteľnostiach, v dôsledku čoho sa zvyšuje tlak na rast cien nehnuteľností. Keďže z toho vyplývajúce vyššie hodnoty kolaterálu naďalej uprednostňujú dopyt po úveroch a ich poskytovaní, môže táto dynamika vlastného posilňovania viesť k vzniku špekulatívnych bublín. Naopak, prísnejšie úverové podmienky, vyššie averzie k riziku a tlak na pokles cien nehnuteľností počas fázy poklesu môžu mať negatívny vplyv na odolnosť dlžníkov a veriteľov, čím dôjde k oslabeniu hospodárskych podmienok.
- (3) Vytvorenie harmonizovanejšieho rámca pre monitorovanie vývoja na trhoch s nehnuteľnosťami určenými na bývanie a na trhoch s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie, teda segmentov sektora nehnuteľností, ktoré sú najviac relevantné na účely finančnej stability, má preto kľúčový význam s cieľom zabezpečiť skoré rozpoznanie zraniteľných miest, ktoré by mohli viesť k budúcej finančnej kríze. Tvorcovia politiky musia mať k dispozícii určitý súbor príslušných informácií, vrátane spoľahlivého súboru kľúčových ukazovateľov, ktorý im pomôže identifikovať systémové riziká a posúdiť prípadnú potrebu makroprudenciálneho zásahu. Tieto ukazovatele môžu navyše zohrávať významnú úlohu pri určení, či a kedy sprísniť či uvoľniť harmonizované makroprudenciálne nástroje zamerané na veriteľov, ktoré sú k dispozícii na základe práva Únie. Uvedené ukazovatele sa môžu ďalej využívať ako usmernenie pre vnútroštátne orgány pri používaní vnútroštátnych makroprudenciálnych nástrojov zameraných na dlžníkov.

⁽¹⁾ Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ Ú. v. EÚ C 58, 24.2.2011, s. 4.

- (4) Neexistencia pracovných definícií týkajúcich sa sektorov nehnuteľností určených na bývanie a nehnuteľností určených na podnikanie spoločne dohodnutých členskými štátmi spolu s prevádzkovými obmedzeniami dostupnosti údajov pre množstvo príslušných ukazovateľov je prekážkou spoľahlivosti analýzy finančnej stability, ktorá sťažuje presné posúdenie a porovnanie rizík medzi národnými trhmi. Pokiaľ ide o nehnuteľnosti určené na bývanie, Európsky výbor pre systémové riziká (ESRB) ⁽¹⁾ vo svojej predchádzajúcej práci zdôraznil, že porovnateľne vysoko kvalitné údaje o niektorých kľúčových ukazovateľoch, ktoré sú nevyhnutné na sledovanie finančnej stability a tvorbu politiky, ešte stále nie sú k dispozícii. Posúdeniu spôsobilosti týchto ukazovateľov poskytovať včasné varovania pred tvorbou systémových rizík okrem toho bráni neexistencia spoľahlivých a harmonizovaných časových radov. Pokiaľ ide o nehnuteľnosti určené na podnikanie, ESRB dospela pri obdobnej práci ⁽²⁾ k záveru, že neexistencia harmonizovanej pracovnej definície nehnuteľností určených na bývanie a absencia podrobného a konzistentného rámca údajov na zachytenie širšieho vývoja na trhu spôsobila, že analýzy systémových rizík sú problematické.
- (5) V rámci členských štátov boli navrhnuté a implementované opatrenia s cieľom znížiť procyklické účinky trhov s nehnuteľnosťami a posilniť odolnosť úverových inštitúcií voči negatívnym účinkom vzniknutým v dôsledku dynamiky trhu s nehnuteľnosťami. Prudenciálne pravidlá pre bankový sektor Únie, ako sú ustanovené v nariadení Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013 ⁽³⁾ a smernici Európskeho parlamentu a Rady 2013/36/EÚ ⁽⁴⁾, okrem toho zaviedli súbor nástrojov, napríklad kapitálové požiadavky, zamerané na zmiernenie rizík vznikajúcich v určitých sektoroch vrátane sektora s nehnuteľnosťami. Prudenciálny rámec Únie sa zameriava predovšetkým na opatrenia založené na kapitáli, ktoré sa zameriavajú na kapitálovú štruktúru úverových inštitúcií. Nástroje zamerané na dlžníkov, ako napríklad obmedzenia pomeru výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti, pomeru výšky dlhu k výške príjmu, pomeru úrokového krytia a pomeru dlhovej služby k výške príjmu alebo pomeru krytia dlhovej služby nepatria do rozsahu pôsobnosti nariadenia (EÚ) č. 575/2013 a smernice 2013/36/EÚ a ich implementácia sa riadia vnútroštátnym právom. Viaceré členské štáty už niektoré z týchto nástrojov aktivovali, aj keď vymedzenia nástrojov a ukazovateľov sú rôzne.
- (6) Pri vykonávaní svojich úloh by ESRB mala prispievať k zabezpečeniu finančnej stability a zmierňovaniu negatívnych vplyvov na vnútorný trh a reálnu ekonomiku. Na tieto účely má zásadný význam dostupnosť harmonizovaných pracovných definícií a základného súboru porovnateľných a včas dostupných ukazovateľov týkajúcich sa nehnuteľností. Lepšie porozumenie štrukturálnych a cyklických vlastností trhu s nehnuteľnosťami určenými na bývanie a nehnuteľnosťami určenými na podnikanie v Únii pomôže vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom lepšie sledovať dynamiku sektora nehnuteľností, aby rozpoznali hrozby, ktoré tento sektor môže predstavovať pre finančnú stabilitu, a uskutočniť primerané opatrenia.
- (7) Je preto potrebné riešiť existujúce nedostatky v dostupnosti a porovnateľnosti údajov o trhoch s nehnuteľnosťami určenými na bývanie a nehnuteľnosťami určenými na podnikanie v Únii, ktoré sú relevantné na makroprudenciálne účely. To znamená, že by sa na tento účel mali vymedziť cieľové pracovné definície nehnuteľností určených na bývanie a nehnuteľností určených na podnikanie. Okrem toho by sa mal určiť spoločný súbor ukazovateľov, ktoré majú vnútroštátne makroprudenciálne orgány na základe odporúčaní monitorovať, s cieľom posúdiť riziká vyplývajúce zo sektorov nehnuteľností určených na bývanie a nehnuteľností určených na podnikanie spolu s cieľovými definíciami týchto ukazovateľov. Usmernenia by mali ďalej bližšie vymedziť dimenzie a stupeň podrobnosti každého ukazovateľa, rozsah zamýšľaných informácií a meranie ukazovateľov.
- (8) Prijatie harmonizovaných definícií a metód na meranie ukazovateľov používaných na monitorovanie trhov s nehnuteľnosťami určenými na bývanie a nehnuteľnosťami určenými na podnikanie nebráni tomu, aby vnútroštátne makroprudenciálne orgány na účely svojho interného hodnotenia rizík a politiky vychádzali z ukazovateľov nehnuteľností založených na ich vlastných definíciách a ukazovateľoch, ktoré by sa mohli lepšie prispôsobiť vnútroštátnym požiadavkám.
- (9) Vzhľadom na silnú procyklickú povahu vývoja na trhoch s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie by sa monitorovanie rizika na týchto trhoch malo uskutočňovať častejšie ako monitorovanie na trhoch s nehnuteľnosťami určenými na bývanie. V prípade fyzického trhu, ako aj investičných a úverových tokov a zodpovedajúcich podmienok poskytovania úverov, by preto monitorovanie malo prebiehať aspoň štvrťročne. Monitorovanie stavov investícií a poskytovania úverov a zodpovedajúcich podmienok poskytovania úverov v sektore nehnuteľností určených na podnikanie, ako aj vývoj podmienok poskytovania úverov v sektore nehnuteľností určených na bývanie by mali prebiehať aspoň raz ročne.

⁽¹⁾ ESRB, „Report on residential real estate and financial stability in the EU“ (Správa o nehnuteľnostiach určených na bývanie a finančnej stabilite v EÚ), december 2015.

⁽²⁾ ESRB, „Report on residential real estate and financial stability in the EU“ (Správa o nehnuteľnostiach určených na podnikanie a finančnej stabilite v EÚ), december 2015.

⁽³⁾ Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013 z 26. júna 2013 o prudenciálnych požiadavkách na úverové inštitúcie a investičné spoločnosti a o zmene nariadenia (EÚ) č. 648/2012 (Ú. v. EÚ L 176, 27.6.2013, s. 1).

⁽⁴⁾ Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2013/36/EÚ z 26. júna 2013 o prístupe k činnosti úverových inštitúcií a prudenciálnom dohľade nad úverovými inštitúciami a investičnými spoločnosťami, o zmene smernice 2002/87/ES a o zrušení smerníc 2006/48/ES a 2006/49/ES (Ú. v. EÚ L 176, 27.6.2013, s. 338).

- (10) Keďže trhy s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie sú heterogénne, vnútroštátne makroprudenciálne orgány by sa mali nabádať, aby spoločný súbor ukazovateľov rozčlenili podľa príslušných dimenzií, akými sú napríklad druh nehnuteľnosti, umiestnenie nehnuteľnosti a druh a štátna príslušnosť účastníkov trhu. ESRB okrem toho nabáda vnútroštátne makroprudenciálne orgány k tomu, aby zvažili informácie o rozdelení kľúčových ukazovateľov, ktorými sú napríklad pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti v čase vzniku, súčasný pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti, pomer úrokového krytia a pomer krytia dlhovej služby podľa príslušných skupín rizík. Keďže v súčasnosti nie sú na úrovni Únie k dispozícii informácie o týchto rozdeleniach, nie je možné poskytnúť žiadne konkrétne usmernenie, pokiaľ ide o príslušné skupiny rizík pre ukazovatele nehnuteľností určených na podnikanie. Ak chýbajú konkrétnejšie informácie, môže byť alternatívou monitorovanie na základe charakteristík rozdelenia ukazovateľov (napr. kvantilov), pričom je potrebné zamerať sa na krajné riziká (t. j. horné alebo dolné kvantily v závislosti od použitého ukazovateľa).
- (11) Trhy s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie sú zvyčajne charakteristické veľkým okruhom účastníkov trhu, ktorí často sídlia v zahraničí, a niekedy nepodliehajú žiadnemu mikroprudenciálnemu alebo makroprudenciálnemu dohľadu. Európske orgány dohľadu by sa preto mali nabádať k tomu, aby každoročne zverejňovali príslušné agregované údaje na úrovni jednotlivých krajín, pokiaľ ide o činnosti subjektov, nad ktorými vykonávajú dohľad, na trhoch s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie, založené na údajoch zozbieraných pomocou existujúcich regulačných vzorov pre vykazovanie. Toto zverejnenie zvýši povedomie vnútroštátnych makroprudenciálnych orgánov o činnosti subjektov z iných členských štátov na ich tuzemskom trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie.
- (12) Okrem používania kvantitatívnych ukazovateľov ESRB vyzýva vnútroštátne makroprudenciálne orgány, aby monitorovali vývoj na trhoch s nehnuteľnosťami prostredníctvom pravidelných kontaktov s príslušnými účastníkmi trhu, najmä zo sektora nehnuteľností určených na podnikanie.
- (13) Toto odporúčanie bolo vypracované s prihliadnutím na ďalšie prebiehajúce medzinárodné a európske iniciatívy v oblasti harmonizácie a zberu údajov, pričom v súvislosti s doplnením chýbajúcich údajov o nehnuteľnostiach je najviac relevantné nariadenie Európskej centrálnej banky (EÚ) 2016/867⁽¹⁾, ktorým sa zaviedol projekt AnaCredit. Na plnenie informačných potrieb určených v tomto odporúčaní však vzhľadom na niektoré charakteristiky uvedeneho projektu nie je možné vychádzať len z neho. Po prvé, definície nehnuteľností určených na bývanie a nehnuteľností určených na podnikanie uvedené v tomto odporúčaní sú podrobnejšie a vhodnejšie na účely finančnej stability než definície ustanovené v nariadení (EÚ) 2016/867, ktoré odkazujú len na vymedzenie pojmov v nariadení (EÚ) č. 575/2013. Po druhé, informácie o niektorých kľúčových ukazovateľoch a segmentoch trhu, ktoré sú identifikované v tomto odporúčaní ako významné pre finančnú stabilitu (napríklad segment kúpy na účely prenájmu), nariadenie (EÚ) 2016/867 neupravuje. Po tretie, do oblasti pôsobnosti AnaCredit patria iba členské štáty eurozóny. Členské štáty mimo eurozóny majú možnosť sa zúčastniť dobrovoľne, ale v tejto fáze zatiaľ nie je jasné, ktoré členské štáty túto možnosť využijú. Po štvrté, AnaCredit sa v súčasnosti obmedzuje na právnické osoby a iné inštitucionálne jednotky vrátane nefinančných korporácií. Do oblasti pôsobnosti AnaCredit zatiaľ nepatria informácie o úveroch poskytované fyzickým osobám, pričom načasovanie takéhoto rozšírenia ešte nie je vymedzené. Po piate, AnaCredit zbiera informácie o úveroch, ktoré držia alebo obsluhujú úverové inštitúcie. Tento prístup znamená, že úvery, ktoré držia iní účastníci trhu, sú zaregistrované v AnaCredit iba vtedy, keď úver obsluhuje úverová inštitúcia. Vzhľadom na význam iných účastníkov trhu v oblasti financovania nehnuteľností, predovšetkým nehnuteľností určených na podnikanie, sa vyžaduje rozsiahly zber informácií o úveroch poskytnutých týmito inštitúciami. Ako sa uvádza v bodoch odôvodnenia 10 a 12 nariadenia ECB/2016/13, počas prípravy ďalších fáz AnaCredit sa rozsah úverov v tomto segmente trhu bude posudzovať ako súčasť posúdenia prínosov a nákladov pred možnými rozšíreniami spravodajskej skupiny a požiadaviek na vykazovanie s cieľom lepšie pokryť úvery na nehnuteľnosti určené na bývanie a na podnikanie. Po šieste, na základe zásady proporcionality môžu byť z oblasti pôsobnosti AnaCredit vylúčené malé banky⁽²⁾, aj keď makroprudenciálny orgán môže dospieť k záveru, že z dôvodov finančnej stability je potrebné monitorovať aj ich činnosť v sektore nehnuteľností.
- (14) S cieľom dosiahnuť jednotnú implementáciu ukazovateľov nehnuteľností a vychádzať z existujúcich rozhodnutí, štruktúr, projektov a metodologickej práce sa pri implementácii tohto odporúčania odporúča postupovať v súlade s projektom AnaCredit.
- (15) Účelom tohto odporúčania je, aby vnútroštátne makroprudenciálne orgány implementovali rámec pre monitorovanie vývoja v sektore nehnuteľností, ktorý je relevantný na účely finančnej stability, a ktorý vychádza z odporúčaných spoločne dohodnutých cieľových definícií a ukazovateľov. ESRB sa zároveň domnieva, že

(¹) Nariadenie ECB (EÚ) č. 2016/867 z 18. mája 2016 o zbere podrobných údajov o úveroch a kreditnom riziku (ECB/2016/13) (Ú. v. EÚ L 144, 1.6.2016, s. 44).

(²) Národné centrálné banky môžu udeľovať výnimky malým úverovým inštitúciám za predpokladu, že spoločný príspevok všetkých úverových inštitúcií, ktorým je udelená výnimka, do celkovej nesplatenej sumy úverov vo vykazujúcom členskom štáte, neprekračuje 2 %.

v záujme finančnej stability a tvorby makroprudenciálnej politiky by bolo prospešné, aby sa porovnateľné údaje o týchto ukazovateľoch za jednotlivé krajiny pravidelne zbierali a šíрили na úrovni Únie. To by nielen umožnilo presnejšie posúdenie rizík súvisiacich s nehnuteľnosťami v jednotlivých členských štátoch, ale aj porovnanie toho, aké nástroje makroprudenciálnej politiky používajú členské štáty s cieľom riešiť zraniteľné miesta v súvislosti s nehnuteľnosťami. Podľa článku 2 nariadenia Rady č. 1096/2010 zo 17. novembra 2010, ktorým sa Európskej centrálnej banke udeľujú osobitné úlohy týkajúce sa fungovania Európskeho výboru pre systémové riziká, sa od ECB vyžaduje, aby poskytla ESRB analytickú, štatistickú, logistickú a administratívnu podporu. ECB má preto veľmi dobrú pozíciu, aby mohla vystupovať ako koordinátor takéhoto zberu a šírenia údajov na úrovni Únie. Práce na tomto postupe by sa mali začať okamžite po prijatí tohto odporúčania, po konzultácii s Eurostatom a podľa potreby s vnútroštátnymi štatistickými úradmi. Keď makroprudenciálne orgány začnú implementovať toto odporúčanie a pokročí sa so zberom skutočných údajov, bude potrebné vypracovať ďalšie technické usmernenia a ďalej pracovať na cieľových definíciách a ukazovateľoch tak, aby boli prispôsobené špecifickým charakteristikám trhov alebo segmentov trhov a s cieľom zabezpečiť štatistickú kvalitu údajov; akékoľvek takéto implementačné usmernenia by však nemali zmeniť základné črty a účel cieľových definícií a ukazovateľov stanovených v tomto odporúčaní.

