I

*(Usnesení, doporučení a stanoviska)*

# DOPORUČENÍ

# EVROPSKÁ RADA PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA

## DOPORUČENÍ EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA

**ze dne 31. října 2016**

**o doplnění chybějících údajů o nemovitostech**

**(ESRB/2016/14)**

(2017/C 31/01)

GENERÁLNÍ RADA EVROPSKÉ RADY PRO SYSTÉMOVÁ RIZIKA,

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie,

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

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

vzhledem k těmto důvodům:

(1) Sektor nemovitostí má v hospodářství významnou úlohu a jeho vývoj může podstatně ovlivnit finanční systém. Minulé finanční krize ukázaly, že neudržitelný trend na trzích nemovitostí může mít závažné dopady na stabilitu finančního systému a na hospodářství jako celek. Nepříznivý vývoj na trhu nemovitostí v některých členských státech, a to jak v oblasti obytných nemovitostí, tak v oblasti komerčních nemovitostí, v minulosti vedl k rozsáhlým ztrátám a měl negativní dopad na reálnou ekonomiku. To odráží úzké propojení mezi sektorem nemovitostí, poskytovateli financování a jinými hospodářskými sektory a silnou zpětnou vazbu mezi finančním systémem a reálnou ekonomikou, což posiluje negativní vývoj.

(2) Tato propojení jsou významná, neboť ukazují, že rizika, která vzniknou v sektoru nemovitostí, mohou mít systémový dopad, který je svou povahu procyklický. Zranitelnosti finančního systému mají tendenci se ve fázi růstu cyklu nemovitostí akumulovat. Vnímaná nižší rizika a snadnější přístup k financování mohou přispět k rychlé úvěrové a investiční expanzi spolu se zvýšenou poptávkou po nemovitostech, čímž se zvyšuje tlak na růst cen nemovitostí. Vzhledem k tomu, že z toho plynoucí vyšší ceny zajištění dále upřednostňují poptávku po úvěrech a jejich poskytování, může tato samoposilující dynamika vést ke vzniku spekulativních bublin. Naopak přísnější úvěrové podmínky, vyšší averze k riziku a tlak na pokles cen nemovitostí ve fázi poklesu mohou nepříznivě ovlivnit odolnost dlužníků a věřitelů, čímž dojde k oslabení ekonomických podmínek.

(3) Zavedení harmonizovanějšího rámce pro sledování vývoje na trzích obytných a komerčních nemovitostí, segmentech sektoru nemovitostí, které jsou nejvíce relevantní pro účely finanční stability, je proto zásadní s cílem zajistit brzké rozpoznání zranitelností, které by mohly vést k budoucí finanční krizi. Tvůrci politiky musí mít k dispozici určitý soubor příslušných informací včetně spolehlivého souboru klíčových ukazatelů, který jim pomůže identifikovat systémová rizika a posoudit případnou potřebu makroobezřetnostní intervence. Tyto ukazatele mohou kromě toho hrát významnou roli při určení, zda a kdy zpřísnit či uvolnit harmonizované makroobezřetnostní nástroje cílené na věřitele, jež jsou k dispozici na základě práva Unie. Tyto ukazatele mohou být rovněž využívány jako vodítko pro vnitrostátní orgány při používání vnitrostátních makroobezřetnostních nástrojů cílených na dlužníky.

([1]) Úř. věst. L 331, 15.12.2010, s. 1.
([2]) Úř. věst. C 58, 24.2.2011, s. 4.

(4) Neexistence pracovních definic sektorů obytných a komerčních nemovitostí společně dohodnutých členskými státy spolu s provozními omezeními dostupnosti údajů pro řadu příslušných ukazatelů je překážkou spolehlivosti analýzy finanční stability, která znesnadňuje přesné zhodnocení a porovnání rizik mezi národními trhy. V oblasti obytných nemovitostí Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) ([1]) ve své předchozí práci zdůraznila, že srovnatelné vysoce kvalitní údaje o některých klíčových ukazatelích, jež jsou nezbytné pro sledování finanční stability a tvorbu politiky, nejsou dosud k dispozici. Posouzení způsobilosti těchto ukazatelů poskytovat včasné varování před vznikem systémových rizik kromě toho brání neexistence spolehlivých a harmonizovaných časových řad. V oblasti komerčních nemovitostí došla ESRB v obdobné práci ([2]) k závěru, že neexistence harmonizované pracovní definice komerčních nemovitostí a absence podrobného a pevného datového rámce pro zachycení širšího vývoje na trhu činí analýzu systémových rizik problematickou.

(5) V rámci členských států byla vytvořena a provedena opatření ke snížení procyklických účinků trhů nemovitostí a k posílení odolnosti úvěrových institucí vůči negativním účinkům vznikajícím v důsledku dynamiky trhu nemovitostí. Obezřetnostní pravidla pro bankovní sektor Unie, která jsou vymezena v nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 ([3]) a směrnice Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ([4]), kromě toho zavedla soubor nástrojů, například sektorové kapitálové požadavky, jejichž cílem je snižování rizik vznikajících v určitých sektorech včetně sektoru nemovitostí. Obezřetnostní rámec Unie se soustředí zejména na opatření v oblasti kapitálu, která jsou zaměřena na kapitálovou strukturu úvěrových institucí. Nástroje cílené na dlužníky, kterými jsou například omezení poměru úvěru k hodnotě nemovitosti, poměru úvěru k příjmům, poměru dluhu k příjmům, poměru úrokového krytí a poměru nákladů na obsluhu dluhu k příjmům nebo poměru pokrytí nákladů na obsluhu dluhu, nepatří do oblasti působnosti nařízení (EU) č. 575/2013 a směrnice 2013/36/EU a jejich provádění se řídí vnitrostátním právem. Několik členských států již některé tyto nástroje aktivovalo, ačkoli definice nástrojů a ukazatelů se různí.

(6) Při plnění svého úkolu by ESRB měla přispívat k zajišťování finanční stability a zmírňování negativních dopadů na vnitřní trh a reálnou ekonomiku. Pro tyto účely má klíčový význam dostupnost harmonizovaných pracovních definic a základního souboru srovnatelných a včas dostupných ukazatelů týkajících se nemovitostí. Lepší pochopení strukturálních a cyklických vlastností trhů obytných a komerčních nemovitostí v Unii napomůže vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům v tom, aby mohly lépe sledovat dynamiku sektoru nemovitostí, aby rozpoznaly hrozby, jež tento sektor může představovat pro finanční stabilitu, a aby provedly vhodná opatření.

(7) Je tedy třeba řešit stávající nedostatky v dostupnosti a srovnatelnosti údajů o trzích obytných a komerčních nemovitostí v Unii relevantních pro makroobezřetnostní účely. Za tímto účelem by tedy měly být vymezeny cílové pracovní definice obytných nemovitostí a komerčních nemovitostí. Kromě toho by měl být určen společný soubor ukazatelů, které mají vnitrostátní makroobezřetnostní orgány na základě doporučení sledovat za účelem posouzení rizik vyplývajících ze sektorů obytných a komerčních nemovitostí, a dále cílové definice těchto ukazatelů. Pokyny by dále měly specifikovat dimenze a stupeň podrobnosti každého ukazatele, rozsah zamýšlených informací a měření ukazatelů.