- (16) Pri implementácii tohto odporúčania a ďalších technických prácach uvedených v bode odôvodnenia 15 by sa mala venovať náležitá pozornosť zásade proporcionality. Pri pokračovaní v implementácii príslušných ukazovateľov a metód na ich výpočet je potrebné zohľadniť veľkosť a vývoj vnútroštátnych trhov s nehnuteľnosťami určenými na bývanie a nehnuteľnosťami určenými na podnikanie. Pri posudzovaní implementácie tohto odporúčania je potrebné zohľadniť pokrok a obmedzenia, ktoré nastávajú pri zbere údajov na úrovni Únie, ako sa uvádza v bode odôvodnenia 15. Predovšetkým záverečné správy, ktoré sa majú predložiť do konca roka 2020 pre odporúčania A až D, nemusia nevyhnutne zahŕňať všetky kľúčové ukazovatele, ak to takéto obmedzenia odôvodňujú.
- (17) Toto odporúčanie sa nedotýka mandátov centrálnych bánk v Únii týkajúcich sa menovej politiky.
- (18) Pri príprave tohto odporúčania boli zohľadnené pripomienky príslušných zainteresovaných strán zo súkromného sektora.
- (19) Odporúčania ESRB sa uverejňujú po tom, čo Generálna rada oboznámila Radu so svojím zámerom uverejniť ich a umožnilo sa jej reagovať,

PRIJALA TOTO ODPORÚČANIE:

ODDIEL 1

ODPORÚČANIA

Odporúčanie A – Monitorovanie rizík vyplývajúcich zo sektora nehnuteľností určených na bývanie

1. Vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom sa odporúča, aby zaviedli rámec pre monitorovanie rizika v ich tuzemskom sektore nehnuteľností určených na bývanie vrátane informácií o súčasných podmienkach poskytovania úverov pre tuzemské úvery na nehnuteľnosti určené na bývanie. Na tento účel sa pre účinné monitorovanie rizík vznikajúcich na trhu s nehnuteľnosťami určenými na bývanie odporúča tento súbor ukazovateľov podmienok poskytovania úverov:
 - a) pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti v čase vzniku (LTV-O);
 - b) súčasný pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (LTV-C);
 - c) pomer výšky úveru k výške príjmu v čase vzniku (LTI-O);
 - d) pomer výšky dlhu k výške príjmu v čase vzniku (DTI-O);
 - e) pomer správy úveru k výške príjmu v čase vzniku (LSTI-O);
 - f) pomer dlhovej služby k výške príjmu v čase vzniku (DSTI-O) ako nepovinný ukazovateľ;
 - g) počet a suma vyplatených úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie;
 - h) splatnosť úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie v čase vzniku.

Informácie o týchto ukazovateľoch by sa mali týkať tuzemských poskytovateľov úverov na individuálnom základe a mali by byť dostatočne reprezentatívne, pokiaľ ide o tuzemský trh úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie.

2. Ak nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu predstavujú významný zdroj rizík vyplývajúci z tuzemského sektora nehnuteľností, napríklad preto, že tvoria významný podiel na stave alebo tokoch celkovo poskytnutých úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie, vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom sa odporúča zaviesť rámec pre monitorovanie rizika na základe množstva dodatočných ukazovateľov pre tento segment trhu. Ak na posúdenie významu nehnuteľností kúpených na účely prenájmu nie sú k dispozícii žiadne kvantitatívne informácie alebo ak sú takéto informácie iba obmedzené, musí sa toto posúdenie na začiatku prípadne uskutočniť skôr na základe kvalitatívnych informácií. Dodatočné ukazovatele pre tento segment trhu by mali zahŕňať:
 - a) pomer úrokového krytia v čase vzniku (ICR-O);
 - b) pomer výšky úveru k výške nájmu v čase vzniku (LTR-O).
3. Pri výpočte ukazovateľov uvedených v odsekoch 1 a 2 sa vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom odporúča, aby postupovali podľa usmernení uvedených v prílohe IV k tomuto odporúčaniam.
4. Na základe ukazovateľov uvedených v odsekoch 1 a 2 sa vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom odporúča, aby monitorovali vývoj tuzemského sektora nehnuteľností určených na bývanie aspoň raz ročne.

Odporúčanie B – Príslušné informácie o sektore nehnuteľností určených na bývanie

1. Vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom sa odporúča, aby monitorovali jednorozmerné rozdelenie a vybrané spoločné rozdelenie príslušných ukazovateľov uvedených vo vzore A prílohy II k tomuto odporúčaniam. Tento vzor obsahuje usmernenie k členeniu informácií, ktoré sú relevantné pre monitorovanie rizík vznikajúcich v tuzemskom sektore nehnuteľností určených na bývanie.
2. Vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom sa odporúča, aby monitorovali riziká týkajúce sa rôznych ukazovateľov na základe nasledujúcich informácií uvedených vo vzore A prílohy II k tomuto odporúčaniam.
 - a) V prípade tokov úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie poskytnutých vo vykazovanom období by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť:
 - celkový počet zmlúv a súvisiacu sumu v národnej mene,
 - počet zmlúv a súvisiacu sumu v národnej mene členené podľa kategórií uvedených vo vzore A prílohy II k tomuto odporúčaniam.
 - b) V prípade LTV-O a LSTI-O súvisiacich s tokmi úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť:
 - vážený priemer príslušného pomeru vyjadrený v percentách,
 - vážený priemer príslušného pomeru vyjadrený v percentách v členení podľa kategórií uvedených vo vzore A prílohy II k tomuto odporúčaniam,
 - počet zmlúv a súvisiacu sumu v národnej mene členené podľa skupín uvedených vo vzore A prílohy II k tomuto odporúčaniam.
 - c) V prípade DSTI-O (nepovinný ukazovateľ) súvisiaci s tokmi úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť:
 - vážený priemer príslušného pomeru vyjadrený v percentách,
 - počet zmlúv a súvisiacu sumu v národnej mene členené podľa skupín uvedených vo vzore A prílohy II k tomuto odporúčaniam.
 - d) V prípade LTV-C súvisiacich so stavom úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť:
 - vážený priemer tohto pomeru vyjadrený v percentách,
 - počet zmlúv a súvisiacu sumu v národnej mene členené podľa skupín uvedených vo vzore A prílohy II k tomuto odporúčaniam.

- e) V prípade splatnosti v čase vzniku týkajúcej sa tokov úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť:
- váženú priemernú splatnosť vyjadrenú v rokoch,
 - počet zmlúv a súvisiacu sumu v národnej mene členené podľa skupín uvedených vo vzore A prílohy II k tomuto odporúčaníu.
- f) V prípade LTI-O a DTI-O súvisiacich s tokmi úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť:
- vážený priemer príslušného pomeru,
 - počet zmlúv a súvisiacu sumu v národnej mene členené podľa skupín uvedených vo vzore A prílohy II k tomuto odporúčaníu.
- g) V prípade spoločného rozdelenia LSTI-O, LTV-O a splatnosti úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie v čase vzniku pri tokoch úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť počet zmlúv a súvisiacu sumu v národnej mene členené podľa kategórií uvedených vo vzore A prílohy II k tomuto odporúčaníu.
- h) V prípade spoločného rozdelenia LSTI-O a začiatočného obdobia fixácie úrokovej sadzby pri tokoch úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť počet zmlúv a súvisiacu sumu v národnej mene členené podľa kategórií uvedených vo vzore A prílohy II k tomuto odporúčaníu.
- i) V prípade spoločného rozdelenia DTI-O a LTV-O pri tokoch úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť počet zmlúv a súvisiacu sumu v národnej mene členené podľa kategórií uvedených vo vzore A prílohy II k tomuto odporúčaníu.
3. Ak nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu predstavujú významný zdroj rizík vyplývajúci z tuzemského sektora nehnuteľností určených na bývanie, napríklad preto, že tvoria významný podiel na stave alebo tokoch celkovo poskytnutých úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie, vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom sa odporúča monitorovať riziká v súvislosti s príslušnými ukazovateľmi samostatne pre nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu a nehnuteľnosti užívané vlastníkom. V tomto prípade by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali tiež zohľadniť členenia uvedené vo vzore B prílohy II k tomuto odporúčaníu.

Odporúčanie C – Monitorovanie rizík vyplývajúcich zo sektora nehnuteľností určených na podnikanie

1. Vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom sa odporúča, aby zaviedli rámec pre monitorovanie rizika v ich tuzemskom sektore nehnuteľností určených na podnikanie. Na tento účel sa pre účinné monitorovanie rizík vznikajúcich na trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie odporúča tento súbor ukazovateľov:

Ukazovatele fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie:

- a) cenový index;
- b) index prenájmu;
- c) index výnosov z prenájmu;
- d) podiel prázdnych bytov;
- e) začiatok výstavby;

Ukazovatele expozícií finančného systému v oblasti úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie:

- f) toky poskytovania úverov do nehnuteľností určených na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe);
- g) toky problémových úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe);
- h) toky rezerv na straty z úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe);

- i) toky rezerv na straty z úverov na nehnuteľnosti vo výstavbe (ako súčasť poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie);
- j) stavy poskytovania úverov do nehnuteľností určených na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe);
- k) stavy problémových úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe);
- l) stavy rezerv na straty z úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe);
- m) stavy poskytovania úverov na nehnuteľnosti vo výstavbe (ako súčasť poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie);
- n) stavy problémových úverov na nehnuteľnosti vo výstavbe (ako súčasť poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie);
- o) stavy rezerv na straty z úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie vo výstavbe (ako súčasť poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie).

Ukazovatele podmienok poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie:

- p) vážený priemer LTV-O v prípade tokov úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie;
- q) vážený priemer súčasného pomeru výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (LTV-C) v prípade stavov úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie;
- r) vážený priemer pomeru úrokového krytia v čase vzniku (ICR-O) v prípade tokov úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie a vážený priemer súčasného pomeru úrokového krytia (ICR-C) v prípade stavov úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie;
- s) vážený priemer pomeru krytia dlhovej služby v čase vzniku (DSCR-O) v prípade tokov úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie a vážený priemer súčasného pomeru krytia dlhovej služby (DSCR-C) v prípade stavov úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie.

Informácie o týchto ukazovateľoch by sa mali týkať poskytovateľov úverov na individuálnom základe a mali by byť dostatočne reprezentatívne, pokiaľ ide o tuzemský trh s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie.

2. Ak možno investície považovať za také, ktoré predstavujú významný podiel na financovaní nehnuteľností určených na podnikanie, vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom sa odporúča, aby do rámca pre monitorovanie rizika pre ich tuzemský sektor s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie zahrnuli tiež tento súbor dodatočných ukazovateľov o expozíciách v investíciách do nehnuteľností určených na podnikanie:

- a) priame a nepriame toky investícií do nehnuteľností určených na podnikanie;
- b) toky úprav ocenenia investícií do nehnuteľností určených na podnikanie;
- c) priame a nepriame stavy investícií do nehnuteľností určených na podnikanie;
- d) stavy úprav ocenenia investícií do nehnuteľností určených na podnikanie.

Informácie o týchto ukazovateľoch by sa mali týkať investorov na individuálnom základe a mali by byť dostatočne reprezentatívne vo vzťahu k tuzemskému trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie.

3. Pri výpočte ukazovateľov uvedených v odsekoch 1 a 2 sa vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom odporúča, aby postupovali podľa usmernení uvedených v prílohe V a, ak je to v vhodných prípadoch nehnuteľností určených na podnikanie, v prílohe IV k tomuto odporúčaniam.

4. Na základe ukazovateľov uvedených v odsekoch 1 a 2 sa vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom odporúča, aby monitorovali vývoj tuzemského sektora nehnuteľností určených na podnikanie aspoň štvrtročne, pokiaľ ide o fyzický trh, toky poskytovania úverov a investícií (vrátane tokov problémových úverov, rezerv na straty z úverov a úprav ocenenia investícií) a zodpovedajúce podmienky poskytovania úverov. Takéto monitorovanie by sa malo uskutočniť aspoň raz ročne v prípade stavov úverov a investícií (vrátane stavov problémových úverov, rezerv na straty z úverov a úprav ocenenia investícií) a zodpovedajúcich podmienok poskytovania úverov.

Odporúčanie D – Príslušné informácie o sektore nehnuteľností určených na podnikanie

1. Vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom sa odporúča, aby monitorovali príslušné ukazovatele uvedené vo vzoroch A, B a C prílohy III k tomuto odporúčanju. Tieto vzory obsahujú usmernenie k členeniu informácií nevyhnutných na monitorovanie rizík vznikajúcich v tuzemskom sektore nehnuteľností určených na bývanie.
2. Vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom sa odporúča, aby monitorovali riziká týkajúce sa rôznych ukazovateľov na základe nasledujúcich informácií uvedených vo vzoroch A, B a C prílohy III k tomuto odporúčanju:
 - a) V prípade cenového indexu, indexu prenájmu, indexu výnosov z prenájmu, podiel prázdných bytov a začiatku výstavby by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť členenie podľa:
 - druhu nehnuteľnosti,
 - umiestnenia nehnuteľnosti.
 - b) V prípade tokov a stavov úprav ocenenia investícií do nehnuteľností určených na podnikanie by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť členenie podľa:
 - druhu nehnuteľnosti,
 - umiestnenia nehnuteľnosti,
 - druhu investora,
 - štátnej príslušnosti investora.
 - c) V prípade tokov a stavov poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie a podkategórie poskytovania úverov na nehnuteľnosti vo výstavbe by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť členenie podľa:
 - druhu nehnuteľnosti,
 - umiestnenia nehnuteľnosti,
 - druhu veriteľa,
 - štátnej príslušnosti veriteľa.
 - d) V prípade tokov a stavov problémových úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie a podkategórie problémových úverov na nehnuteľnosti vo výstavbe by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť členenie podľa:
 - druhu nehnuteľnosti,
 - umiestnenia nehnuteľnosti,
 - druhu veriteľa,
 - štátnej príslušnosti veriteľa.
 - e) V prípade tokov a stavov rezerv na straty z úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie a podkategórie rezerv na straty z úverov na nehnuteľnosti vo výstavbe by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť členenie podľa:
 - druhu nehnuteľnosti,
 - umiestnenia nehnuteľnosti,
 - druhu veriteľa,
 - štátnej príslušnosti veriteľa.

3. Ak možno investície považovať za také, ktoré predstavujú významný podiel na financovaní nehnuteľností určených na podnikanie, vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom sa odporúča, aby do rámca pre monitorovanie rizika pre ich tuzemský sektor nehnuteľností určených na podnikanie zahrnuli tiež tento súbor dodatočných informácií o expozíciách v investíciách do nehnuteľností určených na podnikanie uvedených vo vzore B prílohy III k tomuto odporúčaníu:
- (a) V prípade tokov a stavov investícií do nehnuteľností určených na podnikanie by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť členenie podľa:
 - priamej držby nehnuteľností určených na podnikanie,
 - nepriamej držby nehnuteľností určených na podnikanie;
 - (b) V prípade tokov a stavov priamych investícií do nehnuteľností určených na podnikanie by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť členenie podľa:
 - druhu nehnuteľnosti,
 - umiestnenia nehnuteľnosti,
 - druhu investora,
 - štátnej príslušnosti investora.
 - (c) V prípade tokov a stavov nepriamych investícií do nehnuteľností určených na podnikanie by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť členenie podľa:
 - druhu investora,
 - štátnej príslušnosti investora.

Odporúčanie E – Zverejnenie údajov o expozíciách na vnútroštátnych trhoch s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie zo strany európskych orgánov dohľadu

1. Európskemu orgánu pre bankovníctvo (EBA), Európskemu orgánu pre poisťovníctvo a dôchodkové poistenie zamestnancov (EIOPA) a Európskemu úradu pre cenné papiere a trhy (ESMA) sa odporúča, aby aspoň raz ročne zverejnili agregované údaje o expozíciách subjektov, ktoré podliehajú ich dohľadu, na jednotlivých vnútroštátnych trhoch s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie v Únii v súlade s usmerneniami uvedenými v prílohe V.9 k tomuto odporúčaníu. Tieto agregované údaje by mali vychádzať z informácií, ktoré sú európskym orgánom dohľadu k dispozícii na základe existujúcich požiadaviek na vykazovanie.

ODDIEL 2

IMPLEMENTÁCIA

1. Vymedzenie pojmov

1. Na účely tohto odporúčania a berúc do úvahy ďalšie technické špecifikácie v prílohe IV a prílohe V k tomuto odporúčaníu sa uplatňuje toto vymedzenie pojmov:
- (1) „dlžníkom“ sa rozumie osoba, ktorá podpísala alebo spolupodpísala zmluvu o úvere na kúpu nehnuteľnosti určenú na bývanie alebo zmluvu o úvere na kúpu nehnuteľnosti určenú na podnikanie, a ktorá od veriteľa získala financovanie;
 - (2) „úverom na nehnuteľnosť kúpenú na účely prenájmu“ sa rozumie objem všetkých úverov alebo úverových tranží v čase vzniku úveru, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou kúpenou na účely prenájmu;
 - (3) „nehnuteľnosťou kúpenou na účely prenájmu“ sa rozumie nehnuteľnosť určená na bývanie priamo vlastnená súkromnou domácnosťou primárne na účely prenájmu nájomcom;
 - (4) „nehnuteľnosťou určenou na podnikanie“ sa rozumie nehnuteľnosť vytvárajúca príjem, buď súčasná alebo vo výstavbe a nezahŕňa:
 - a) sociálne bývanie;
 - b) nehnuteľnosti vo vlastníctve konečných užívateľov;
 - c) nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu.

Ak má nehnuteľnosť zmiešané využitie, a síce ako nehnuteľnosť určená na bývanie a nehnuteľnosť určená na podnikanie, mala by sa považovať za dve rôzne nehnuteľnosti (napríklad na základe plochy určenej pre jednotlivé využitie), ak je takéto členenie možné; v opačnom prípade možno takúto nehnuteľnosť klasifikovať podľa jej prevládajúceho využitia;

- (5) „úverom na nehnuteľnosť určenú na podnikanie“ sa rozumie úver, ktorého účelom je nadobudnutie nehnuteľnosti (alebo súboru nehnuteľností určených na podnikanie), alebo úver, ktorý je zabezpečený nehnuteľnosťou (alebo súborom nehnuteľností určených na podnikanie);
- (6) „začiatkom výstavby“ sa rozumie plocha nových stavebných projektov na nehnuteľnosti určené na podnikanie začatých počas vykazovaného obdobia, vyjadrená v štvorcových metroch; ak takéto informácie nie sú k dispozícii, možno začiatkom výstavby rozumieť počet nových stavebných projektov na nehnuteľnosti určené na podnikanie začatých počas vykazovaného obdobia;
- (7) „súčasným pomerom výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti“ (LTV-C) sa rozumie objem všetkých úverov alebo úverových tranží k dátumu vykazovania, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, v pomere k súčasnej hodnote nehnuteľnosti;
- (8) „súčasnou hodnotou nehnuteľnosti“ sa rozumie hodnota nehnuteľnosti stanovená nezávislým externým odhadcom alebo interným odhadcom; ak takéto ocenenie nie je k dispozícii, súčasná hodnota nehnuteľnosti sa môže odhadnúť použitím indexu hodnoty nehnuteľností, ktorý je dostatočne podrobný, pokiaľ ide o geografické umiestnenie a druh nehnuteľnosti; ak nie je k dispozícii ani takýto index hodnoty nehnuteľností, možno použiť index cien nehnuteľností, ktorý je dostatočne podrobný, pokiaľ ide o geografické umiestnenie a druh nehnuteľnosti, s tým, že sa uplatní vhodne zvolené zníženie hodnoty za účelom zohľadnenia znehodnotenia nehnuteľnosti;
- (9) „dlhovou službou“ sa rozumie spoločná splátka úrokov a istiny v rámci celkového dlhu dlžníka počas daného obdobia (vo všeobecnosti jeden rok);
- (10) „pomerom krytia dlhovej služby“ (DSCR) sa rozumie ročný príjem z prenájmu nehnuteľnosti určenej na podnikanie, ktorá je aspoň čiastočne financovaná dlhom, očistený o dane a akékoľvek prevádzkové náklady na udržanie hodnoty nehnuteľnosti, v pomere k ročnej dlhovej službe úveru zabezpečeného nehnuteľnosťou; pomer môže odkazovať na hodnotu v čase vzniku úveru (DSCR-O) alebo na súčasnú hodnotu (DSCR-C);
- (11) „pomerom dlhovej služby k výške príjmu v čase vzniku“ (DSTI-O) sa rozumejú celková ročná dlhová služba v pomere k celkovému ročnému disponibilnému príjmu dlžníka v čase vzniku úveru;
- (12) „pomerom výšky dlhu k výške príjmu v čase vzniku“ (DTI-O) sa rozumie celkový dlh dlžníka v čase vzniku úveru v pomere k celkovému ročnému disponibilnému príjmu dlžníka v čase vzniku úveru;
- (13) „disponibilným príjmom“ sa rozumie celkový ročný disponibilný príjem dlžníka zaznamenaný poskytovateľom úveru v čase vzniku úveru na nehnuteľnosť určenú na bývanie, ktorý pokrýva všetky zdroje príjmu mínus dane (po očistení o daňové úľavy) a poistné (napríklad na zdravotnú starostlivosť, sociálne zabezpečenie alebo poistenie liečebných nákladov) a pred odpočítaním nákladov;
- (14) „kupujúcim, ktorý nehnuteľnosť kupuje prvýkrát“ sa rozumie dlžník, ktorému nebol predtým poskytnutý žiadny úver na nehnuteľnosť určenú na bývanie; v prípade, že dlžníkov je viac (prípady osôb, ktoré spolupodpisali úver na nehnuteľnosť určenú na bývanie) a jednému alebo viacerým z týchto dlžníkov už bol poskytnutý úver na nehnuteľnosť určenú na bývanie, sa žiadny z týchto dlžníkov nepovažuje za kupujúceho, ktorý nehnuteľnosť kupuje prvýkrát;
- (15) „tokmi úverov“ sa rozumie nové vytváranie úverov počas vykazovaného obdobia; novoprerokované úvery by mali byť zahrnuté do nového vytvárania úverov, ak ich veriteľ považuje za nové zmluvy o hypotekárnom úvere;
- (16) „plne odpisovaným úverom“ sa rozumie úver na nehnuteľnosť určenú na bývanie, pre ktorý sú charakteristické pravidelné splátky istiny podľa splátkového kalendára počas doby trvania úveru tak, aby bola istina splatená v plnej miere v čase splatnosti úveru;
- (17) „nehnuteľnosťou vytvárajúcou príjem“ sa rozumejú všetky nehnuteľnosti vytvárajúce príjem, ktorý vytvárajú nájomné alebo zisk zo svojho predaja;
- (18) „pomerom úrokového krytia“ (ICR) sa rozumie hrubý ročný príjem (napr. pred odpočítaním prevádzkových nákladov a daní) z prenájmu nehnuteľnosti kúpenej na účely prenájmu alebo čistý ročný príjem z prenájmu nehnuteľnosti určenej na podnikanie alebo súboru nehnuteľností v pomere k ročným úrokovým nákladom úveru zabezpečeného touto nehnuteľnosťou alebo súborom nehnuteľností; pomer môže odkazovať na hodnotu v čase vzniku úveru (ICR-O) alebo súčasnú hodnotu (ICR-C);
- (19) „rezervami na straty z úverov“ sa rozumie celkový objem rezerv vytvorených v úverovom portfóliu s cieľom zohľadniť prípadné budúce úverové straty;
- (20) „vyplatenými úvermi“ sa rozumejú celkové úvery na nehnuteľnosti určené na bývanie (vyjadrené ako počet úverov alebo výška úverov), ktoré boli poskytnuté vo vykazovanom období;
- (21) „správou úveru“ sa rozumie spoločná splátka úrokov a istiny v rámci úveru dlžníka na nehnuteľnosť určenú na bývanie počas daného obdobia (vo všeobecnosti jeden rok);

- (22) „pomerom správy úveru k výške príjmu v čase vzniku“ (LSTI-O) sa rozumejú ročné náklady na správu úveru na nehnuteľnosť určenú na bývanie v pomere k celkovému ročnému disponibilnému príjmu dlžníka v čase vzniku úveru;
- (23) „pomerom úveru k nákladom“ (LTC) sa rozumie pôvodná hodnota všetkých poskytnutých úverov v pomere k výške nákladov spojených s výstavbou nehnuteľností do dokončenia;
- (24) „pomerom výšky úveru k výške príjmu v čase vzniku“ (LTI-O) sa rozumie objem všetkých úverov alebo úverových tranží v čase vzniku úveru, ktorú dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, v pomere k celkovému ročnému disponibilnému príjmu dlžníka v čase vzniku úveru;
- (25) „pomerom výšky úveru k výške nájmu v čase vzniku“ (LTR-O) sa rozumie úver dlžníka na nehnuteľnosť kúpenú na účely prenájmu v čase vzniku úveru v pomere k ročnému hrubému príjmu z prenájmu nehnuteľnosti (napr. pred odpočítaním prevádzkových nákladov a daní) pochádzajúci z nehnuteľností kúpených na účely prenájmu;
- (26) „pomerom výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti v čase vzniku“ (LTV-O) sa rozumie objem všetkých úverov alebo úverových tranží v čase vzniku úveru, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, v pomere k hodnote nehnuteľnosti v čase vzniku úveru;
- (27) „splatnosťou v čase vzniku“ sa rozumie dĺžka trvania zmluvy o úvere na nehnuteľnosť určenú na bývanie vyjadrená v rokoch v čase vzniku úveru;
- (28) „vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom“ sa rozumie orgán, ktorý je na základe vnútroštátnych právnych predpisov poverený uskutočňovaním makroprudenciálnej politiky v zmysle odporúčania B uvedeného v odporúčaní Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2011/3⁽¹⁾;
- (29) „úverom bez amortizácie“ sa rozumie úver na nehnuteľnosť určenú na bývanie, pre ktorý sú charakteristické pravidelné splátky najviac iba úrokov z úveru; v prípade potreby by sa úvery bez amortizácie, pri ktorých existuje možnosť splatenia, mali identifikovať samostatne;
- (30) „problémovými úvermi“ sa rozumejú úverové expozície, ktoré spĺňajú aspoň jedno z týchto kritérií:
- (a) významné expozície, ktoré sú po splatnosti viac ako 90 dní;
 - (b) vyhodnotí sa, že dlžník pravdepodobne úplne nesplätí svoje úverové záväzky bez uplatnenia zábezpeky bez ohľadu na existenciu sumy po splatnosti alebo na počet dní po splatnosti;
- (31) „úverom na nehnuteľnosť obývanú vlastníkom“ sa rozumie objem všetkých úverov alebo úverových tranží na nehnuteľnosti určené na bývanie, ktoré dlžník v čase vzniku úveru zabezpečil nehnuteľnosťou určenou na bývanie obývanou vlastníkom;
- (32) „nehnuteľnosťou obývanou vlastníkom“ sa rozumie akákoľvek nehnuteľnosť určená na bývanie, ktorú priamo vlastní súkromná domácnosť, aby vlastníkovi poskytovala prístrešie;
- (33) „čiastočne odpisovanými úvermi“ sa rozumie kombinácia viacerých úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie s rôznymi druhmi amortizácie;
- (34) „nehnuteľnosťou vo výstavbe“ sa rozumie akákoľvek nehnuteľnosť, ktorej výstavba stále prebieha, a ktorá má po dokončení poskytnúť svojmu vlastníkovi príjem vo forme prenájmu alebo zisku z predaja; nezahŕňa pozemky s budovami určenými na demoláciu alebo pozemky, ktoré sa čistia za účelom novej budovanej výstavby;
- (35) „indexom hodnoty nehnuteľností“ sa rozumie index, ktorý odráža priebežné zmeny ceny a kvality nehnuteľností, a ktorým je napríklad index zostavovaný na základe údajov o transakciách;
- (36) „nájomným“ sa rozumie suma peňazí, ktorú nájomca skutočne platí vlastníkovi nehnuteľnosti, po očistení od bonusov (napr. obdobia, počas ktorých sa neplatí nájomné, príspevky na rekonštrukciu) a poplatkov;
- (37) „výnosom z prenájmu“ sa rozumie pomer ročného nájomného k trhovej hodnote nehnuteľnosti;

⁽¹⁾ Odporúčanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2011/3 z 22. decembra 2011 o makroprudenciálnom mandáte vnútroštátnych orgánov (Ú. v. EÚ C 41, 14.2.2012, s. 1).

- (38) „nehnutelnosťami určenými na bývanie“ sa rozumejú nehnuteľnosti nachádzajúce sa na domácom území, ktoré sú k dispozícii na účely bývania, ktoré nadobudla, postavila alebo zrekonštruovala súkromná domácnosť, a ktoré nie sú kvalifikované ako nehnuteľnosť určená na podnikanie. Ak má nehnuteľnosť zmiešané využitie, mala by sa považovať za dve rôzne nehnuteľnosti (napríklad na základe plochy určenej pre jednotlivé využitie), ak je takéto členenie možné; v opačnom prípade možno takúto nehnuteľnosť klasifikovať podľa jej prevládajúceho využitia;
- (39) „úverom na nehnuteľnosť určenú na bývanie“ sa rozumie úver poskytnutý súkromnej domácnosti, ktorý je nezávisle od účelu úveru zabezpečený nehnuteľnosťou určenou na bývanie;
- (40) „rámcom pre monitorovanie rizika“ sa rozumie pravidelný proces monitorovania a posudzovania systémových rizík vyplývajúcich z tuzemského sektora nehnuteľností, ktorý je založený na spoľahlivých analytických metódach a dostatočne reprezentatívnych údajoch;
- (41) „dostatočne reprezentatívnymi údajmi“ sa rozumejú údaje získané na základe vzorových techník týkajúcich sa príslušných prvkov, o ktorých sa vie, že sa vyskytujú v štatistickej skupine; nie sú predpísané žiadne konkrétne vzorové techniky a vnútroštátne postupy sa považujú za dostatočné, ak ich podľa odborného stanoviska možno považovať za postupy, ktoré sú objektívne;
- (42) „podiel prázdnych bytov“ sa rozumie plocha, ktorá je k dispozícii na prenájom, v pomere k celkovej ploche nehnuteľnosti;
- (43) „úpravami ocenenia investícií“ sa rozumejú náklady, ktoré vznikli investorovi na zohľadnenie prípadných budúcich strát z investícií z dôvodu prevládajúcich trhových podmienok;
- (44) „hodnotou nehnuteľnosti v čase vzniku“ sa rozumie nižšia hodnota z týchto dvoch hodnôt: hodnota transakcie nehnuteľnosti (napríklad zapísaná v notárskej listine) alebo hodnota stanovená nezávislým externým odhadcom alebo interným odhadcom v čase vzniku úveru; ak je k dispozícii iba jedna hodnota, mala by sa použiť táto hodnota.