(8) Přijetí harmonizovaných definic a metod pro měření ukazatelů užívaných ke sledování trhů obytných a komerčních nemovitostí nebrání tomu, aby vnitrostátní makroobezřetnostní orgány pro účely svého interního hodnocení rizik a politik vycházely z ukazatelů nemovitostí založených na jejich vlastních definicích a metrice, jež mohou být lépe přizpůsobeny vnitrostátním požadavkům.

(9) S ohledem na silnou procyklickou povahu vývoje na trzích komerčních nemovitostí by monitorování rizik na těchto trzích mělo být prováděno častěji než monitorování na trzích obytných nemovitostí. V případě fyzického trhu, jakož i investičních a úvěrových toků a odpovídajících úvěrových podmínek by proto monitorování mělo probíhat alespoň čtvrtletně. Monitorování stavů investic, poskytování úvěrů a odpovídajících úvěrových podmínek v sektoru komerčních nemovitostí, jakož i vývoje úvěrových podmínek v sektoru obytných nemovitostí by mělo probíhat alespoň jednou ročně.

([1]) ESRB, „*Report on residential real estate and financial stability in the EU*“ (Zpráva o obytných nemovitostech a finanční stabilitě v EU), prosinec 2015.

([2]) ESRB, „*Report on commercial real estate and financial stability in the EU*“ (Zpráva o komerčních nemovitostech a finanční stabilitě v EU), prosinec 2015.

([3]) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 ze dne 26. června 2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky a o změně nařízení (EU) č. 648/2012 (Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 1).

([4]) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ze dne 26. června 2013 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o obezřetnostním dohledu nad úvěrovými institucemi a investičními podniky, o změně směrnice 2002/87/ES a zrušení směrnic 2006/48/ES a 2006/49/ES (Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 338).

(10) Vzhledem k tomu, že trhy komerčních nemovitostí jsou různorodé, měly by být vnitrostátní makroobezřetnostní orgány pobízeny k tomu, aby společný soubor ukazatelů rozčlenily podle jednotlivých dimenzí, kterými jsou například druh nemovitosti, umístění nemovitosti a druh a státní příslušnost účastníků trhu. ESRB dále vnitrostátní makroobezřetnostní orgány pobízí k tomu, aby zvážily informace o rozdělení klíčových ukazatelů, kterými jsou například poměr úvěru k hodnotě nemovitosti v době vzniku, stávající poměr úvěru k hodnotě nemovitosti, poměr úrokového krytí a poměr pokrytí nákladů na obsluhu dluhu, podle příslušných skupin rizik. Vzhledem k tomu, že v současné době nejsou na úrovni Unie k dispozici informace o těchto děleních, nelze udělit žádné konkrétní pokyny, pokud se týká příslušných skupin rizik pro tyto ukazatele komerčních nemovitostí. Chybějí-li konkrétnější informace, může být alternativou monitorování na základě charakteristik rozdělení ukazatelů (např. kvantilů) s tím, že je třeba se soustředit na mezní rizika (tj. horní nebo spodní kvantily v závislosti na použitém ukazateli).

(11) Trhy komerčních nemovitostí jsou typicky charakterizovány širokým spektrem účastníků trhu, kteří často sídlí v zahraničí a někdy nepodléhají žádnému mikroobezřetnostnímu ani makroobezřetnostnímu dohledu. Evropské orgány dohledu by proto měly být motivovány k tomu, aby každoročně zveřejňovaly příslušné agregované údaje na úrovni zemí, pokud se týká činnosti subjektů, nad nimiž vykonávají dohled, na trzích komerčních nemovitostí, k čemuž využijí údaje shromážděné pomocí stávajících regulatorních výkazů. Toto zveřejnění zvýší povědomí vnitrostátních makroobezřetnostních orgánů o činnosti subjektů z jiných členských států na jejich tuzemském trhu komerčních nemovitostí.

(12) Kromě používání kvantitativních ukazatelů ESRB vyzývá vnitrostátní makroobezřetnostní orgány k tomu, aby vývoj na trzích nemovitostí sledovaly pomocí pravidelných kontaktů s příslušnými účastníky trhu, zejména ze sektoru komerčních nemovitostí.

(13) Toto doporučení bylo připraveno s ohledem na další probíhající mezinárodní a evropské iniciativy v oblasti harmonizace a shromažďování údajů, přičemž v souvislosti s doplněním chybějících údajů o nemovitostech je nejvíce relevantní nařízení Evropské centrální banky (EU) 2016/867 ([1]), kterým byl zaveden projekt AnaCredit. Vzhledem k určitým charakteristikám uvedeného projektu však k zajištění nezbytných informací ve smyslu tohoto doporučení nelze vycházet jen z AnaCreditu. Za prvé, definice obytných a komerčních nemovitostí obsažené v tomto doporučení jsou podrobnější a vhodnější pro účely finanční stability než definice obsažené v nařízení (EU) 2016/867, které odkazuje pouze na definice uvedené v nařízení (EU) č. 575/2013. Za druhé, informace o některých klíčových ukazatelích a segmentech trhu, které jsou v tomto doporučení identifikovány jako významné pro finanční stabilitu (například segment koupě za účelem pronájmu), nařízení (EU) 2016/867 vůbec neupravuje. Za třetí, do oblasti působnosti AnaCreditu patří pouze členské státy eurozóny. Členské státy mimo eurozónu mají možnost se účastnit dobrovolně, avšak v této fázi dosud není jasné, které členské státy této možnosti využijí. Za čtvrté, AnaCredit je v současné době omezen na právnické osoby a jiné institucionální jednotky včetně nefinančních podniků. Do oblasti působnosti AnaCreditu dosud nespadají úvěry poskytované fyzickým osobám, přičemž doba, kdy by měla být oblast působnosti takto rozšířena, nebyla dosud stanovena. Za páté, AnaCredit shromažďuje informace o úvěrech držených nebo obsluhovaných úvěrovými institucemi. Tento přístup znamená, že úvěry držené jinými účastníky trhu jsou v AnaCreditu zaznamenány pouze tehdy, pokud úvěrová instituce úvěr obsluhuje. S ohledem na význam jiných účastníků trhu v oblasti financování nemovitostí, zejména komerčních nemovitostí, je třeba, aby informace o úvěrech poskytnutých těmito institucemi byly shromažďovány ve velké míře. Jak je zdůrazněno v 10. a 12. bodu odůvodnění nařízení ECB/2016/13, při přípravě dalších fází AnaCreditu bude rozsah úvěrů v tomto segmentu trhu hodnocen v rámci posouzení nákladů a přínosů, a to před tím, než dojde k případnému rozšíření souboru zpravodajských jednotek a zpravodajské povinnosti za účelem lepšího pokrytí úvěrů na komerční a obytné nemovitosti. Za šesté, na základě zásady proporcionality mohou být z oblasti působnosti AnaCreditu vyloučeny malé banky ([2]), ačkoli makroobezřetnostní orgán může dojít k závěru, že z důvodů finanční stability je třeba sledovat i jejich činnost v sektoru nemovitostí.

(14) S cílem dosáhnout konzistentního provádění ukazatelů týkajících se nemovitostí a vycházet z existujících rozhodnutí, struktur, projektů a metodické práce se doporučuje při provádění tohoto doporučení postupovat v souladu s projektem AnaCredit.

(15) Účelem tohoto doporučení je, aby vnitrostátní makroobezřetnostní orgány zavedly rámec pro monitorování vývoje v sektoru nemovitostí, který je významný z hlediska finanční stability, a to na základě doporučených společně dohodnutých cílových definic a ukazatelů. ESRB má rovněž za to, že pro finanční stabilitu a pro

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

([2]) Národní centrální banky mohou udělovat výjimky malým úvěrovým institucím, pokud společný příspěvek všech úvěrových institucí, kterým je udělena výjimka, do celkové nesplacené částky úvěrů ve zpravodajském členském státě nepřesáhne 2 %.

vytváření makroobezřetnostní politiky by bylo prospěšné, aby byly na úrovni Unie pravidelně shromažďovány a šířeny srovnatelné údaje o těchto ukazatelích v jednotlivých zemích. Tím by se umožnilo nejen přesnější posouzení rizik souvisejících s nemovitostmi v rámci členských států, ale i srovnání toho, jaké nástroje makroobezřetnostní politiky používají členské státy s cílem řešit zranitelná místa související s nemovitostmi. Podle článku 2 nařízení Rady (EU) č. 1096/2010 ze dne 17. listopadu 2010 o pověření Evropské centrální banky zvláštními úkoly, které se týkají fungování Evropské rady pro systémová rizika, ECB pro ESRB zajistí analytickou, statistickou, logistickou a správní podporu. ECB má proto velmi dobré předpoklady vystupovat jako koordinátor takového shromažďování a šíření údajů na úrovni Unie. Práce na tomto postupu by měla být zahájena okamžitě po přijetí tohoto doporučení, a to po konzultaci s Eurostatem, případně s národními statistickými úřady. S tím, jak makroobezřetnostní orgány začnou provádět toto doporučení a jak bude postupovat skutečné shromažďování údajů na úrovni Unie, bude třeba vypracovat další technické pokyny a dále pracovat na cílových definicích a ukazatelích, tak aby byly přizpůsobeny specifickým charakteristikám trhů nebo tržních segmentů a s cílem zajistit statistickou kvalitu údajů; podrobnější pokyny k provedení tohoto doporučení by však neměly změnit základní charakteristiky a účel cílových definic a ukazatelů vymezených v tomto doporučení.

(16) Při provádění tohoto doporučení a při další technické činnosti ve smyslu 15. bodu odůvodnění je třeba věnovat náležitou pozornost zásadě proporcionality. Při provádění příslušných ukazatelů a metod pro jejich výpočet je třeba zohlednit velikost a vývoj národních trhů obytných a komerčních nemovitostí. Při posuzování provádění tohoto doporučení je třeba vzít v úvahu pokrok a omezení při shromažďování údajů na úrovni Unie ve smyslu 15. bodu odůvodnění. Je-li to odůvodněno takovými omezeními, nemusí zejména závěrečné zprávy k doporučením A až D, které mají být vypracovány do konce roku 2020, nutně obsahovat všechny klíčové ukazatele.

(17) Tímto doporučením není dotčen mandát centrálních bank v Unii k provádění měnové politiky.

(18) Při přípravě tohoto doporučení byly zohledněny připomínky příslušných zúčastněných subjektů ze soukromého sektoru.

(19) Doporučení ESRB se zveřejňují poté, co Generální rada o svém záměru je zveřejnit informovala Radu a dala jí příležitost se k tomuto záměru vyjádřit,

PŘIJALA TOTO DOPORUČENÍ:

ODDÍL 1

## DOPORUČENÍ

### Doporučení A - Sledování rizik vyplývajících ze sektoru obytných nemovitostí

1. Vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům se doporučuje, aby zavedly rámec pro sledování rizik v jejich tuzemském sektoru obytných nemovitostí včetně informací o stávajících úvěrových podmínkách pro tuzemské úvěry na obytné nemovitosti. Za tímto účelem je pro účinné sledování rizik vznikajících na trhu obytných nemovitostí doporučován tento soubor ukazatelů úvěrových podmínek:

   a) poměr úvěru k hodnotě nemovitosti v době vzniku (LTV-O);

   b) stávající poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV-C);

   c) poměr úvěru k příjmům v době vzniku (LTI-O);

   d) poměr dluhu k příjmům v době vzniku (DTI-O);

   e) poměr nákladů na obsluhu úvěru k příjmům v době vzniku (LSTI-O);

   f) poměr nákladů na obsluhu dluhu k příjmům v době vzniku (DSTI-O) jakožto fakultativní ukazatel;

   g) počet a hodnota poskytnutých úvěrů na obytné nemovitosti;

   h) splatnost úvěru na obytnou nemovitost v době vzniku.

   Informace o těchto ukazatelích by se měly týkat tuzemských poskytovatelů úvěrů na individuálním základě a měly by být dostatečně reprezentativní, pokud se týká tuzemského trhu úvěrů na obytné nemovitosti.

2. Pokud nemovitosti koupené za účelem pronájmu představují významný zdroj rizik vyplývajících z tuzemského sektoru nemovitostí například, avšak nikoli výlučně proto, že tvoří významnou část stavů nebo toků celkových úvěrů na obytné nemovitosti, vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům se doporučuje zavést rámec pro sledování rizik na základě řady dodatečných ukazatelů pro tento tržní segment. Pokud k posouzení významu nemovitostí koupených za účelem pronájmu nejsou k dispozici žádné kvantitativní informace nebo pokud jsou takové informace jen omezené, může být nezbytné toto posouzení nejprve provést spíše na základě kvalitativních údajů. Dodatečné ukazatele pro tento tržní segment by měly zahrnovat:

   a) poměr úrokového krytí v době vzniku (ICR-O);

   b) poměr úvěru k nájmu v době vzniku (LTR-O).

3. Při výpočtu ukazatelů uvedených v odstavcích 1 a 2 se vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům doporučuje, aby postupovaly podle pokynů uvedených v příloze IV tohoto doporučení.

4. Na základě ukazatelů uvedených v odstavcích 1 a 2 se vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům doporučuje, aby sledovaly vývoj tuzemského sektoru obytných nemovitostí alespoň jednou ročně.

**Doporučení B - Relevantní informace o sektoru obytných nemovitostí**

1. Vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům se doporučuje, aby sledovaly jednorozměrné rozdělení a vybrané společné rozdělení příslušných ukazatelů uvedených ve vzoru A v příloze II tohoto doporučení. Tento vzor obsahuje pokyny k míře podrobnosti informací relevantních pro sledování rizik vznikajících v tuzemském sektoru obytných nemovitostí.

2. Vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům se doporučuje, aby sledovaly rizika týkající se různých ukazatelů na základě následujících informací uvedených ve vzoru A v příloze II tohoto doporučení.

   a) V případě toků úvěrů na obytné nemovitosti poskytnutých ve vykazovaném období by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly vzít v úvahu:

      — celkový počet smluv a související částku v národní měně;

      — počet smluv a související částku v národní měně členěné podle kategorií uvedených ve vzoru A v příloze II tohoto doporučení.

   b) V případě LTV-O a LSTI-O souvisejících s toky úvěrů na obytné nemovitosti by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly vzít v úvahu:

      — vážený průměr příslušného poměru vyjádřený v procentech;

      — vážený průměr příslušného poměru vyjádřený v procentech v členění podle kategorií uvedených ve vzoru A v příloze II tohoto doporučení;

      — počet smluv a související částku v národní měně členěné podle skupin uvedených ve vzoru A v příloze II tohoto doporučení.

   c) V případě DSTI-O (fakultativní ukazatel) souvisejícího s toky úvěrů na obytné nemovitosti by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly vzít v úvahu:

      — vážený průměr příslušného poměru vyjádřený v procentech;

      — počet smluv a související částku v národní měně členěné podle skupin uvedených ve vzoru A v příloze II tohoto doporučení.

   d) V případě LTV-C souvisejícího se stavy úvěrů na obytné nemovitosti by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly vzít v úvahu:

      — vážený průměr příslušného poměru vyjádřený v procentech;

      — počet smluv a související částku v národní měně členěné podle skupin uvedených ve vzoru A v příloze II tohoto doporučení.

e) V případě splatnosti v době vzniku týkající se toků úvěrů na obytné nemovitosti by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly vzít v úvahu:

— váženou průměrnou splatnost vyjádřenou v letech;

— počet smluv a související částku v národní měně členěné podle skupin uvedených ve vzoru A v příloze II tohoto doporučení.

f) V případě LTI-O a DTI-O souvisejících s toky úvěrů na obytné nemovitosti by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly vzít v úvahu:

— vážený průměr příslušného poměru;

— počet smluv a související částku v národní měně členěné podle skupin uvedených ve vzoru A v příloze II tohoto doporučení.

g) V případě společného rozdělení LSTI-O, LTV-O a splatnosti úvěru na obytnou nemovitost v době vzniku u toků úvěrů na obytné nemovitosti by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly vzít v úvahu počet smluv a související částku v národní měně členěné podle kategorií uvedených ve vzoru A v příloze II tohoto doporučení.

h) V případě společného rozdělení LSTI-O a počáteční doby fixace úrokové sazby u toků úvěrů na obytné nemovitosti by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly vzít v úvahu počet smluv a související částku v národní měně členěné podle kategorií uvedených ve vzoru A v příloze II tohoto doporučení.

i) V případě společného rozdělení DTI-O a LTV-O u toků úvěrů na obytné nemovitosti by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly vzít v úvahu počet smluv a související částku v národní měně členěné podle kategorií uvedených ve vzoru A v příloze II tohoto doporučení.

3. Pokud nemovitosti koupené za účelem pronájmu představují významný zdroj rizik vyplývajících z tuzemského sektoru obytných nemovitostí například, avšak nikoli výlučně proto, že tvoří významnou část stavů nebo toků celkových úvěrů na obytné nemovitosti, vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům se doporučuje sledovat rizika v souvislosti s příslušnými ukazateli zvlášť pro nemovitosti koupené za účelem pronájmu a nemovitosti obývané vlastníkem. V tomto případě by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly rovněž zvážit členění obsažená ve vzoru B v příloze II tohoto doporučení.

**Doporučení C - Sledování rizik vyplývajících ze sektoru komerčních nemovitostí**

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

Ukazatele fyzického trhu komerčních nemovitostí:

a) cenový index;

b) index pronájmu;

c) index výnosů z pronájmu;

d) míra neobsazenosti;

e) zahájení výstavby;

Ukazatele expozic finančního systému v oblasti úvěrů na komerční nemovitosti:

f) toky poskytování úvěrů do komerčních nemovitostí (včetně nemovitostí ve výstavbě);

g) toky nesplácených úvěrů na komerční nemovitosti (včetně nemovitostí ve výstavbě);

h) toky rezerv na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na komerční nemovitosti (včetně nemovitostí ve výstavbě);

i) toky rezerv na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na nemovitosti ve výstavbě (jako součást poskytování úvěrů na komerční nemovitosti);

j) stavy poskytování úvěrů do komerčních nemovitostí (včetně nemovitostí ve výstavbě);

k) stavy nesplácených úvěrů na komerční nemovitosti (včetně nemovitostí ve výstavbě);

l) stavy rezerv na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na komerční nemovitosti (včetně nemovitostí ve výstavbě);

m) stavy poskytování úvěrů na nemovitosti ve výstavbě (jako součást poskytování úvěrů na komerční nemovitosti);

n) stavy nesplácených úvěrů na nemovitosti ve výstavbě (jako součást poskytování úvěrů na komerční nemovitosti);

o) stavy rezerv na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na nemovitosti ve výstavbě (jako součást poskytování úvěrů na komerční nemovitosti).

Ukazatele úvěrových podmínek v případě komerčních nemovitostí:

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

q) vážený průměr stávajícího poměru úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV-C) v případě stavů úvěrů na komerční nemovitosti;

r) vážený průměr poměru úrokového krytí v době vzniku (ICR-O) v případě toků úvěrů na komerční nemovitosti a vážený průměr stávajícího poměru úrokového krytí (ICR-C) v případě stavů úvěrů na komerční nemovitosti;

s) vážený průměr poměru pokrytí nákladů na obsluhu dluhu v době vzniku (DSCR-O) v případě toků úvěrů na komerční nemovitosti a vážený průměr stávajícího poměru pokrytí nákladů na obsluhu dluhu (DSCR-C) v případě stavů úvěrů na komerční nemovitosti.

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

2. Má-li se za to, že investice představují významný podíl na financování komerčních nemovitostí, doporučuje se, aby vnitrostátní makroobezřetnostní orgány do rámce pro sledování rizik pro svůj tuzemský sektor komerčních nemovitostí zahrnuly rovněž tento soubor dodatečných ukazatelů o expozicích v investicích do komerčních nemovitostí:

a) přímé a nepřímé toky investic do komerčních nemovitostí;

b) toky úprav ocenění investic do komerčních nemovitostí;

c) přímé a nepřímé stavy investic do komerčních nemovitostí;

d) stavy úprav ocenění investic do komerčních nemovitostí.

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

3. Při výpočtu ukazatelů uvedených v odstavcích 1 a 2 se vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům doporučuje, aby postupovaly podle pokynů uvedených v příloze V a je-li to vhodné v případě komerčních nemovitostí, v příloze IV tohoto doporučení.

4. Na základě ukazatelů uvedených v odstavcích 1 a 2 se vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům doporučuje, aby sledovaly vývoj tuzemského sektoru komerčních nemovitostí alespoň čtvrtletně, pokud se týká fyzického trhu, toků poskytování úvěrů a investic (včetně toků nesplácených úvěrů, rezerv na krytí úvěrových ztrát a úprav ocenění investic) a odpovídajících úvěrových podmínek. K tomuto sledování by mělo docházet alespoň jednou ročně, pokud se týká stavů úvěrů a investic (včetně stavů nesplácených úvěrů, rezerv na krytí úvěrových ztrát a úprav ocenění investic) a odpovídajících úvěrových podmínek.

**Doporučení D - Relevantní informace o sektoru komerčních nemovitostí**

1. Vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům se doporučuje, aby sledovaly příslušné ukazatele uvedené ve vzorech A, B a C v příloze III tohoto doporučení. Tyto vzory obsahují pokyny k míře podrobnosti informací nezbytných ke sledování rizik vznikajících v tuzemském sektoru komerčních nemovitostí.