2. Kritériá implementácie

1. Na implementáciu tohto odporúčania sa uplatňujú nasledujúce kritériá:

- toto odporúčanie obsahuje iba ukazovatele nevyhnutné na účely finančnej stability, pri ktorých boli zistené chýbajúce údaje;
- treba brať náležitý ohľad na zásadu proporcionality, a to s prihliadnutím na:
 - veľkosť a vývoj trhov s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie a nehnuteľnosťami určenými na bývanie v členských štátoch;
 - právomoci jednotlivých vnútroštátnych makroprudenciálnych orgánov;
 - ciele a obsah každého odporúčania;
- pri posudzovaní implementácie odporúčaní A až D treba brať náležitý ohľad tiež na pokrok dosiahnutý v oblasti zberu údajov na úrovni Únie, ako sa uvádza v bode odôvodnenia 15.
- v prílohe I sú vymedzené osobitné kritériá pre dodržiavanie odporúčaní A až E k tomuto odporúčaniam.

2. Od adresátov tohto odporúčania sa vyžaduje, aby ESRB a Rade predkladali správy o krokoch prijatých v nadväznosti na toto odporúčanie, alebo aby primerane odôvodnili svoju nečinnosť. Tieto správy by mali prinajmenšom obsahovať:

- informácie o podstate podniknutých krokov a ich časovom rozvrhu;
- hodnotenie účinnosti podniknutých krokov so zreteľom na ciele tohto odporúčania;
- podrobné odôvodnenie každej nečinnosti alebo odklonu od tohto odporúčania, vrátane každého omeškania.

3. Lehoty na uskutočnenie nadväzujúcich krokov

Od adresátov tohto odporúčania sa vyžaduje, aby v súlade s nasledujúcimi odsekmi predkladali správy ESRB a Rade o krokoch prijatých v nadväznosti na toto odporúčanie, alebo aby primerane odôvodnili svoju nečinnosť v súlade s týmto časovým rámcom:

1. *Odporúčanie A*

- Od vnútroštátnych makroprudenciálnych orgánov sa vyžaduje, aby do 31. decembra 2018 predložili ESRB a Rade predbežnú správu o už dostupných alebo očakávaných informáciách na implementáciu odporúčania A.

- b) Od vnútroštátnych makroprudenciálnych orgánov sa vyžaduje, aby do 31. decembra 2020 predložili ESRB a Rade záverečnú správu o implementácii odporúčania A.

2. *Odporúčanie B*

- a) Od vnútroštátnych makroprudenciálnych orgánov sa vyžaduje, aby do 31. decembra 2018 predložili ESRB a Rade predbežnú správu o už dostupných alebo očakávaných informáciách na implementáciu odporúčania B.
- b) Od vnútroštátnych makroprudenciálnych orgánov sa vyžaduje, aby do 31. decembra 2020 predložili ESRB a Rade záverečnú správu o implementácii odporúčania B.

3. *Odporúčanie C*

- a) Od vnútroštátnych makroprudenciálnych orgánov sa vyžaduje, aby do 31. decembra 2018 predložili ESRB a Rade predbežnú správu o už dostupných alebo očakávaných informáciách na implementáciu odporúčania C.
- b) Od vnútroštátnych makroprudenciálnych orgánov sa vyžaduje, aby do 31. decembra 2020 predložili ESRB a Rade záverečnú správu o implementácii odporúčania C.

4. *Odporúčanie D*

- a) Od vnútroštátnych makroprudenciálnych orgánov sa vyžaduje, aby do 31. decembra 2018 predložili ESRB a Rade predbežnú správu o už dostupných alebo očakávaných informáciách na implementáciu odporúčania D.
- b) Od vnútroštátnych makroprudenciálnych orgánov sa vyžaduje, aby do 31. decembra 2020 predložili ESRB a Rade záverečnú správu o implementácii odporúčania D.

5. *Odporúčanie E*

- a) Od európskych orgánov dohľadu sa vyžaduje, aby do 31. decembra 2017 vytvorili vzor pre zverejňovanie údajov o expozíciách subjektov, nad ktorými vykonávajú dohľad, na jednotlivých vnútroštátnych trhoch s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie v Únii;
- b) Od európskych orgánov dohľadu sa vyžaduje, aby do 30. júna 2018 zverejnili údaje uvedené v bode a) k 31. decembru 2017.
- c) Od európskych orgánov dohľadu sa vyžaduje, aby od 31. marca 2019 každoročne zverejnili údaje uvedené v bode a) k 31. decembru predchádzajúceho roka.

4. **Monitorovanie a hodnotenie**

1. Sekretariát ESRB bude:

- a) pomáhať adresátom tohto odporúčania tým, že zabezpečí koordináciu predkladania správ, poskytne príslušné formuláre a v prípade potreby uvedie podrobnosti o postupe a časovom rozvrhu krokov, ktoré treba uskutočniť v nadväznosti na odporúčania;
- b) overovať, či adresáti podnikli kroky v nadväznosti na odporúčania, poskytovať pomoc na ich žiadosť, a prostredníctvom riadiaceho výboru podávať generálnej rade správy o podniknutých krokoch.

2. Generálna rada hodnotí podniknuté kroky a odôvodnenia oznámené adresátmi tohto odporúčania a v relevantných prípadoch môže rozhodnúť o tom, že toto odporúčanie nebolo zohľadnené a jeho adresát neodôvodnil dostatočne svoju nečinnosť.

Vo Frankfurte nad Mohanom 31. októbra 2016

Francesco MAZZAFERRO
najvyšší predstaviteľ sekretariátu ESRB
v mene Generálnej rady ESRB

PRÍLOHA I

KRITÉRIA SÚLADU S ODPORÚČANIAMÍ**1. Odporúčanie A**

Vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa budú považovať za orgány, ktoré plnia odporúčania A.1 a A.2, ak:

- a) posudzujú, či sú príslušné ukazovatele týkajúce sa podmienok poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie zohľadnené alebo implementované v rámci pre monitorovanie rizika v sektore nehnuteľností určených na bývanie v ich jurisdikcii;
- b) posudzujú pokrok v používaní ukazovateľov uvedených v odporúčaní A.1 na účely tohto monitorovania;
- c) posudzujú, do akej miery sú informácie, ktoré sú už dostupné alebo sa očakáva, že budú dostupné v budúcnosti, a ktoré sa týkajú príslušných ukazovateľov, dostatočne reprezentatívne, ak sa týkajú súčasných podmienok poskytovania úverov na ich trhu s úvermi na nehnuteľnosti určené na bývanie;
- d) posudzujú, či nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu predstavujú významný zdroj rizík vyplývajúcich z tuzemského sektora nehnuteľností alebo tvoria významný podiel na stave alebo tokoch celkovo poskytnutých úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie;
- e) v prípade, že sa nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu považujú za významný zdroj rizík vyplývajúcich z tuzemského sektora nehnuteľností alebo tvoria významný podiel na stave alebo tokoch celkovo poskytnutých úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie, posudzujú pokrok v používaní ukazovateľov na účely monitorovania rizík uvedených v odporúčaní A.2.

Vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa budú považovať za orgány, ktoré plnia odporúčania A.3 a A.4, ak:

- a) zabezpečujú prijatie metód uvedených v prílohe IV na výpočet ukazovateľov uvedených v odporúčaní A.1 a A.2;
- b) ak sa na výpočet príslušných ukazovateľov okrem metódy uvedenej v prílohe IV používa iná metóda, predkladajú správu o technických prvkoch metódy a jej účinnosti pri monitorovaní rizík vyplývajúcich zo sektora nehnuteľností určených na bývanie;
- c) zabezpečujú, že príslušné ukazovatele uvedené v odporúčaní A.1 a A.2 sa používajú na monitorovanie rizík v sektore nehnuteľností určených na bývanie aspoň raz za rok.

2. Odporúčanie B

Vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa budú považovať za orgány, ktoré plnia odporúčania B.1 a B.2, ak:

- a) posudzujú pokrok v monitorovaní jednorozmerného rozdelenia a vybraného spoločného rozdelenia príslušných ukazovateľov uvedených vo vzore A prílohy II;
- b) posudzujú pokrok v používaní informácií uvedených v odporúčaní B.2 a vo vzore A prílohy II ako usmernenia pri monitorovaní príslušných rizík.

Ak sa nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu považujú za významný zdroj rizík vyplývajúcich z tuzemského sektora nehnuteľností alebo tvoria významný podiel na stave alebo tokoch celkovo poskytnutých úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie, vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa budú považovať za orgány, ktoré plnia odporúčanie B.3, ak:

- a) posudzujú pokrok v osobitnom monitorovaní príslušných ukazovateľov pre nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu a nehnuteľnosti obývané vlastníkom;
- b) posudzujú pokrok v monitorovaní príslušných údajov členených podľa dimenzií uvedených vo vzoroch A a B prílohy II.

3. Odporúčanie C

Vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa budú považovať za orgány, ktoré plnia odporúčania C.1 a C.2, ak:

- a) posudzujú, či sú príslušné ukazovatele týkajúce sa tuzemských expozícií nehnuteľností určených na podnikanie zohľadnené alebo implementované v rámci pre monitorovanie rizika v sektore nehnuteľností určených na podnikanie v ich jurisdikcii;
- b) zabezpečia, aby ukazovatele týkajúce sa fyzického trhu, ukazovatele týkajúce sa úverových expozícií finančného systému a ukazovatele týkajúce sa podmienok poskytovania úverov boli zahrnuté do rámca pre monitorovanie rizika; ak zber týchto druhov ukazovateľov o fyzickom trhu nie je v právomoci makroprudenciálneho orgánu, takáto nemožnosť sa bude považovať za dostatočný dôvod pre nečinnosť príslušného orgánu vo fáze posudzovania;
- c) posudzujú, či investície predstavujú významný zdroj financovania tuzemského sektoru nehnuteľností určených na podnikanie;
- d) v prípadoch, v ktorých sa investície považujú za významný zdroj financovania tuzemského sektoru nehnuteľností určených na podnikanie, posudzujú pokrok pri používaní dodatočných ukazovateľov pre monitorovanie rizika uvedených v odporúčaní C.2;
- e) posudzujú pokrok aspoň pri používaní ukazovateľov uvedených v odporúčaní C.1 a v prípade potreby v odporúčaní C.2;
- f) posudzujú, či sú informácie o týchto ukazovateľoch (ktoré sú už dostupné alebo sa očakáva, že budú dostupné) dostatočne reprezentatívne, ak sa týkajú tuzemského trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie.

Vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa budú považovať za orgány, ktoré plnia odporúčania C.3 a C.4, pokiaľ:

- a) zabezpečia prijatie metód na výpočet ukazovateľov uvedených v odporúčaní C.1 a C.2 uvedených v prílohe V a, ak je to vhodné v prípade nehnuteľností určených na podnikanie, v prílohe IV;
- b) v prípadoch, že sa na výpočet príslušných ukazovateľov okrem metódy uvedenej v prílohe IV a v prílohe V používa iná metóda, predkladajú správu o technických prvkoch metódy a jej účinnosti pri monitorovaní rizík vyplývajúcich zo sektora nehnuteľností určených na podnikanie;
- c) zabezpečujú, aby sa ukazovatele uvedené v odporúčaní C.1 používali na monitorovanie vývoja v sektore nehnuteľností určených na podnikanie aspoň štvrtročne, pokiaľ ide o ukazovatele fyzického trhu, toky poskytovania úverov (vrátane tokov problémových úverov a rezerv na straty z úverov) a zodpovedajúce podmienky poskytovania úverov a aspoň raz ročne, pokiaľ ide o stavy úverov (vrátane stavov problémových úverov a rezerv na straty z úverov) a zodpovedajúcich podmienok poskytovania úverov;
- d) v prípadoch, v ktorých sa investície považujú za významný zdroj financovania tuzemského sektoru nehnuteľností určených na podnikanie, zabezpečujú, aby sa ukazovatele uvedené v odporúčaní C.2 používali na monitorovanie vývoja v sektore nehnuteľností určených na podnikanie aspoň štvrtročne, pokiaľ ide o toky investícií (vrátane úprav ocenenia investícií), a aspoň raz ročne, pokiaľ ide o stavy investícií (vrátane úprav ocenenia investícií).

4. Odporúčanie D

Vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa budú považovať za orgány, ktoré plnia odporúčanie D, pokiaľ:

- a) posudzujú pokrok v monitorovaní príslušných ukazovateľov uvedených vo vzoroch A, B a C prílohy III;
- b) posudzujú pokrok v používaní príslušných informácií uvedených v odporúčaní D.2 a vo vzoroch A, B a C prílohy III ako usmernenia pri monitorovaní príslušných rizík;
- c) v prípadoch, v ktorých sa investície považujú za významný zdroj financovania tuzemského sektoru nehnuteľností určených na podnikanie, posudzujú pokrok v používaní príslušných informácií uvedených v odporúčaní D.3 a vo vzore B prílohy III ako usmernenia pri monitorovaní príslušných rizík;
- d) v prípadoch, kde sa na monitorovanie vývoja sektora nehnuteľností určených na podnikanie používajú dodatočné ukazovatele, predkladajú správy o dodatočných informáciách, ktoré sa používajú na monitorovanie rizík.

5. Odporúčanie E

Európske orgány dohľadu sa budú považovať za orgány, ktoré plnia odporúčanie E, ak:

- a) vymedzujú vzor pre zverejňovanie údajov o expozíciách subjektov, nad ktorými vykonávajú dohľad, na jednotlivých vnútroštátnych trhoch s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie v Únii;
 - b) aspoň raz ročne zverejňujú agregované údaje, ktoré na základe existujúcich požiadaviek na vykazovanie zozbierali o expozíciách subjektov, nad ktorými vykonávajú dohľad, na jednotlivých vnútroštátnych trhoch s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie v Únii.
-

**INDIKATÍVNE VZORY UKAZOVATEĽOV O SEKTORE NEHNUTEĽNOSTÍ URČENÝCH NA
BÝVANIE**

1. Vzor A: ukazovatele a súvisiace členenia pre úvery na nehnuteľnosti určené na bývanie

TOKY = nová tvorba úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie počas vykazovaného obdobia podľa uváženia veriteľa. Vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom, ktoré sú schopné rozlišovať skutočne nové poskytnuté úvery na nehnuteľnosti určené na bývanie od novoprerokovaných úverov, je poskytnutá možnosť identifikovať novoprerokované úvery v rámci samostatného členenia.