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

   a) V případě cenového indexu, indexu pronájmu, indexu výnosů z pronájmu, míry neobsazenosti a zahájení výstavby by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly zvážit členění podle:

      — druhu nemovitosti;

      — umístění nemovitosti.

   b) V případě toků a stavů úprav ocenění investic do komerčních nemovitostí by vnitrostátní markoobezřetnostní orgány měly zvážit členění podle:

      — druhu nemovitosti;

      — umístění nemovitosti;

      — druhu investora;

      — státní příslušnosti investora.

   c) V případě toků a stavů poskytování úvěrů na komerční nemovitosti a dílčí kategorie poskytování úvěrů na nemovitosti ve výstavbě by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly zvážit členění podle:

      — druhu nemovitosti;

      — umístění nemovitosti;

      — druhu věřitele;

      — státní příslušnosti věřitele.

   d) V případě toků a stavů nesplácených úvěrů na komerční nemovitosti a dílčí kategorie nesplácených úvěrů na nemovitosti ve výstavbě by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly zvážit členění podle:

      — druhu nemovitosti;

      — umístění nemovitosti;

      — druhu věřitele;

      — státní příslušnosti věřitele.

   e) V případě toků a stavů rezerv na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na komerční nemovitosti a dílčí kategorie rezervy na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na nemovitosti ve výstavbě by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly zvážit členění podle:

      — druhu nemovitosti;

      — umístění nemovitosti;

      — druhu věřitele;

      — státní příslušnosti věřitele.

3. Má-li se za to, že investice představují významný podíl na financování komerčních nemovitostí, doporučuje se, aby vnitrostátní makroobezřetnostní orgány do rámce pro sledování rizik pro svůj tuzemský sektor komerčních nemovitostí zahrnuly rovněž tento soubor dodatečných informací o expozicích v investicích do komerčních nemovitostí, jež jsou uvedeny ve vzoru B v příloze III tohoto doporučení:

   a) V případě toků a stavů investic do komerčních nemovitostí by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly zvážit členění podle:

      — přímé držby komerčních nemovitostí;

      — nepřímé držby komerčních nemovitostí.

   b) V případě toků a stavů přímých investic do komerčních nemovitostí by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly zvážit členění podle:

      — druhu nemovitosti;

      — umístění nemovitosti;

      — druhu investora;

      — státní příslušnosti investora.

   c) V případě toků a stavů nepřímých investic do komerčních nemovitostí by vnitrostátní makroobezřetnostní orgány měly zvážit členění podle:

      — druhu investora;

      — státní příslušnosti investora.

**Doporučení E - Zveřejnění údajů o expozicích na národních trzích komerčních nemovitostí ze strany evropských orgánů dohledu**

1. Evropskému orgánu pro bankovnictví (EBA), Evropskému orgánu pro pojišťovnictví a zaměstnanecké penzijní pojištění (EIOPA) a Evropskému orgánu pro cenné papíry a trhy (ESMA) se doporučuje, aby alespoň jednou ročně zveřejňovaly agregované údaje o expozicích subjektů, které podléhají jejich dohledu, na jednotlivých národních trzích komerčních nemovitostí v Unii v souladu s pokyny obsaženými v příloze V.9 tohoto doporučení. Tyto agregované údaje by měly vycházet z informací, které jsou evropským orgánům dohledu k dispozici na základě stávající zpravodajské povinnosti.

ODDÍL 2

## PROVÁDĚNÍ

1. **Definice**

1. Pro účely tohoto doporučení a s ohledem na další technické specifikace v příloze IV a příloze V tohoto doporučení se rozumí:

   (1) „dlužníkem“ osoba, která podepsala nebo spolupodepsala smlouvu o úvěru na obytnou nemovitost nebo smlouvu o úvěru na komerční nemovitost a která od věřitele získala financování;

   (2) „úvěrem na nemovitost koupenou za účelem pronájmu“ součet všech úvěrů nebo úvěrových tranší zajištěných dlužníkem na nemovitosti koupené za účelem pronájmu v okamžiku vzniku úvěru;

   (3) „nemovitostí koupenou za účelem pronájmu“ obytná nemovitost přímo vlastněná soukromou domácností primárně pro účely pronájmu nájemcům;

   (4) „komerční nemovitostí“ nemovitost vytvářející příjem, a to buď stávající, nebo ve výstavbě, s výjimkou:

      a) sociálního bydlení;

      b) nemovitosti ve vlastnictví konečných uživatelů;

      c) nemovitosti koupené za účelem pronájmu.

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

(5) „úvěrem na komerční nemovitost“ úvěr, jehož účelem je nabytí komerční nemovitosti (nebo souboru komerčních nemovitostí), nebo úvěr, který je zajištěn komerční nemovitostí (nebo souborem komerčních nemovitostí);

(6) „zahájením výstavby“ plocha nových komerčních stavebních projektů započatých během vykazovaného období, vyjádřená v metrech čtverečních; není-li tato informace k dispozici, může se zahájením výstavby rozumět počet nových komerčních stavebních projektů započatých během vykazovaného období;

(7) „stávajícím poměrem úvěru k hodnotě nemovitosti“ (LTV-C) součet všech úvěrů nebo úvěrových tranší zajištěných dlužníkem na nemovitosti k datu vykazování v poměru ke stávající hodnotě nemovitosti;

(8) „stávající hodnotou nemovitosti“ hodnota nemovitosti stanovená nezávislým externím odhadcem nebo interním odhadcem; není-li takové ohodnocení k dispozici, stávající hodnota nemovitosti může být odhadnuta za pomoci indexu hodnoty nemovitostí, který je dostatečně podrobný, pokud se týká geografického členění a druhu nemovitosti; není-li k dispozici ani tento index hodnoty nemovitostí, lze použít index cen nemovitostí, který je dostatečně podrobný, pokud se týká geografického členění a druhu nemovitosti, s tím, že se uplatní vhodně zvolené snížení hodnoty za účelem zohlednění znehodnocení nemovitosti;

(9) „obsluhou dluhu“ společná splátka úroků a jistiny v rámci dlužníkova celkového dluhu po určité období (obvykle jeden rok);

(10) „poměrem pokrytí nákladů na obsluhu dluhu“ (DSCR) roční příjem plynoucí z nájmů komerční nemovitosti, jež je alespoň částečně financovaná dluhem, očištěný o daně a provozní výdaje na udržování hodnoty nemovitosti, v poměru k ročním nákladům na obsluhu dluhu vyplývajícího z úvěru zajištěného nemovitostí; poměr může být hodnotou v době vzniku úvěru (DSCR-O) nebo stávající hodnotou (DSCR-C);

(11) „poměrem nákladů na obsluhu dluhu k příjmům v době vzniku“ (DSTI-O) roční celkové náklady na správu dluhu v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;

(12) „poměrem dluhu k příjmům v době vzniku“ (DTI-O) celkový dluh dlužníka v době vzniku úvěru v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;

(13) „disponibilním příjmem“ celkový roční disponibilní příjem dlužníka zaznamenaný poskytovatelem úvěru v době vzniku úvěru na obytnou nemovitost, který pokrývá všechny zdroje příjmu po odečtení daní (očištěných o slevy na daních) a pojistného (například na zdravotní pojištění, sociální zabezpečení nebo pojištění léčebných výloh) a před odečtením výdajů;