STAVY = údaje o stavoch úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie k dátumu vykazovania (napríklad koniec roka)

ncu = suma v národnej mene

= počet zmlúv

y = rok(y)

Avg = priemer príslušného pomeru

o/w = z toho

JEDNOROZMERNÉ ROZDELENIE

Prehľad portfólia úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie	TOKY	Pomer správy úveru k výške príjmu v čase vzniku (LSTI-O)	TOKY
Vyplatené úvery	ncu, #	VÁŽENÝ PRIEMER	Priemer (v %)
z toho kúpa na účely prenájmu	ncu, #	z toho kúpa na účely prenájmu	Priemer (v %)
z toho obývané vlastníkom	ncu, #	z toho obývané vlastníkom	Priemer (v %)
z toho noví kupujúci	ncu, #	z toho noví kupujúci	Priemer (v %)
z toho úvery v cudzej mene	ncu, #	z toho úvery v cudzej mene	Priemer (v %)
z toho plná amortizácia	ncu, #	z toho plná amortizácia	Priemer (v %)
z toho čiastočná amortizácia	ncu, #	z toho čiastočne amortizačné	Priemer (v %)
z toho bez amortizácie (*)	ncu, #	z toho bez amortizácie (*)	Priemer (v %)

Prehľad portfólia úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie
z toho ≤ 1 rok začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby
z toho] 1 rok; 5 rokov] začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby
z toho] 5 rokov; 10 rokov] začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby
z toho > 10 rokov začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby
z toho novoprerokované (nepovinné)

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

Pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti v čase vzniku (LTV-O)
VÁŽENÝ PRIEMER
z toho kúpa na účely prenájmu
z toho obývané vlastníkom
z toho noví kupujúci
z toho úvery v cudzej mene
z toho plná amortizácia

TOKY
Priemer (v %)
Priemer (v %)
Priemer (v %)
Priemer (v %)
Priemer (v %)
Priemer (v %)

Pomer správy úveru k výške príjmu v čase vzniku (LSTI-O)
z toho ≤ 1 rok začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby
z toho] 1 rok; 5 rokov] začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby
z toho] 5 rokov; 10 rokov] začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby
z toho > 10 rokov začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby
ROZDELENIE
≤ 10 %
] 10 %; 20 %]
] 20 %; 30 %]
] 30 %; 40 %]
] 40 %; 50 %]
] 50 %; 60 %]
> 60 %
Nie je k dispozícii

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

Pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti v čase vzniku (LTV-O)
z toho čiastočná amortizácia
z toho bez amortizácie (*)
ROZDELENIE
≤ 50 %
]50 %; 60 %]
]60 %; 70 %]
]70 %; 80 %]
]80 %; 90 %]
]90 %; 100 %]
]100 %; 110 %]
> 110 %
Nie je k dispozícii

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

Súčasný pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (LTV-C)
VÁŽENÝ PRIEMER
ROZDELENIE
≤ 50 %
]50 %; 60 %]

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

Pomer dlhovej služby k výške príjmu v čase vzniku (DSTI-O) (NEPOVINNÉ)
VÁŽENÝ PRIEMER
ROZDELENIE
≤ 10 %
]10 %; 20 %]
]20 %; 30 %]
]30 %; 40 %]
]40 %; 50 %]
]50 %; 60 %]
> 60 %
Nie je k dispozícii

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

Pomer výšky úveru k výške príjmu v čase vzniku (LTI-O)
VÁŽENÝ PRIEMER
ROZDELENIE
≤ 3
]3 ; 3,5]

TOKY
Priemer
ncu, #
ncu, #

Súčasný pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (LTV-C)
]60 %; 70 %]
]70 %; 80 %]
]80 %; 90 %]
]90 %; 100 %]
]100 %; 110 %]
> 110 %
Nie je k dispozícii

STAVY
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Pomer výšky úveru k výške príjmu v čase vzniku (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Nie je k dispozícii

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

Splatnosti v čase vzniku
VÁŽENÝ PRIEMER
ROZDELENIE
≤ 5 rokov
]5 rokov; 10 rokov]
]10 rokov; 15 rokov]
]15 rokov; 20 rokov]
]20 rokov; 25 rokov]
]25 rokov; 30 rokov]
]30 rokov; 35 rokov]
> 35 rokov
Nie je k dispozícii

TOKY
Priemer (roky)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

Pomer výšky dlhu k výške príjmu v čase vzniku (DTI-O)
VÁŽENÝ PRIEMER
ROZDELENIE
≤3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Nie je k dispozícii

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

SPOLOČNÉ ROZDELENIE

TOKY	Pomer správy úveru k výške príjmu v čase vzniku (LSTI-O)		
	≤30 %	]30 %; 50 %]	>50 %
LTV-O ≤ 80 %			
Splatnosť v čase vzniku			
≤ 20 rokov	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20 rokov; 25 rokov]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25 rokov	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O] 80 %-90 %]			
Splatnosť v čase vzniku			
≤ 20 rokov	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20 rokov; 25 rokov]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25 rokov	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O] 90 %-110 %]			
Splatnosť v čase vzniku			
≤ 20 rokov	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20 rokov; 25 rokov]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25 rokov	ncu, #	ncu, #	ncu, #

Pomer správy úveru k výške príjmu v čase vzniku (LSTI-O)		
≤30 %	]30 %; 50 %]	>50 %
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #

TOKY
Začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby
z toho ≤ 1 rok
z toho] 1 rok; 5 rokov]
z toho] 5 rokov; 10 rokov]
z toho> 10 rokov

Pomer správy úveru k výške príjmu v čase vzniku (LSTI-O)		
≤30 %	]30 %; 50 %]	>50 %
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #

TOKY
Pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti v čase vzniku (LTV-O)
LTV-O ≤ 80 %
LTV-O]80 %; 90 %]
LTV-O]90 %; 110 %]
LTV-O >110 %

Pomer výšky dlhu k výške príjmu v čase vzniku (DTI-O)		
≤4	]4 ; 6]	> 6
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #
ncu, #	ncu, #	ncu, #

TOKY	Pomer správy úveru k výške príjmu v čase vzniku (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Splatnosť v čase vzniku			
≤ 20 rokov	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20 rokov; 25 rokov]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25 rokov	ncu, #	ncu, #	ncu, #

(*) Úvery bez amortizácie, pri ktorých existuje možnosť splatenia, by sa prípadne mohli identifikovať samostatne.

2. Vzor B: ukazovatele a súvisiace členenia pre úvery na nehnuteľnosti určené na bývanie a kúpené na účely prenájmu a nehnuteľnosti určené na bývanie obývané vlastníkom

TOKY = nová tvorba úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie počas vykazovaného obdobia podľa uváženia veriteľa. Vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom, ktoré sú schopné rozlišovať skutočne nové poskytnuté úvery na nehnuteľnosti určené na bývanie od novoprerokovaných úverov, je poskytnutá možnosť identifikovať novoprerokované úvery v rámci samostatného členenia.

STAVY = údaje o stavoch úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie k dátumu vykazovania (napríklad koniec roka)

ncu = suma v národnej mene

= počet zmlúv

y = rok(y)

Avg = priemer príslušného pomeru

o/w = z toho

ÚVERY NA NEHNUTEĽNOSTI KÚPENÉ NA ÚČELY PRENÁJMU

Prehľad úverov na nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu	TOKY	Pomer úrokového krytia v čase vzniku (ICR-O)	TOKY
Vyplatené úvery	ncu, #	VÁŽENÝ PRIEMER	Priemer
z toho noví kupujúci	ncu, #	ROZDELENIE	
z toho úvery v cudzej mene	ncu, #	≤ 100 %	ncu, #
z toho plná amortizácia	ncu, #	]100 %; 125 %]	ncu, #

Prehľad úverov na nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu
z toho čiastočná amortizácia
z toho bez amortizácie (*)
z toho ≤ 1 rok začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby
z toho] 1 rok; 5 rokov] začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby
z toho] 5 rokov; 10 rokov] začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby
z tohto > 10 rokov začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby

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

Pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti v čase vzniku (LTV-O)
VÁŽENÝ PRIEMER
ROZDELENIE
≤ 50 %
]50 %; 60 %]
]60 %; 70 %]
]70 %; 80 %]
]80 %; 90 %]
]90 %; 100 %]
]100 %; 110 %]
> 110 %
Nie je k dispozícii

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

Pomer úrokového krytia v čase vzniku (ICR-O)
]125 %; 150 %]
]150 %; 175 %]
]175 %; 200]
> 200 %

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

pomer výšky úveru k výške nájmu v čase vzniku (LTR-O)
VÁŽENÝ PRIEMER
ROZDELENIE
≤ 5
]5; 10]
]10; 15]
]15; 20]
> 20

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

ÚVERY NA NEHNUTEĽNOSTI OBÝVANÉ VLASTNÍKOM

Prehľad úverov na nehnuteľnosti obývané vlastníkom	TOKY	Pomer správy úveru k výške príjmu v čase vzniku (LSTI-O)	TOKY
Vyplatené úvery	ncu, #	VÁŽENÝ PRIEMER	Priemer (v %)
z toho noví kupujúci	ncu, #	z toho noví kupujúci	Priemer (v %)
z toho úvery v cudzej mene	ncu, #	z toho úvery v cudzej mene	Priemer (v %)
z toho plná amortizácia	ncu, #	z toho plná amortizácia	Priemer (v %)
z toho čiastočná amortizácia	ncu, #	z toho čiastočne amortizačné	Priemer (v %)
z toho bez amortizácie (*)	ncu, #	z toho bez amortizácie (*)	Priemer (v %)
z toho ≤ 1 rok začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby	ncu, #	z toho ≤ 1 rok začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby	Priemer (v %)
z toho] 1 rok; 5 rokov] začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby	ncu, #	z toho] 1 rok; 5 rokov] začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby	Priemer (v %)
z toho] 5 rokov; 10 rokov] začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby	ncu, #	z toho] 5 rokov; 10 rokov] začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby	Priemer (v %)
z tohto > 10 rokov začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby	ncu, #	z tohto > 10 rokov začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby	Priemer (v %)
		ROZDELENIE	
		≤10 %	ncu, #
		]10 %; 20 %]	ncu, #
		]20 %; 30 %]	ncu, #
		]30 %; 40 %]	ncu, #
Súčasný pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (LTV-C)	TOKY		
VÁŽENÝ PRIEMER	Priemer (v %)		
z toho noví kupujúci	Priemer (v %)		

Súčasný pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (LTV-C)
z toho úvery v cudzej mene
z toho plná amortizácia
z toho čiastočná amortizácia
z toho bez amortizácie (*)
ROZDELENIE
≤ 50 %
]50 %; 60 %]
]60 %; 70 %]
]70 %; 80 %]
]80 %; 90 %]
]90 %; 100 %]
]100 %; 110 %]
> 110 %
Nie je k dispozícii

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

Pomer správy úveru k výške príjmu v čase vzniku (LSTI-O)
]40 %; 50 %]
]50 %; 60 %]
> 60 %
Nie je k dispozícii

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

Pomer výšky úveru k výške príjmu v čase vzniku (LTI-O)
VÁŽENÝ PRIEMER
ROZDELENIE
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Nie je k dispozícii

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

Súčasný pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (LTV-C)
VÁŽENÝ PRIEMER
ROZDELENIE
≤ 50 %
]50 %; 60 %]
]60 %; 70 %]
]70 %; 80 %]
]80 %; 90 %]
]90 %; 100 %]
]100 %; 110 %]
> 110 %
Nie je k dispozícii

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

Splatnosti v čase vzniku v rokoch
VÁŽENÝ PRIEMER
ROZDELENIE
≤ 5 rokov
]5 rokov; 10 rokov]
]10 rokov; 15 rokov]
]15 rokov; 20 rokov]
]20 rokov; 25 rokov]
]25 rokov; 30 rokov]
]30 rokov; 35 rokov]
> 35 rokov
Nie je k dispozícii

TOKY
Priemer (v rokoch)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

(*) Úvery bez amortizácie, pre ktorých existuje možnosť splatenia, by sa prípadne mohli identifikovať samostatne.

**INDIKATÍVNE VZORY UKAZOVATEĽOV O SEKTORE NEHNUTEĽNOSTÍ URČENÝCH NA
PODNIKANIE**

1. Vzor A: ukazovatele fyzického trhu

	Ukazovateľ	Členenie		
		Periodicita	Druh nehnuteľnosti ⁽¹⁾	Umiestnenie nehnuteľnosti ⁽²⁾
Fyzický trh	Index cien nehnuteľností určených na podnikanie	Štvrťročne	I	I
	Index prenájmu	Štvrťročne	I	I
	Index výnosov z prenájmu	Štvrťročne	I	I
	Podiel prázdnych bytov	Štvrťročne	R	R
	Začiatok výstavby	Štvrťročne	#	#

⁽¹⁾ Druh nehnuteľnosti sa rozdeľuje na kancelárie, maloobchod, priemyselné, obytné a ďalšie (celý tuzemský trh).

⁽²⁾ Umiestnenie nehnuteľnosti sa rozdeľuje na tuzemské prvotriedne a neprvotriedne umiestnenie.

I = Index

R = Pomer

= Štvorcové metre

2. Vzor B: ukazovatele expozícií finančného systému

	Ukazovateľ	Členenie					Spolu	
		Periodicita	Druh nehnuteľnosti ⁽¹⁾	Umiestnenie nehnuteľnosti ⁽²⁾	Druh investora ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Druh veriteľa ⁽⁴⁾		Štátna príslušnosť investora ⁽⁸⁾ / veriteľa ⁽⁵⁾
Toky ⁽⁶⁾	Investície do nehnuteľností určených na podnikanie ⁽⁸⁾	Štvrťročne	nc	nc	nc		nc	nc
	— z toho priame držby nehnuteľností určených na podnikanie	Štvrťročne	nc	nc	nc		nc	nc
	— z toho nepriame držby nehnuteľností určených na podnikanie	Štvrťročne			nc		nc	nc
	Úpravy ocenenia investícií do nehnuteľností určených na podnikanie	Štvrťročne	nc	nc	nc		nc	nc

	Ukazovateľ	Periodicita	Členenie					Spolu
			Druh nehnuteľnosti ⁽¹⁾	Umiestnenie nehnuteľnosti ⁽²⁾	Druh investora ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Druh veriteľa ⁽⁴⁾	Štátna príslušnosť investora ⁽⁸⁾ / veriteľa ⁽⁵⁾	
	Poskytovanie úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe)	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho nehnuteľnosti vo výstavbe	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	nc
	Problémové úvery na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe)	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho nehnuteľnosti vo výstavbe	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	nc
	Rezervy na straty z úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe)	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	nc
	— z toho nehnuteľnosti vo výstavbe	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	nc

	Ukazovateľ	Periodicita	Členenie					Spolu
			Druh nehnuteľnosti ⁽¹⁾	Umiestnenie nehnuteľnosti ⁽²⁾	Druh investora ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Druh veriteľa ⁽⁴⁾	Štátna príslušnosť investora ⁽⁸⁾ / veriteľa ⁽⁵⁾	
Stavy ⁽⁷⁾	Investície do nehnuteľností určených na podnikanie ⁽⁸⁾	Ročne	nc	nc	nc		nc	nc
	— z toho priame držby nehnuteľností určených na podnikanie	Ročne	nc	nc	nc		nc	nc
	— z toho nepriame držby nehnuteľností určených na podnikanie	Ročne			nc		nc	nc
	Úpravy ocenenia investícií do nehnuteľností určených na podnikanie	Ročne	nc	nc	nc		nc	nc

Ukazovateľ	Periodicita	Členenie					Spolu
		Druh nehnuteľnosti ⁽¹⁾	Umiestnenie nehnuteľnosti ⁽²⁾	Druh investora ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Druh veriteľa ⁽⁴⁾	Štátna príslušnosť investora ⁽⁵⁾ / veriteľa ⁽⁷⁾	
Poskytovanie úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe)	Ročne	nc	nc		nc	nc	nc
— z toho problémové úvery na nehnuteľnosti určené na podnikanie	Ročne	nc	nc		nc	nc	nc
Rezervy na straty z úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie	Ročne	nc	nc		nc	nc	nc
Poskytovanie úverov na nehnuteľnosti vo výstavbe (ako súčasť poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie)	Ročne	nc	nc		nc	nc	nc
— z toho problémové úvery	Ročne	nc	nc		nc	nc	nc
Rezervy na straty z úverov na nehnuteľnosti vo výstavbe	Ročne	nc	nc		nc	nc	nc

⁽¹⁾ Druh nehnuteľnosti sa rozdeľuje na kancelárie, maloobchod, priemyselné, obytné a ďalšie.

⁽²⁾ Umiestnenie nehnuteľnosti sa rozdeľuje na tuzemské prvotriedne a neprvotriedne a zahraničné umiestnenie.

⁽³⁾ Druh investora sa rozdeľuje na banky, poisťovacie spoločnosti, penzijné fondy, investičné fondy, realitné spoločnosti a ostatné.

⁽⁴⁾ Druh veriteľa sa rozdeľuje na banky, poisťovacie spoločnosti, penzijné fondy, investičné fondy, realitné spoločnosti a ostatné.

⁽⁵⁾ Štátna príslušnosť sa rozdeľuje na tuzemsko, Európsky hospodársky priestor a zvyšok sveta.

⁽⁶⁾ Toky sú na hrubom základe pre investície, poskytovanie úverov a problémové úvery (iba nové úvery/investície sú pokryté bez zohľadnenia splátok alebo znížení existujúcich súm).

Toky úprav ocenenia investícií a toky rezerv na straty úverov sú v čistom vyjadrení.

⁽⁷⁾ Údaje o stavoch investícií do nehnuteľností určených na podnikanie, úpravy ocenenia investícií do nehnuteľností určených na podnikanie, (problémové) úvery na nehnuteľnosti určené na podnikanie a rezervy na straty z úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie k dátumu vykazovania.

⁽⁸⁾ Iba v prípade, keď investície tvoria významný podiel na financovaní nehnuteľností určených na podnikanie.

ncu = suma v národnej mene

3. Vzor C: ukazovatele podmienok poskytovania úverov ⁽¹⁾

	Ukazovateľ	Periodicita	Vážený priemer pomerov
Toky ⁽²⁾	Pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti v čase vzniku (LTV-O)	Štvrťročne	R
	Pomer úrokového krytia v čase vzniku (ICR-O)	Štvrťročne	R
	Pomer krytia dlhovej služby v čase vzniku (DSCR-O)	Štvrťročne	R

	Ukazovateľ	Periodicita	Vážený priemer pomerov
Stavy ⁽³⁾	Súčasný pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (LTV-C)	Ročná	R
	Súčasný pomer úrokového krytia (ICR-C)	Ročná	R
	Súčasný pomer krytia dlhovej služby (DSCR-C)	Ročná	R

⁽¹⁾ Nezahŕňa nehnuteľnosti vo výstavbe, ktoré možno monitorovať za pomoci pomeru úverov k nákladom (LTC).

⁽²⁾ Údaje o tokoch pre nové poskytovanie úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie počas vykazovaného obdobia.

⁽³⁾ Údaje o stavoch úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie k dátumu vykazovania.

R = Pomer

PRÍLOHA IV

USMERNENIA K METÓDAM NA MERANIE A VÝPOČET UKAZOVATEĽOV

Táto príloha poskytuje najdôležitejšie usmernenia k metódam na výpočet ukazovateľov používaných vo vzoroch uvedených v prílohe II a v prípade potreby v prílohe III. Účelom tejto prílohy nie je poskytnúť podrobné technické pokyny pre vyplnenie vzorov vo všetkých možných prípadoch. Usmernenia by sa mali vykladať tak, že pokrývajú cieľové definície a cieľové metódy, pričom v niektorých prípadoch môžu byť s cieľom prispôsobiť sa špecifikám a segmentom trhov odôvodnené odchýlky.

1. Pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti v čase vzniku (LTV-O)

1. LTV-O sa vymedzuje takto:

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

2. Na účely výpočtu „L“:

- Obsahuje všetky úvery alebo úverové tranže v čase vzniku, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou (bez ohľadu na účel úveru) v nadväznosti na agregovanie úverov „podľa dlžníka“ a „podľa kolaterálu“.
- Meria sa na základe vyplatených súm, a preto neobsahuje žiadne nevyužité objemy úverových liniek. V prípade nehnuteľností, ktorých výstavba stále prebieha, sa „L“ rozumie objem všetkých úverových tranží poskytnutých do dátumu vykazovania a LTV-O sa počíta v deň vyplatenia novej úverovej tranže (!). Pokiaľ však uvedená metóda výpočtu nie je k dispozícii alebo nezodpovedá prevládajúcej trhovej praxi, možno LTV-O alternatívne vypočítať na základe celkovej sumy poskytnutých úverov a očakávanej hodnoty nehnuteľnosti určenej na bývanie vo výstavbe po jej dokončení.
- Nezahŕňa úvery, ktoré nie sú zabezpečené nehnuteľnosťou okrem prípadov, keď sa vykazujúci poskytovateľ úveru domnieva, že nezabezpečené úvery sú súčasťou transakcie na financovanie úveru na bývanie, ktorá spája zabezpečené a nezabezpečené úvery. V takom prípade by sa nezabezpečené úvery mali zahrnúť do „L“.
- Nie je upravené z dôvodu prítomnosti ďalších faktorov zmiernujúcich kreditné riziko.
- Nezahŕňa náklady a poplatky súvisiace s úverom na nehnuteľnosť určenú na bývanie.
- Nezahŕňa úverové dotácie.

3. Na účely výpočtu „V“:

- Vypočíta sa na základe hodnoty nehnuteľnosti v čase vzniku a meria sa ako nižšie z týchto hodnôt:
 - hodnota transakcie, napr. zapísaná v notárskej listine a
 - hodnota stanovená nezávislým externým odhadcom alebo interným odhadcom.
 Ak je k dispozícii iba jedna hodnota, mala by sa použiť táto hodnota.
- Nezohľadňuje hodnotu plánových rekonštrukčných alebo stavebných prác.

(!) V prípade nehnuteľností, ktorých výstavba stále prebieha, sa LTV-O v danom okamihu n môže vypočítať takto:

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

Kde $i = 1, \dots, n$ predstavuje úverové tranže vyplatené do okamihu n , V_0 je pôvodná hodnota kolaterálu vo forme nehnuteľnosti (napr. pozemok) a $\Delta V_{i,i-1}$ predstavuje zmenu hodnoty nehnuteľnosti, ku ktorej došlo počas obdobia, ktoré predchádzalo poskytnutiu úverovej tranže n -th.

- c) V prípade nehnuteľností, ktorých výstavba stále prebieha, predstavuje „V“ celkovú hodnotu nehnuteľností do dátumu vykazovania (zohľadňuje zvýšenie hodnoty so zreteľom na priebeh stavebných prác). „V“ sa posudzuje pri každom vyplatení novej úverovej tranže, čím umožňuje výpočet aktualizovaného LTV-O.
- d) Upravuje sa o celkovú sumu nesplateného úveru na nehnuteľnosť určenú na bývanie, ktorý je zabezpečený prostredníctvom „prednostných“ záložných práv na nehnuteľnosti. Ak má nehnuteľnosť viac záložných práv s prednostným poradím, je potrebné odpočítať úplnú sumu dlhu zabezpečeného týmito záložnými právami s prednostným poradím. V prípade „záložných práv s rovnakým poradím“ by sa mala uskutočniť príslušná primeraná úprava.
- e) Nie je upravené z dôvodu prítomnosti ďalších faktorov zmiernujúcich kreditné riziko.
- f) Nezahŕňa náklady a poplatky súvisiace s úverom na nehnuteľnosť určenú na bývanie.
- g) Nepočíta sa ako „dlhodobá hodnota“. Zatiaľ čo používanie dlhodobej hodnoty by sa mohlo odôvodniť procyklickosťou „V“, cieľom LTV-O je zachytiť podmienky poskytovania úverov v čase vzniku. Ak by teda v čase, keď sa poskytne úver na nehnuteľnosť určenú na bývanie a zaznamená sa LTV-O, nepredstavovalo „V“ hodnotu aktíva v čase vzniku, ako bola vykázaná v účtovníctve veriteľa, nedostatočne by zachytilo súčasnú úverovú politiku veriteľa, pokiaľ ide o LTV-O.
4. Ak sa trhy s úvermi na nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu a na nehnuteľnosti obývané vlastníckmi monitorujú oddelene, uplatní sa vymedzenie LTV-O s týmito výnimkami:
- a) pre úvery na nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu:
- „L“ zahŕňa iba úvery alebo úverové tranže v čase vzniku, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, a ktoré sa týkajú úveru na nehnuteľnosť kúpenú na účely prenájmu,
 - „V“ zahŕňa iba hodnotu nehnuteľnosti kúpenej na účely prenájmu v čase vzniku;
- b) pre úvery na nehnuteľnosti obývané vlastníckmi:
- „L“ zahŕňa iba úvery alebo úverové tranže v čase vzniku, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, a ktoré sa týkajú úveru na nehnuteľnosť obývanú vlastníckmi,
 - „V“ zahŕňa iba hodnotu nehnuteľnosti obývanej vlastníckmi v čase vzniku.
5. Vnútroštátne makroprudenciálne orgány by mali venovať pozornosť skutočnosti, že pomery LTV sú svojou povahou procyklické, a preto v rámci pre monitorovanie rizík by sa tieto pomery mali dôkladne zvážiť. Mali by tiež preskúmať použitie ďalších ukazovateľov, ako napríklad hodnota úveru k dlhodobej perspektíve, kde sa táto hodnota upravuje podľa dlhodobého vývoja indexu trhových cien.

2. Súčasný pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (LTV-C)

1. LTV-C sa vymedzuje ako:

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

2. Na účely výpočtu „LC“:

- a) sa meria ako zostatok úveru alebo úverov - vymedzený ako „L“ v oddiele 1 ods. 2 – k dátumu vykazovania s prihliadnutím na úhrady istiny, reštrukturalizácie úveru, poskytnutie nového kapitálu, vzniknuté úroky a v prípade úverov v cudzej mene tiež zmeny výmenného kurzu;
- b) upravuje sa tak, aby zohľadnil úspory akumulované v rámci investičného nástroja, ktorého cieľom je úhrada istiny úveru. Akumulované úspory možno odpočítať od „LC“ iba vtedy, ak sú splnené tieto podmienky:
- 1) akumulované úspory sú bezpodmienečne založené v prospech veriteľa s výslovným účelom uhradiť istinu úveru v zmluvne predpokladaných dňoch; a
 - 2) uplatňuje sa primeraná zrážka, ktorú stanoví vnútroštátny makroprudenciálny orgán, s cieľom zohľadniť trhové riziká a/alebo riziká tretej strany spojené s podkladovými investíciami.

3. Na účely výpočtu „VC“:

- a) odráža zmeny hodnoty „V“, ako je vymedzené v oddiele 1 ods. 3, ku ktorým došlo od posledného aktuálneho ocenenia nehnuteľnosti. Súčasnú hodnotu nehnuteľnosti by mal stanoviť nezávislý externý odhadca alebo interný odhadca. Ak takéto stanovenie hodnoty nie je k dispozícii, súčasná hodnota nehnuteľnosti sa môže odhadnúť pomocou podrobného indexu hodnoty nehnuteľností (napr. na základe transakčných údajov). Ak nie je k dispozícii ani takýto index hodnoty nehnuteľností, možno podrobný index cien nehnuteľností použiť s tým, že sa uplatní vhodne zvolené zníženie hodnoty za účelom zohľadnenia znehodnotenia nehnuteľnosti. Akékoľvek indexy hodnôt alebo cien nehnuteľností by sa mali v dostatočnej miere rozlišovať podľa geografického umiestnenia nehnuteľnosti a druhu nehnuteľnosti;
- b) sa upravuje o zmeny prednostných záložných práv na nehnuteľnosti;
- c) vypočíta sa raz ročne.

4. Ak sa trhy s úvermi na nehnuteľnosti určené na bývanie a kúpené na účely prenájmu a na nehnuteľnosti obývané vlastníckmi monitorujú oddelene, uplatní sa vymedzenie LTV-C s týmito výnimkami:

- a) pre úvery na nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu:
 - „LC“ zahŕňa iba úvery alebo úverové tranže v čase vzniku, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, a ktoré sa týkajú úveru na nehnuteľnosť kúpenú na účely prenájmu,
 - „VC“ sa týka súčasnej hodnoty nehnuteľnosti kúpenej na účely prenájmu;
- b) pre úvery na nehnuteľnosti obývané vlastníkom:
 - „LC“ zahŕňa iba úvery alebo úverové tranže v čase vzniku, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, a ktoré sa týkajú úveru na nehnuteľnosť obývanú vlastníkom,
 - „VC“ zahŕňa iba súčasnú hodnotu nehnuteľnosti obývanej vlastníkom.

3. Pomer výšky úveru k výške príjmu v čase vzniku (LTI-O)

1. LTI-O sa vymedzuje ako:

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

2. Na účely výpočtu má „L“ rovnaký význam ako v oddiele 1 ods. 2.
3. Na účely výpočtu je „I“ celkový ročný disponibilný príjem dlžníka zaznamenaný poskytovateľom úveru v čase vzniku úveru na nehnuteľnosť určenú na bývanie.
4. Pri určovaní „disponibilného príjmu“ dlžníka by adresáti tohto odporúčania mali v maximálne možnej miere spĺňať definíciu 1) a minimálne spĺňať definíciu 2):

Definícia 1): „disponibilný príjem“ = príjem zamestnanca + príjem samostatne zárobkovo činnej osoby (napr. zisk príjem + z verejného dôchodkového poistenia + príjem zo súkromného poistenia a dôchodkového poistenia zamestnancov + príjem z dávky v nezamestnanosti + príjem zo sociálnych transferov iných než dávky v nezamestnanosti + pravidelné súkromné transfery (napr. výživné) + hrubý príjem z prenájmu nehnuteľnosti + príjem z finančných investícií + príjem zo súkromného podnikania alebo spoločnosti + pravidelný príjem z iných zdrojov + úverové dotácie – dane – poistenie zdravotnej starostlivosti/sociálne zabezpečenie/poistenie liečebných nákladov poistné + daňové úľavy.

Na účely tohto vymedzenia:

- a) „hrubý príjem z prenájmu nehnuteľnosti“ zahŕňa tak príjem z prenájmu nehnuteľnosti vo vlastníctve danej osoby, ktorá v súčasnosti nie je zaťažená žiadnym úverom na nehnuteľnosť určenú na bývanie, ako aj príjem z nehnuteľností kúpených na účely prenájmu. Príjem z prenájmu by sa mal stanoviť z informácií, ktoré majú banky k dispozícii, alebo z inak získaných informácií. Ak presné informácie nie sú k dispozícii, mala by vykazujúca inštitúcia poskytnúť najlepší odhad príjmov z prenájmu a popísať metodiku použitú pri spracovaní tohto odhadu;

- b) „dane“ by podľa poradia dôležitosti mali zahŕňať dane zo mzdy, daňové úľavy, poisťné na dôchodky alebo poistenie, ak sa účtujú z hrubého príjmu, osobitné dane, napr. daň z nehnuteľnosti a iné nespotrebné dane;
- c) „poisťné na zdravotné poistenie/sociálne zabezpečenie/poisťné liečebných nákladov“ by malo zahŕňať fixné a povinné výdavky, ktoré sa v niektorých krajinách platia po zdanení;
- d) „daňové úľavy“ by mali zahŕňať náhrady zo strany daňového úradu, ktoré sú spojené so znížením úrokov z úveru na nehnuteľnosť určenú na bývanie;
- e) „úverové dotácie“ by mali zahŕňať všetky zásahy verejného sektora s cieľom znížiť dlžníkovú záťaž pri obsluhu dlhu (napr. dotované úrokové sadzby, dotácie splátok).

Definícia 2): „disponibilný príjem“ = príjem zamestnanca + príjem samostatne zárobkovo činnnej osoby (napr. zisk) – dane.

5. Ak sa trhy s úvermi na nehnuteľnosti určené na bývanie a kúpené na účely prenájmu a na nehnuteľnosti obývané vlastníckmi monitorujú oddelene, uplatní sa vymedzenie LTI-O s týmito výnimkami:

a) pre úvery na nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu:

- „L“ zahŕňa iba úvery alebo úverové tranže v čase vzniku, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, a ktoré sa týkajú nehnuteľnosti kúpenej na účely prenájmu;

b) pre úvery na nehnuteľnosti obývané vlastníckmi:

- „L“ zahŕňa iba úvery alebo úverové tranže v čase vzniku, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, a ktoré sa týkajú nehnuteľnosti obývanej vlastníckmi,
- ak má dlžník úvery na nehnuteľnosť obývanú vlastníckmi, ako aj úvery na nehnuteľnosť kúpenú na účely prenájmu, možno na podporu splácania úveru na nehnuteľnosť obývanú vlastníckmi použiť iba príjem z prenájmu nehnuteľnosti kúpenú na účely prenájmu očistený o náklady na obsluhu dlhu z úverov na nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu. V tomto prípade je najlepšou dostupnou definíciou disponibilného príjmu táto definícia:

„disponibilný príjem“ = príjem zamestnanca + príjem samostatne zárobkovo činnnej osoby, napr. zisk + príjem z verejného dôchodkového poistenia + príjem zo súkromného poistenia a dôchodkového poistenia zamestnancov + príjem z dávok v nezamestnanosti + príjem zo sociálnych transferov iných ako dávky v nezamestnanosti + pravidelné súkromné transfery, napr. výživné + (hrubý príjem z prenájmu nehnuteľností - náklady na splácanie dlhu z nehnuteľnosti určenej na prenájom) + príjem z finančných investícií + príjem zo súkromného podnikania alebo spoločnosti + pravidelný príjem z iných zdrojov + úverové dotácie – dane – poisťné na zdravotné poistenie/sociálne zabezpečenie/poisťné liečebných nákladov + daňové úľavy.

4. Pomer výšky dlhu k výške príjmu v čase vzniku (DTI-O)

1. DTI-O sa vymedzuje ako:

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

2. Na účely výpočtu „D“ zahŕňa celkový dlh dlžníka, či už zabezpečený alebo nezabezpečený nehnuteľnosťou, vrátane všetkých nesplatených finančných úverov, napr. tých, ktoré poskytol poskytovateľ úveru na nehnuteľnosť určenú na bývanie a iní veritelia v čase vzniku úveru na nehnuteľnosť určenú na bývanie.