(14) „kupujícím, který kupuje poprvé“ dlužník, jemuž dosud nebyl poskytnut žádný úvěr na obytnou nemovitost; je-li dáno více dlužníků (v případě osob, které spolupodepisují úvěr na obytnou nemovitost) a jednomu z těchto dlužníků byl již dříve poskytnut úvěr na obytnou nemovitost, nepovažuje se žádný z těchto dlužníků za kupujícího, který kupuje poprvé;

(15) „toky úvěrů“ nové vytváření úvěrů v průběhu vykazovaného období; opětovně sjednané úvěry by v tomto novém vytváření úvěrů měly být zahrnuty, pokud je věřitel považuje za nové úvěrové smlouvy;

(16) „plně amortizovaným úvěrem“ úvěr na obytnou nemovitost, který je charakterizován periodickými splátkami jistiny podle splátkového kalendáře po dobu trvání úvěru, tak aby jistina byla v plném rozsahu splacena v době splatnosti úvěru;

(17) „nemovitostí vytvářející příjem“ všechny nemovitosti, které vytvářejí příjem v podobě nájmů nebo zisku z jejich prodeje;

(18) „poměrem úrokového krytí“ (ICR) hrubý roční výnos z nájmů nemovitosti koupené za účelem pronájmu (tj. před odečtením provozních výdajů a zdaněním) nebo čistý roční výnos z nájmů komerční nemovitosti nebo souboru nemovitostí v poměru k ročním úrokovým nákladům na úvěr zajištěný touto nemovitostí nebo souborem nemovitostí; poměr může být hodnotou v době vzniku úvěru (ICR-O) nebo stávající hodnotou (ICR-C);

(19) „rezervami na krytí úvěrových ztrát“ celkový objem rezerv vytvořených v úvěrovém portfoliu s cílem zohlednit případné budoucí úvěrové ztráty;

(20) „poskytnutými úvěry“ celkové úvěry na obytné nemovitosti (vyjádřené jako počet úvěrů nebo jako hodnota úvěrů), které byly poskytnuty ve vykazovaném období;

(21) „obsluhou úvěru“ společná splátka úroků a jistiny v rámci dlužníkova úvěru na obytnou nemovitost po určité období (obvykle jeden rok);

(22) „poměrem nákladů na obsluhu úvěru k příjmům v době vzniku“ (LSTI-O) roční náklady na obsluhu úvěru na obytnou nemovitost v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;

(23) „poměrem úvěru k nákladům“ (LTC) počáteční částka všech poskytnutých úvěrů v poměru k výši nákladů spojených s výstavbou nemovitosti do dokončení;

(24) „poměrem úvěru k příjmům v době vzniku“ (LTI-O) součet všech úvěrů nebo úvěrových tranší zajištěných dlužníkem na nemovitosti v době vzniku úvěru v poměru k celkovému ročnímu disponibilnímu příjmu dlužníka v době vzniku úvěru;

(25) „poměrem úvěru k nájmu v době vzniku“ (LTR-O) úvěr dlužníka na nemovitost koupenou za účelem pronájmu v době vzniku úvěru v poměru k hrubému ročnímu výnosu z nájmů z nemovitosti koupené za účelem pronájmu (tj. před odečtením provozních výdajů a zdaněním);

(26) „poměrem úvěru k hodnotě nemovitosti v době vzniku“ (LTV-O) součet všech úvěrů nebo úvěrových tranší zajištěných dlužníkem na nemovitosti v době vzniku úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti v době vzniku úvěru;

(27) „splatností v době vzniku“ doba trvání smlouvy o úvěru na obytnou nemovitost vyjádřená v letech v době vzniku úvěru;

(28) „vnitrostátním makroobezřetnostním orgánem“ orgán, kterému je na základě vnitrostátních právních předpisů svěřeno provádění makroobezřetnostní politiky ve smyslu doporučení B v doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2011/3 ([1]);

(29) „neamortizovaným úvěrem“ úvěr na obytnou nemovitost, který je charakterizován periodickými splátkami maximálně jen úroků z úvěru; neamortizované úvěry, u nichž existuje možnost splacení, by měly být případně identifikovány samostatně;

(30) „nesplácenými úvěry“ úvěrové expozice, které splňují alespoň jedno z těchto kritérií:

a) podstatné expozice, které jsou více než 90 dnů po splatnosti;

b) má se za to, že dlužník pravděpodobně zcela nesplatí své úvěrové závazky bez realizace zajištění, a to bez ohledu na existenci částky po splatnosti či na počet dnů po splatnosti;

(31) „úvěrem na nemovitost obývanou vlastníkem“ součet všech úvěrů nebo úvěrových tranší na obytné nemovitosti, které dlužník v okamžiku vzniku úvěru zajistil obytnou nemovitostí obývanou vlastníkem;

(32) „nemovitostí obývanou vlastníkem“ jakákoli obytná nemovitost, kterou vlastní soukromá domácnost za účelem poskytnutí přístřeší pro vlastníka této nemovitosti;

(33) „částečně amortizovanými úvěry“ spojení více úvěrů na obytné nemovitosti s různými druhy amortizace;

(34) „nemovitostí ve výstavbě“ všechny nemovitosti, jejichž výstavba stále probíhá a které mají po dokončení svému vlastníkovi poskytovat výnos ve formě nájmu nebo zisku z prodeje; nezahrnuje demolici budov nebo pozemky vyklízené pro účely možné budoucí výstavby;

(35) „indexem hodnoty nemovitostí“ index, který odráží průběžné změny ceny i kvality nemovitosti a kterým je například index sestavovaný na základě údajů o transakcích;

(36) „nájemným“ peněžní částka, kterou nájemce skutečně platí vlastníkovi nemovitosti, a to bez pobídek (např. doby, po kterou se neplatí nájem, příspěvků na renovaci) a poplatků;

(37) „výnosem z pronájmu“ poměr ročního nájemného k tržní ceně nemovitosti;

([1]) Doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2011/3 ze dne 22. prosince 2011 o makroobezřetnostním mandátu vnitrostátních orgánů (Úř. věst. C 41, 14.2.2012, s. 1).

(38) „obytnými nemovitostmi“ nemovitosti nacházející se na území tuzemska, které jsou k dispozici pro účely bydlení a které nabyla, vystavěla či renovovala soukromá domácnost, které nejsou kvalifikovány jako komerční nemovitost. Je-li využití nemovitosti smíšené, měla by být považována za dvě různé nemovitosti (například na základě plochy určené pro jednotlivé účely využití), je-li takové členění možné; jinak lze takovou nemovitost klasifikovat podle jejího převládajícího využití;

(39) „úvěrem na obytnou nemovitost“ úvěr poskytnutý soukromé domácnosti, který je nezávisle na účelu úvěru zajištěn obytnou nemovitostí;

(40) „rámcem pro sledování rizik“ pravidelný proces sledování a posuzování systémových rizik vyplývajících z tuzemského trhu nemovitostí, který je založen na spolehlivých analytických metodách a dostatečně reprezentativních údajích;

(41) „dostatečně reprezentativními údaji“ údaje získané na základě metody vzorků, které se týkají relevantních znaků, o nichž je známo, že se vyskytují ve statistickém souboru jednotek; nejsou předepsány žádné konkrétní metody vzorků a vnitrostátní postupy se považují za dostatečné, pokud je podle odborného stanoviska lze považovat za postupy, které generují objektivní výsledky;

(42) „mírou neobsazenosti“ plocha, která je k dispozici pro účely pronájmu, v poměru k celkové ploše nemovitosti;

(43) „úpravami ocenění investic“ náklady, které investor nese za účelem zaúčtování možných budoucích ztrát z investic z důvodu převládajících tržních podmínek;

(44) „hodnotou nemovitosti v době vzniku“ nižší hodnota z těchto dvou hodnot: transakční hodnota nemovitosti (například uvedená v notářské listině), nebo hodnota stanovená nezávislým externím odhadcem nebo interním odhadcem v době vzniku úvěru; je-li k dispozici pouze jedna z těchto hodnot, měla by být použita tato hodnota.

2. **Prováděcí kritéria**

1. Při provádění tohoto doporučení se uplatňují následující kritéria:

a) toto doporučení obsahuje pouze ukazatele nezbytné pro účely finanční stability, u nichž byly identifikovány chybějící údaje;

b) je třeba náležitě zohlednit zásadu proporcionality, a to s ohledem na:

i) velikost a vývoj trhů obytných a komerčních nemovitostí v členských státech;

ii) pravomoci jednotlivých vnitrostátních makroobezřetnostních orgánů;

iii) cíle a obsah každého doporučení;

c) při posuzování toho, jak jsou prováděna doporučení A až D, je rovněž třeba brát v úvahu pokrok dosažený při shromažďování údajů na úrovni Unie, jak je uvedeno v 15. bodu odůvodnění;

d) zvláštní kritéria pro provádění doporučení A až E jsou uvedena v příloze I tohoto doporučení.

2. Příjemci doporučení se vyzývají, aby ESRB a Radu informovali o opatřeních, která přijali v reakci na toto doporučení, nebo aby v případě nečinnosti poskytli náležité zdůvodnění. Jejich zprávy by měly zahrnovat přinejmenším:

a) informace o podstatě a časovém rámci přijímaných opatření;

b) hodnocení účinnosti přijatých opatření s ohledem na cíle sledované tímto doporučením;

c) podrobné zdůvodnění nečinnosti či jakéhokoli odchýlení od tohoto doporučení, a to včetně zdůvodnění případného prodlení.

3. **Časový rámec pro návazné kroky**

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

1. *Doporučení A*

a) Vnitrostátní makroobezřetnostní orgány se vyzývají, aby do 31. prosince 2018 ESRB a Radě předložily předběžnou zprávu o informacích, které jsou k dispozici nebo dle očekávání budou k dispozici, pro účely provedení doporučení A.

b) Vnitrostátní makroobezřetnostní orgány se vyzývají, aby do 31. prosince 2020 ESRB a Radě předložily závěrečnou zprávu o provádění doporučení A.

2. *Doporučení B*

a) Vnitrostátní makroobezřetnostní orgány se vyzývají, aby do 31. prosince 2018 ESRB a Radě předložily předběžnou zprávu o informacích, které jsou k dispozici nebo dle očekávání budou k dispozici, pro účely provedení doporučení B.

b) Vnitrostátní makroobezřetnostní orgány se vyzývají, aby do 31. prosince 2020 ESRB a Radě předložily závěrečnou zprávu o provádění doporučení B.

3. *Doporučení C*

a) Vnitrostátní makroobezřetnostní orgány se vyzývají, aby do 31. prosince 2018 ESRB a Radě předložily předběžnou zprávu o informacích, které jsou k dispozici nebo dle očekávání budou k dispozici, pro účely provedení doporučení C.

b) Vnitrostátní makroobezřetnostní orgány se vyzývají, aby do 31. prosince 2020 ESRB a Radě předložily závěrečnou zprávu o provádění doporučení C.

4. *Doporučení D*

a) Vnitrostátní makroobezřetnostní orgány se vyzývají, aby do 31. prosince 2018 ESRB a Radě předložily předběžnou zprávu o informacích, které jsou k dispozici nebo dle očekávání budou k dispozici, pro účely provedení doporučení D.

b) Vnitrostátní makroobezřetnostní orgány se vyzývají, aby do 31. prosince 2020 ESRB a Radě předložily závěrečnou zprávu o provádění doporučení D.

5. *Doporučení E*

a) Evropské orgány dohledu se vyzývají, aby do 31. prosince 2017 definovaly vzor pro zveřejňování údajů o expozicích subjektů, nad nimiž vykonávají dohled, na jednotlivých národních trzích komerčních nemovitostí v Unii;

b) Evropské orgány dohledu se vyzývají, aby do 30. června 2018 zveřejnily údaje uvedené v písmenu a) k 31. prosinci 2017.

c) Evropské orgány dohledu se vyzývají, aby od 31. března 2019 každoročně zveřejňovaly údaje uvedené v písmenu a) k 31. prosinci předcházejícího roku.

4. **Sledování a hodnocení**

1. Sekretariát ESRB bude:

a) napomáhat příjemcům doporučení tím, že zajistí koordinaci vykazování, poskytne jim příslušné vzory a v případě nutnosti upřesní postup a lhůty pro následné podávání informací;

b) ověřovat provádění návazných kroků ze strany příjemců doporučení, poskytne jim pomoc na jejich žádost, a o návazných krocích bude informovat Generální radu prostřednictvím řídícího výboru.

2. Generální rada hodnotí přijatá opatření a zdůvodnění oznámená příjemci tohoto doporučení a případně může rozhodnout o tom, že toto doporučení nebylo zohledněno a jeho příjemce řádně nezdůvodnil svou nečinnost.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 31. října 2016.

Francesco MAZZAFERRO

*Vedoucí sekretariátu ESRB*

*jménem generální rady ESRB*

*PŘÍLOHA I*

## KRITÉRIA PRO SOULAD S DOPORUČENÍMI

1. **Doporučení A**

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

a) posuzují, zda jsou příslušné ukazatele týkající se úvěrových podmínek pro úvěry na obytné nemovitosti zohledněny nebo provedeny v rámci pro sledování rizika v sektoru obytných nemovitostí v jejich jurisdikci;

b) posuzují pokrok při užívání ukazatelů uvedených v doporučení A.1 pro účely tohoto sledování;

c) posuzují, do jaké míry jsou informace, které jsou k dispozici nebo které budou dle očekávání k dispozici v budoucnu a které se týkají příslušných ukazatelů, dostatečně reprezentativní, pokud se týká stávajících úvěrových podmínek na jejich trhu úvěrů na obytné nemovitosti;

d) posuzují, zda nemovitosti koupené za účelem pronájmu představují významný zdroj rizik vyplývajících z tuzemského sektoru nemovitostí nebo tvoří významnou část stavů či toků celkových úvěrů na obytné nemovitosti;

e) jsou-li nemovitosti koupené za účelem pronájmu považovány za významný zdroj rizik vyplývajících z tuzemského sektoru nemovitostí nebo tvoří významnou část stavů či toků celkových úvěrů na obytné nemovitosti, posuzují pokrok při užívání ukazatelů pro účely sledování rizik ve smyslu doporučení A.2.

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

a) zajišťují přijetí metod uvedených v příloze IV pro účely výpočtu ukazatelů uvedených v doporučení A.1 a A.2;

b) v případech, kdy se pro výpočet příslušných ukazatelů kromě metody uvedené v příloze IV používá jiná metoda, vykazují technické znaky této metody a její účinnost při sledování rizik vznikajících v sektoru obytných nemovitostí;

c) zajišťují, že příslušné ukazatele uvedené v doporučení A.1 a A.2 se používají pro účely sledování rizik v sektoru obytných nemovitostí alespoň jednou ročně.