3. Na účely výpočtu má „I“ rovnaký význam ako v oddiele 3 ods. 4.

5. Pomer správy úveru k výške príjmu v čase vzniku (LSTI-O)

1. LSTI-O sa vymedzuje ako:

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

2. Na účely výpočtu sú „LS“ ročné náklady na správu dlhu z úveru na nehnuteľnosť určenú na bývanie vymedzeného ako „L“ v oddiele 1 ods. 2 v čase vzniku úveru.
3. Na účely výpočtu má „I“ rovnaký význam ako v oddiele 3 ods. 4.
4. Ak sa trhy s úvermi na nehnuteľnosti určené na bývanie a kúpené na účely prenájmu a na nehnuteľnosti určené na bývanie a obývané vlastníckmi monitorujú oddelene, uplatní sa vymedzenie LSTI-O s týmito výnimkami:
 - a) pre úvery na nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu:
 - „LS“ sú ročné náklady na správu dlhu v súvislosti s úverom na nehnuteľnosť kúpenú na účely prenájmu v čase vzniku úveru;
 - b) pre úvery na nehnuteľnosti obývané vlastníckmi:
 - „LS“ sú ročné náklady na správu dlhu v súvislosti s úverom na nehnuteľnosť obývanú vlastníckmi v čase vzniku úveru,
 - Príslušná najlepšia dostupná definícia „disponibilného príjmu“ je táto:

„disponibilný príjem“ = príjem zamestnanca + príjem samostatne zárobkovo činné osoby, napr. zisk + príjem z verejného dôchodkového poistenia + príjem zo súkromného poistenia a dôchodkového poistenia zamestnancov + príjem z dávok v nezamestnanosti + príjem zo sociálnych transferov iných ako dávky v nezamestnanosti + pravidelné súkromné transfery, napr. výživné + (hrubý príjem z prenájmu nehnuteľností - náklady na splácanie dlhu z nehnuteľnosti určenej na prenájom + príjem z finančných investícií) + príjem zo súkromného podnikania alebo spoločnosti + pravidelný príjem z iných zdrojov + úverové dotácie – dane – poisťné na zdravotné poistenie/sociálne zabezpečenie/poistenie liečebných nákladov + daňové úľavy.

6. Pomer dlhovej služby k výške príjmu v čase vzniku (DSTI-O)

1. DSTI-O sa vymedzuje ako:

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

2. Na účely výpočtu sú „DS“ ročné náklady na správu celkového dlhu dlžníka vymedzeného ako „D“ v oddiele 4 ods. 2 v čase vzniku úveru.
3. Na účely výpočtu má „I“ rovnaký význam ako v oddiele 3 ods. 4.
4. DSTI-O by sa mal považovať za nepovinný ukazovateľ, keďže dlžníci vo všetkých jurisdikciách nemusia mať prístup k informáciám nevyhnutným pre výpočet čitateľa. Napriek tomu v jurisdikciách, v ktorých majú veritelia prístup k týmto informáciám (napr. prostredníctvom registrov úverov alebo daňových záznamov), sú makroprudenciálne orgány dôrazne vyzývané k tomu, aby do svojho rámca pre monitorovanie rizika zahrnuli aj tento ukazovateľ.

7. Pomer úrokového krytia (ICR)

1. ICR sa vymedzuje ako:

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

2. Na účely výpočtu:
 - a) „hrubým ročným príjmom z prenájmu“ je ročný príjem z prenájmu pochádzajúci z nehnuteľnosti kúpenej na účely prenájmu pred odpočítaním akýchkoľvek prevádzkových nákladov na udržiavanie hodnoty nehnuteľnosti a daní;
 - b) „ročnými úrokovými nákladmi“ sú ročné úrokové náklady spojené s nehnuteľnosťou kúpenou na účely prenájmu.
3. Pomer sa môže týkať ich hodnoty v čase vzniku úveru (ICR-O) alebo ich súčasnej hodnoty (ICR-C).

8. Pomer výšky úveru k výške nájmu v čase vzniku (LTR-O)

1. LTR-O sa vymedzuje ako:

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

2. Na účely výpočtu:

- a) „úver na nehnuteľnosť kúpenú na účely prenájmu“ má rovnaký význam ako „L“ v oddiele 1 ods. 2, je však obmedzený na úvery na nehnuteľnosti určené na bývanie na financovanie nehnuteľností kupovaných na účely prenájmu;
- b) „čistý príjem z prenájmu“ je ročný príjem z prenájmu pochádzajúci z nehnuteľností kúpených na účely prenájmu očistený o akékoľvek prevádzkové náklady na udržiavanie hodnoty nehnuteľnosti, ale pred odpočítaním daní;
- c) „hrubý ročný príjem z prenájmu“ je ročný príjem z prenájmu pochádzajúci z prenájmu nehnuteľnosti kúpenej na účely prenájmu nájomcom, pred odpočítaním akýchkoľvek prevádzkových nákladov na udržiavanie hodnoty nehnuteľnosti a daní.

Na výpočet LTR-O by sa mal používať čistý ročný príjem z prenájmu. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii, je možné namiesto toho použiť hrubý ročný príjem z prenájmu.

—

PRÍLOHA V

**USMERNENIA K DEFINÍCIÁM A UKAZOVATEĽOM SÚVISIACIM S NEHNUTEĽNOSŤAMI
URČENÝMI NA PODNIKANIE**

Táto príloha obsahuje usmernenia ku konkrétnym otázkam súvisiacim s definíciami nehnuteľností určených na podnikanie, ukazovateľmi nehnuteľností určených na podnikanie, a najmä vo vzťahu k prílohe III. Účelom tejto prílohy nie je poskytnúť podrobné technické pokyny pre vyplnenie vzorov v prílohe III vo všetkých možných prípadoch. Usmernenia by sa mali vykladať tak, že pokrývajú cieľové definície a cieľové metódy, pričom v niektorých prípadoch môžu byť s cieľom prispôsobiť sa špecifikám a segmentom trhov odôvodnené odchýlky.

1. Definície nehnuteľností určených na podnikanie

V súčasnosti neexistuje v rámci Únie definícia nehnuteľností určených na podnikanie, ktorá by bola dostatočne presná na makroprudenciálne účely.

- a) Nariadenie (EÚ) č. 575/2013 vymedzuje nehnuteľnosti určené na bývanie v článku 4 ods. 1 bode 75, ale neobsahuje presné vymedzenie nehnuteľností určených na podnikanie, ktoré v článku 126 iba popisuje ako „kancelárske priestory alebo iné priestory určené na podnikanie“. Toto nariadenie zároveň stanovuje, že hodnota nehnuteľnosti by v prípade nehnuteľností určených na podnikanie nemala závisieť od kreditnej kvality dlžníka alebo od výkonnosti založenej nehnuteľnosti.
- b) EBA poskytol ďalšie užitočné kritérium: prevládajúci účel nehnuteľnosti „by sa mal spájať s ekonomickou činnosťou“⁽¹⁾. Aj keď je toto kritérium užitočné, stále nie je dostatočne presné na makroprudenciálne účely.
- c) Nariadenie Európskej centrálnej banky (EÚ) 2016/867 (ECB/2016/13)⁽²⁾ je ďalším možným zdrojom pre vymedzenie nehnuteľností určených na podnikanie. V tejto fáze však uvedené nariadenie vymedzuje nehnuteľnosti určené na podnikanie ako všetky nehnuteľnosti, ktoré nie sú nehnuteľnosťami určenými na bývanie (v zmysle vymedzenia v nariadení, ako sa uvádza v bode a) vyššie). Takéto vymedzenie je na účely finančnej stability príliš široké, keďže hlavným záujmom je uviesť, či rozsah, v akom budú peňažné toky očakávané z nehnuteľností určených na podnikanie, ako napríklad nájomné, postačuje na splatenie úverov, ktorými bola nehnuteľnosť financovaná.
- d) Iniciatíva skupiny G20 ohľadom chýbajúcich údajov⁽³⁾ je súbor 20 odporúčaní na zlepšenie hospodárskej a finančnej štatistiky, ktorá vznikla s cieľom zlepšiť dostupnosť a porovnateľnosť hospodárskych a finančných údajov po finančnej kríze v rokoch 2007-2008. Odporúčanie č. 19 zdôrazňuje požiadavku na zlepšenie dostupnosti štatistiky nehnuteľností určených na bývanie a štatistiky nehnuteľností určených na podnikanie. Odozva na túto iniciatívu vrátane zjednotenia definície nehnuteľností určených na podnikanie stále pokračuje a môže poskytnúť určitý prínos v súvislosti s údajmi požadovanými na účely ESRB.
- e) Bazilejský výbor pre bankový dohľad v konzultačnom dokumente o úpravách štandardizovaného prístupu pre kreditné riziko⁽⁴⁾ tiež vymedzuje nehnuteľnosti určené na podnikanie ako opak nehnuteľností určených na bývanie. Expozície nehnuteľností určených na bývanie sa vymedzujú ako expozície zabezpečené nehnuteľným majetkom, ktorý má povahu obydlija a spĺňa požiadavky všetkých príslušných zákonov a iných právnych predpisov, aby sa mohol využívať na účely bývania, t. j. ide o nehnuteľnosť určenú na bývanie. Expozícia nehnuteľnosti určenej na podnikanie sa potom vymedzuje ako expozícia zabezpečená nehnuteľnosťou, ktorá nie je nehnuteľnosťou určenou na bývanie.

Vzhľadom na obmedzenia uvedených definícií poskytuje toto odporúčanie pracovnú definíciu nehnuteľností určených na podnikanie osobitne na makroprudenciálne účely. Nehnuteľnosť určenú na podnikanie vymedzuje ako nehnuteľný majetok vytvárajúci príjem s výnimkou sociálneho bývania, nehnuteľnosť vo vlastníctve konečných užívateľov a nehnuteľností kúpených na účely prenájmu.

Možno diskutovať o tom, či by sa za nehnuteľnosti určené na podnikanie mali považovať nehnuteľnosti vo výstavbe. V tejto súvislosti sa môžu vnútroštátne postupy líšiť. Skúsenosti mnohých členských štátov počas nedávnej finančnej krízy však ukázali, ako je na účely finančnej stability dôležité monitorovať investície a financovanie tejto ekonomickej činnosti. Okrem toho sa očakáva že nové nehnuteľnosti vo výstavbe po svojom dokončení zvýšia budúci stav nehnuteľností určených na podnikanie. Na účely tohto odporúčania sa preto nehnuteľnosti vo výstavbe považujú za podkategóriu nehnuteľností určených na podnikanie.

⁽¹⁾ Pozri Otázka EBA ID 2014_1214 z 21. novembra 2014.

⁽²⁾ Nariadenie Európskej centrálnej banky (EÚ) č. 2016/867 z 18. mája 2016 o zbere podrobných údajov o úveroch a kreditnom riziku (ECB/2016/13) (Ú. v. EÚ L 144, 1.6.2016, s. 44).

⁽³⁾ Rada pre finančnú stabilitu a Medzinárodný menový fond, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors* (Finančná kríza a medzery v informovanosti – správa pre ministrov financií a guvernérov centrálnych bánk G20), 29. október 2009.

⁽⁴⁾ Bazilejský výbor pre bankový dohľad, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document* (Úpravy štandardizovaného prístupu ku kreditnému riziku - druhý konzultačný dokument), december 2015.

Sociálne bývanie je zložitý segment trhu s nehnuteľnosťami, keďže môže mať v rámci jednotlivých krajín rôzne podoby. Toto bývanie by sa malo vylúčiť z definície nehnuteľností určených na podnikanie, ak transakčnú hodnotu nehnuteľností alebo nájomné stanovené pre nájomcov týchto nehnuteľností priamo ovplyvňuje verejný orgán, čo má za následok to, že nájomné je nižšie než nájomné pozorované na súčasnom trhu. Vnútroštátne orgány by podľa tohto kritéria mali vo svojej krajine určiť hranicu medzi sociálnym bývaním a sektorom súkromných prenájmov.

Nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu sú nehnuteľnosti určené na bývanie v priamom vlastníctve súkromných domácností⁽¹⁾, ktorých hlavným cieľom je prenajať túto nehnuteľnosť nájomcom. V súčasnosti je táto činnosť významná iba v niektorých členských štátoch. Nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu sú zároveň hraničnou oblasťou medzi nehnuteľnosťami určenými na bývanie a nehnuteľnosťami určenými na podnikanie. Keďže však túto činnosť zvyčajne vyvíjajú prenajímatelia, ktorí nie sú odborníci, vykonávajú túto činnosť iba na čiastočný úväzok, a ktorí vlastnia iba malé portfólio nehnuteľností, možno túto činnosť na účely finančnej stability vykladať tak, že patrí skôr do sektoru nehnuteľností určených na bývanie než do sektoru nehnuteľností určených na podnikanie. So zreteľom na výrazné rizikové znaky tohto čiastkového trhu sa však vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom odporúča, aby v prípade, že táto činnosť predstavuje významný zdroj rizík alebo má významný podiel na stave alebo tokoch celkovo poskytnutých úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie, monitorovali vývoj na tomto čiastkovom trhu, a to s použitím množstva dodatočných a špecifických ukazovateľov.

2. Zdroje údajov o nehnuteľnostiach určených na podnikanie

2.1 Ukazovatele fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie

Ukazovatele týkajúce sa fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie možno získať prostredníctvom:

- a) verejných zdrojov, napr. vnútroštátnych štatistických úradov alebo katastrov nehnuteľností; alebo
- b) poskytovateľov údajov zo súkromného sektora, ktorí pokrývajú podstatnú časť trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie.

Správa ESRB o nehnuteľnostiach určených na podnikanie a finančnej stabilite v EÚ poskytuje prehľad dostupných indexov cien a možných zdrojov údajov⁽²⁾.

2.2 Ukazovatele expozícií finančného systému v oblasti nehnuteľností určených na podnikanie:

Údaje o expozíciách účastníkov trhu, aspoň expozície finančného sektora, možno zbierať z vykazovania na účely dohľadu. Niektoré údaje už ECB a EIOPA zbierajú na vnútroštátnej úrovni. Tieto údaje však nie sú príliš podrobné. Podrobnejší pohľad na expozície finančných inštitúcií v oblasti nehnuteľností určených na podnikanie môžu poskytnúť nové vzory na účely dohľadu pre banky, t. j. finančné výkazníctvo (FINREP) a spoločné výkazníctvo (COREP) pre poisťovníkov na základe smernice Európskeho parlamentu a Rady 2009/138/ES⁽³⁾ a pre investičné fondy na základe smernice Európskeho parlamentu a Rady 2011/61/EÚ⁽⁴⁾.

Klasifikácie uvedené v štatistickej klasifikácii ekonomických činností v Európskom spoločenstve (NACE rev 2.0) môžu byť užitočné ako ukazovatele expozícií finančných inštitúcií v oblasti nehnuteľností určených na podnikanie, keďže sú všeobecne platné medzi inštitúciami Únie a používajú sa v regulačných vzoroch pre vykazovanie pre banky a poisťovne. V tejto súvislosti sa zdajú byť relevantné dva oddiely:

- (a) oddiel F: výstavba s výnimkou inžinierskych stavieb; a
- (b) oddiel L: činnosti v oblasti nehnuteľností s výnimkou realitných kancelárií.

(1) Podľa odseku 2.118 v kapitole 2 prílohy A k nariadeniu Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 549/2013 z 21. mája 2013 o európskom systéme národných a regionálnych účtov v Európskej únii (Ú. v. EÚ L 174, 26.6.2013, s. 1) „sektor domácností [...] pozostáva z jednotlivcov alebo skupín jednotlivcov ako spotrebiteľov a podnikateľov produkujúcich trhové výrobky a nefinančné a finančné služby (trhový výrobcovia) za predpokladu, že produkciu výrobkov a služieb sa nevenujú samostatné subjekty považované za kvázikorporácie. Zahŕňa aj jednotlivcov alebo skupiny jednotlivcov, ktorí vyrábajú výrobky a nefinančné služby výlučne pre svoje vlastné konečné použitie.“

(2) ESRB, „Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU“, (Správa o nehnuteľnostiach určených na podnikanie a finančnej stabilite v EÚ), december 2015, najmä príloha II oddiel 2.2.

(3) Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2009/138/ES z 25. novembra 2009 o začatí a vykonávaní poistenia a zaistenia (Solventnosť II) (Ú. v. EÚ L 335, 17.12.2009, s. 1).

(4) Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2011/61/EÚ z 8. júna 2011 o správcach alternatívnych investičných fondov a o zmene a doplnení smerníc 2003/41/ES a 2009/65/ES a nariadení (ES) č. 1060/2009 a (EÚ) č. 1095/2010 (Ú. v. EÚ L 174, 1.7.2011, s. 1).

Hlavnou nevýhodou používania klasifikácií NACE je, že tieto klasifikácie sú zamerané na hospodárske sektory, a nie na úvery. Napríklad úver poskytnutý realitnou kanceláriou na účely nákupu vozového parku sa bude vykazovať podľa oddielu L, aj keď nejde o úver na nehnuteľnosť určenú na podnikanie.

2.3 Použitie údajov zo súkromného sektora

Ak vnútroštátne makroprudenciálne orgány používajú na zostavovanie ukazovateľov nehnuteľností určených na podnikanie údaje od poskytovateľov údajov zo súkromného sektora, očakáva sa, že identifikujú rozdiely v rozsahu a definíciách v porovnaní s tými, ktoré si vyžaduje toto odporúčanie. Mali by byť tiež schopné poskytnúť podrobné informácie o východiskovej metodike použitej poskytovateľom a o pokrytí vzoriek. Údaje od poskytovateľa zo súkromného sektora by mali byť reprezentatívne, pokiaľ ide o celý trh a príslušné členenia uvedené v odporúčaní D:

- a) druh nehnuteľnosti;
- b) umiestnenie nehnuteľnosti;
- c) druh a štátna príslušnosť investora;
- d) druh a štátna príslušnosť veriteľa.

3. Príslušné členenia ukazovateľov

Pokiaľ ide o príslušné členenia uvedené v odporúčaní D, mali by byť vnútroštátne makroprudenciálne orgány schopné poskytnúť posúdenie významu týchto členení pre trh s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie, ak sa používajú na účely monitorovania, pričom zohľadnia tiež zásadu proporcionality.

„Druh nehnuteľnosti“ sa týka primárneho využitia nehnuteľnosti určenej na podnikanie. V prípade ukazovateľov nehnuteľností určených na podnikanie by toto členenie malo obsahovať tieto kategórie:

- a) obytné, napr. priestory s viac domácnosťami;
- b) maloobchod, napr. hotely, reštaurácie, nákupné strediská;
- c) kancelárie, napr. nehnuteľnosť primárne využívaná ako kancelária pre výkon odbornej činnosti alebo podnikanie;
- d) priemyselné, napr. nehnuteľnosť využívaná na účely výroby, distribúcie a logistiky;
- e) iné druhy nehnuteľnosti určenej na podnikanie.

Ak má nehnuteľnosť zmiešané využitie, mala by sa považovať za dve rôzne nehnuteľnosti (napríklad na základe plochy určenej pre jednotlivé využitie), ak je takéto členenie možné; v opačnom prípade možno takúto nehnuteľnosť klasifikovať podľa jej prevládajúceho využitia.

„Umiestnenie nehnuteľnosti“ znamená geografické členenie (napr. podľa regiónov) alebo čiastkové trhy s nehnuteľnosťami, ktoré tiež zahŕňa prvotriedne a iné než prvotriedne umiestnenie nehnuteľnosti. Za prvotriedne umiestnenie nehnuteľnosti sa obvykle považuje najlepšie umiestnenie na príslušnom trhu, ktoré sa zároveň odráža na výnosoch z prenájmu (typicky najnižšie na trhu). V prípade kancelárskych budov by to mohlo byť centrálné umiestnenie vo veľkom meste. V prípade budov pre maloobchod to môže znamenať centrum mesta s mnohými chodcami alebo centrálné umiestnené nákupné stredisko. V prípade budov pre logistiku môže ísť o umiestnenie, kde sa nachádza nevyhnutná infraštruktúra a služby, a ktoré má vynikajúci prístup k dopravným sieťam.

„Druh investora“ sa týka mnohých kategórií investorov, medzi ktoré patria napríklad:

- a) banky;
- b) poisťovacie spoločnosti;
- c) penzijné fondy;
- d) investičné fondy;
- e) realitné spoločnosti;
- f) ostatné.

Je pravdepodobné, že budú k dispozícii iba údaje o zaznamenanom dlžníkovi alebo investorovi. Vnútroštátne makroprudenciálne orgány by si však mali byť vedomé toho, že zaznamenaný dlžník alebo investor môže byť osobou odlišnou od konečného dlžníka alebo investora, ktorý predstavuje konečné riziko. Orgánom sa preto odporúča, aby, pokiaľ je to možné, monitorovali tiež informácie o konečnom dlžníkovi alebo investorovi, napr. pomocou informácií získaných od účastníkov trhu, aby lepšie porozumeli správaniu účastníkov trhu a rizikám.

„Druh veriteľa“ sa týka mnohých kategórií investorov, medzi ktoré patria napríklad:

- a) banky, vrátane „zlých bánk“;
- b) poisťovacie spoločnosti;
- c) penzijné fondy.

Môže byť potrebné, aby vnútroštátne makroprudenciálne orgány upravili zoznam druhov investorov a veriteľov s cieľom zohľadniť prvky miestneho sektora nehnuteľností určených na podnikanie.

„Štátna príslušnosť“ odkazuje na krajinu, kde je účastník trhu registrovaný. Štátna príslušnosť investorov a veriteľov by sa mala členiť aspoň do týchto troch zemepisných kategórií:

- a) tuzemsko;
- b) zvyšok Európskeho hospodárskeho priestoru;
- c) zvyšok sveta.

Vnútroštátne makroprudenciálne orgány by si mali byť vedomé toho, že štátna príslušnosť zaznamenaného investora alebo veriteľa môže byť odlišná od štátnej príslušnosti konečného investora alebo veriteľa, ktorý predstavuje konečné riziko. Orgánom sa preto odporúča, aby zároveň monitorovali informácie o štátnej príslušnosti konečného veriteľa alebo investora, napr. pomocou informácií získaných od účastníkov trhu.

4. Metódy na výpočet ukazovateľov fyzického trhu

Cena nehnuteľností určených na podnikanie predstavuje hodnotu pri konštantnej kvalite, t. j. trhovú hodnotu nehnuteľnosti očistenú o zmeny v kvalite, ako napr. znehodnotenie (a zastarávanie) alebo zhodnotenie (napr. renovácia) prostredníctvom úprav kvality.

Podľa usmernení vychádzajúcich z činnosti, ktorú začal Eurostat, by sa údaje o cenách mali zbierať zo skutočných transakcií. Ak údaje o cenách nie sú k dispozícii a/alebo nie sú plne reprezentatívne, je možné ich približne určiť pomocou údajov o odhade alebo ocenení za predpokladu, že tieto údaje odrážajú aktuálnu trhovú cenu a nie udržateľný prístup merania cien.

5. Hodnotenie expozícií finančného systému v oblasti nehnuteľností určených na podnikanie

Expozície finančného systému v oblasti nehnuteľností určených na podnikanie spočívajú v poskytovaní úverov, obvykle zo strany bánk, a niekedy tiež poisťovacích spoločností, ako aj v investíciách, často ide o investície poisťovacích spoločností, penzijných fondov a investičných fondov. Investície môžu predstavovať priamu držbu nehnuteľností určených na podnikanie, napr. vlastnícke právo k nehnuteľnosti určenej na podnikanie, ako aj nepriamu držbu nehnuteľností určených na podnikanie, napr. prostredníctvom cenných papierov a investičných fondov. V prípade, že veriteľ alebo investor používa spoločnosť zvláštneho účelu ako určenú techniku financovania nehnuteľností určených na podnikanie, takéto úvery alebo investície by sa mali považovať za priame poskytnutie úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie alebo držbu nehnuteľností určených na podnikanie („transparentný prístup“).

Pri posúdení týchto expozícií pre finančný systém ako celok by si makroprudenciálne orgány mali byť vedomé rizika dvojitého započítania. Investori môžu do nehnuteľností určených na podnikanie investovať priamo a nepriamo. Napríklad penzijné fondy a poisťovacie spoločnosti obvykle investujú do nehnuteľností určených na podnikanie nepriamo.

Môže byť tiež zložitejšie zachytiť expozície zahraničných účastníkov trhu, ktorí môžu tvoriť významnú časť trhu⁽¹⁾. Keďže sú títo účastníci trhu dôležití pre fungovanie trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie, odporúča sa monitorovať ich činnosť.

Vzhľadom na to, že straty z činnosti v oblasti nehnuteľností určených na podnikanie sa obvykle sústreďujú na poskytovanie úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie zo strany bánk, makroprudenciálnym orgánom sa odporúča, aby pri svojom monitorovaní venovali osobitnú pozornosť tejto činnosti.

⁽¹⁾ ESRB, „Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU“, (Správa o nehnuteľnostiach určených na podnikanie a finančnej stabilite v EÚ), december 2015, najmä oddiel 2.3 a rámček 1.

6. Metódy na výpočet LTV

Príloha IV vymedzuje metódy na výpočet LTV-O a LTV-C. Pri výpočte týchto pomerov v prípade nehnuteľností určených na podnikanie je však potrebné zohľadniť niekoľko špecifik.

V prípade syndikovaného úveru by sa LTV-O mal vypočítať ako pôvodná hodnota všetkých úverov poskytnutých dlžníkovi v pomere k hodnote nehnuteľnosti v čase vzniku. V prípade viacerých nehnuteľností, by sa LTV-O mal vypočítať ako pomer pôvodnej sumy úveru (úverov) k celkovej hodnote daných nehnuteľností.

Keďže v sektore nehnuteľností určených na podnikanie je v porovnaní so sektorom nehnuteľností určených na bývanie počet nehnuteľností oveľa nižší a nehnuteľnosti sú rôznorodejšie, je pri výpočte LTV-C vhodnejšie vychádzať z odhadu hodnoty jednotlivých nehnuteľností než z indexov hodnôt alebo cien.

Nakoniec je potrebné, aby vnútroštátne makroprudenciálne orgány monitorovali rozloženie LTV s osobitným zameraním na najrizikovejšie úvery, t. j. úvery s najvyšším LTV, keďže takéto krajné riziko je často zdrojom strát.

7. Metódy na výpočet pomeru úrokového krytia (ICR) a pomeru krytia dlhovej služby (DSCR)

Pomer úrokového krytia (ICR) a pomer krytia dlhovej služby (DSCR) sa týkajú príjmu z prenájmu nehnuteľnosti určenej na podnikanie alebo súboru nehnuteľností určených na podnikanie, očisteného o dane a prevádzkové náklady, ktoré dlžník musí vynaložiť na udržiavanie hodnoty nehnuteľnosti.

ICR sa vymedzuje ako:

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

Na účely výpočtu ICR:

- a) „čistý príjem z prenájmu“ zahŕňa ročný príjem z prenájmu nehnuteľnosti určenej na podnikanie nájomcom, očistený o dane a akékoľvek prevádzkové náklady na udržiavanie hodnoty nehnuteľnosti.
- b) „ročnými úrokovými nákladmi“ sú ročné úrokové náklady spojené s úverom zabezpečeným nehnuteľnosťou určenou na podnikanie alebo súborom nehnuteľností určených na podnikanie.

Účelom ICR je merať, do akej miery príjem z nehnuteľností postačuje na úhradu úrokových výdavkov, ktoré vznikli dlžníkovi nákupom tejto nehnuteľnosti. ICR by sa preto mal analyzovať na úrovni nehnuteľnosti.

DSCR sa vymedzuje ako:

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

Na účely výpočtu DSCR:

- a) „čistý príjem z prenájmu“ je ročný príjem z prenájmu nehnuteľnosti určenej na podnikanie nájomcom, očistený o akékoľvek dane a prevádzkové náklady na udržiavanie hodnoty nehnuteľnosti;
- b) „ročnou dlhovou službou“ je ročná dlhová služba spojená s úverom zabezpečeným nehnuteľnosťou určenou na podnikanie alebo súborom nehnuteľností určených na podnikanie.

Účelom DSCR je stanoviť váhu celkového dlhového bremena, ktoré vzniká dlžníkovi v súvislosti s nehnuteľnosťou. Menovateľ preto zahŕňa úrokové náklady, ale zároveň amortizáciu úveru, t. j. splátky istiny. Zásadnou otázkou pri tomto ukazovateli je, či sa má vypočítať na úrovni nehnuteľnosti alebo na úrovni dlžníka. Financovanie nehnuteľností určených na podnikanie má obvykle formu financovania bez postihu, t. j. veriteľ má nárok na splátky iba z príjmov z nehnuteľnosti, a nie z iných príjmov či aktív dlžníka. Preto je realistickjšie a vhodnejšie počítať DSCR na úrovni nehnuteľnosti. Zameranie na celkový príjem dlžníka by okrem toho vyvolalo dôležité otázky týkajúce sa konsolidácie, ktoré by sťažili vymedzenie ukazovateľa, ktorý by bol porovnateľný v jednotlivých členských štátoch.

8. **Dodatočné ukazovatele, ktoré sú relevantné pre nehnuteľnosti vo výstavbe**

V prípade nehnuteľností určených na podnikanie vo výstavbe môžu vnútroštátne makroprudenciálne orgány namiesto použitia LTV v čase vzniku monitorovať pomer úveru k nákladom (LTC). LTC predstavuje pôvodnú hodnotu všetkých poskytnutých úverov v pomere k nákladom spojeným s výstavbou nehnuteľností určených na podnikanie do dokončenia.

Okrem toho by sa vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali pri monitorovaní zamerať na najrizikovejšie stavby, napr. tie, pri ktorých je pomer vopred prenajatej plochy a pomer vopred predanej plochy veľmi nízky. Pri každej budove, ktorej výstavba stále prebieha, sa pomer vopred prenajatej plochy rovná ploche, ktorú príslušný developer už prenajal v čase poskytnutia úveru, v pomere k celkovej ploche, ktorá bude k dispozícii potom, ako sa stavba dokončí; podobne pomer predanej plochy sa rovná ploche, ktorú príslušný developer už predal v čase poskytnutia úveru, v pomere k celkovej ploche, ktorá bude k dispozícii potom, ako sa stavba dokončí.

9. **Každoročné zverejňovanie informácií o expozíciách v oblasti nehnuteľností určených na podnikanie zo strany európskych orgánov dohľadu**

Európskym orgánom dohľadu sa odporúča, aby na základe informácií dostupných z regulačných vzorov pre vykazovanie aspoň raz ročne zverejnili agregované informácie o expozíciách subjektov podliehajúcich ich dohľadu, a to na individuálnom základe, voči rôznym vnútroštátnym trhom s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie v Únii. Očakáva sa, že toto zverejnenie zvýši povedomie vnútroštátnych makroprudenciálnych orgánov o činnosti subjektov z iných členských štátov na ich tuzemskom trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie. Ak sú rozsah alebo kvalita zverejnených údajov problematické, takéto zverejnenie by mali sprevádzať príslušné poznámky.

Vo všeobecnosti by európske orgány dohľadu mali umožniť, aby každý vnútroštátny makroprudenciálny orgán v Únii mohol posudzovať expozície všetkých finančných inštitúcií Únie voči príslušnému vnútroštátnemu trhu. To znamená, že údaje zozbierané za všetky finančné inštitúcie v Únii by mali byť agregované na úrovni jednotlivých krajín.

Pri zverejňovaní týchto agregovaných informácií by európske orgány dohľadu mali využívať informácie v regulačných vzoroch pre vykazovanie, ktoré uvádzajú geografické členenie úverových expozícií a/alebo (priamych a nepriamych) investícií. Ak vzory pre vykazovanie uvádzajú členenie podľa kódov NACE⁽¹⁾, nehnuteľnosti určené na podnikanie sa môžu uviesť v oddiele „F“, ako aj v oddiele „L“, aj keď prísne vzaté niektoré podkategórie by sa so zreteľom na definíciu nehnuteľností určených na podnikanie prijatú v tomto odporúčaní museli vylúčiť.

⁽¹⁾ Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1893/2006 z 20. decembra 2006, ktorým sa zavádza štatistická klasifikácia ekonomických činností NACE Rev. 2 a ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie Rady (EHS) 3037/90 a niektoré nariadenia ES o osobitných oblastiach štatistiky (Ú. v. EÚ L 393, 30.12.2006, s. 1).