2. **Doporučení B**

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

a) posuzují pokrok při sledování jednorozměrného rozdělení a vybraného společného rozdělení příslušných ukazatelů uvedených ve vzoru A v příloze II;

b) posuzují pokrok při používání informací uvedených v doporučení B.2 a ve vzoru A v příloze II jako vodítka při sledování příslušných rizik.

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

a) posuzují pokrok při odděleném sledování příslušných ukazatelů pro nemovitosti koupené za účelem pronájmu a nemovitosti obývané vlastníkem;

b) posuzují pokrok při sledování příslušných údajů členěných podle dimenzí ve smyslu vzorů A a B v příloze II.

3. **Doporučení C**

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

a) posuzují, zda jsou příslušné ukazatele týkající se tuzemských expozic komerčních nemovitostí zohledněny nebo provedeny v rámci pro sledování rizika v sektoru komerčních nemovitostí v jejich jurisdikci;

b) zajistí, aby ukazatele týkající se fyzického trhu, ukazatele týkající se úvěrových expozic finančního systému a ukazatele týkající se úvěrových podmínek byly zahrnuty do rámce pro sledování rizika; není-li shromažďování těchto druhů ukazatelů o fyzickém trhu v pravomoci makroobezřetnostního orgánu, považuje se tato nemožnost za dostatečný důvod pro nečinnost příslušného orgánu v dané fázi posouzení;

c) posuzují, zda investice představují významný zdroj financování tuzemského sektoru komerčních nemovitostí;

d) má-li se za to, že investice představují významný zdroj financování tuzemského sektoru komerčních nemovitostí, posuzují pokrok při používání dodatečných ukazatelů pro sledování rizika uvedených v doporučení C.2;

e) posuzují pokrok při používání ukazatelů uvedených minimálně v doporučení C.1, případně v doporučení C.2;

f) posuzují, zda jsou informace o těchto ukazatelích (které jsou k dispozici nebo které budou dle očekávání k dispozici) dostatečně reprezentativní, pokud se týká tuzemského trhu komerčních nemovitostí.

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

a) zajistí přijetí metod pro výpočet ukazatelů uvedených v doporučení C.1 a C.2 ve smyslu přílohy V a pokud se týká komerčních nemovitostí, ve smyslu přílohy IV;

b) v případech, kdy se pro výpočet příslušných ukazatelů kromě metody uvedené v příloze IV a v příloze V používá jiná metoda, vykazují technické znaky této metody a její účinnost při sledování rizik vznikajících v sektoru komerčních nemovitostí;

c) zajišťují, aby ukazatele uvedené v doporučení C.1 byly používány ke sledování vývoje v sektoru komerčních nemovitostí alespoň čtvrtletně, pokud se týká ukazatelů fyzického trhu, toků poskytování úvěrů (včetně toků nesplácených úvěrů a rezerv na krytí úvěrových ztrát) a odpovídajících úvěrových podmínek, a alespoň jednou ročně, pokud se týká stavů úvěrů (včetně stavů nesplácených úvěrů a rezerv na krytí úvěrových ztrát) a odpovídajících úvěrových podmínek;

d) má-li se za to, že investice představují významný zdroj financování tuzemského sektoru komerčních nemovitostí, zajišťují, aby ukazatele uvedené v doporučení C.2 byly používány ke sledování vývoje v sektoru komerčních nemovitostí alespoň čtvrtletně, pokud se týká investičních toků (včetně úprav ocenění investic), a alespoň jednou ročně, pokud se týká stavů investic (včetně úpravy ocenění investic).

4. **Doporučení D**

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

a) posuzují pokrok při sledování příslušných ukazatelů uvedených ve vzorech A, B a C v příloze III;

b) posuzují pokrok při používání příslušných informací uvedených v doporučení D.2 a ve vzorech A, B a C v příloze III jako vodítka při sledování příslušných rizik;

c) má-li se za to, že investice představují významný zdroj financování tuzemského sektoru komerčních nemovitostí, posuzují pokrok při používání příslušných informací uvedených v doporučení D.3 a ve vzoru B v příloze III jako vodítka při sledování příslušných rizik;

d) v případech, kdy se ke sledování sektoru komerčních nemovitostí používají dodatečné ukazatele, vykazují dodatečné informace, které používají ke sledování rizik.

5. **Doporučení E**

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

a) definují vzor pro zveřejňování údajů o expozicích subjektů, nad nimiž vykonávají dohled, na jednotlivých národních trzích komerčních nemovitostí v Unii;

b) alespoň jednou ročně zveřejňují agregované údaje, které na základě stávající zpravodajské povinnosti shromáždily o expozicích subjektů, nad nimiž vykonávají dohled, na jednotlivých národních trzích komerčních nemovitostí v Unii.

*PŘÍLOHA II*

## INDIKATIVNÍ VZORY UKAZATELŮ O SEKTORU OBYTNÝCH NEMOVITOSTÍ

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

TOKY = nová tvorba úvěrů na obytné nemovitosti v průběhu vykazovaného období podle uvážení věřitele. Vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům, které jsou schopny rozlišit skutečně nově poskytnuté úvěry na obytné nemovitosti od opětovně sjednaných úvěrů, je dána možnost identifikovat opětovně sjednané úvěry v rámci samostatného členění.
STAVY = Údaje o stavech úvěrů na obytné nemovitosti k datu vykazování (např. konec roku)
ncu = částka v národní měně
# = počet smluv
y = rok(y)
Avg = průměr příslušného poměru
o/w = of which (z toho)

**JEDNOROZMĚRNÉ ROZDĚLENÍ**

| **Přehled portfolia úvěrů na obytné nemovitosti** | **TOKY** |
|---|---|
| Poskytnuté úvěry | ncu, # |
| o/w úvěry na nemovitosti koupené za účelem pronájmu | ncu, # |
| o/w úvěry na nemovitosti obývané vlastníkem | ncu, # |
| o/w osoby kupující nemovitost poprvé | ncu, # |
| o/w úvěry v cizí měně | ncu, # |
| o/w plně amortizované | ncu, # |
| o/w částečně amortizované | ncu, # |
| o/w neamortizované (*) | ncu, # |

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

| Přehled portfolia úvěrů na obytné nemovitosti | TOKY |
|---|---|
| o/w počáteční doba fixace úrokové sazby ≤ 1y | ncu, # |
| o/w počáteční doba fixace úrokové sazby ] 1y; 5y] | ncu, # |
| o/w počáteční doba fixace úrokové sazby ] 5y; 10y] | ncu, # |
| o/w počáteční doba fixace úrokové sazby > 10y | ncu, # |
| o/w opětovně sjednané (fakultativní) | ncu, # |

| Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti v době vzniku (LTV-O) | TOKY |
|---|---|
| **VÁŽENÝ PRŮMĚR** | Avg (v %) |
| o/w úvěry na nemovitosti koupené za účelem pronájmu | Avg (v %) |
| o/w úvěry na nemovitosti obývané vlastníkem | Avg (v %) |
| o/w osoby kupující nemovitost poprvé | Avg (v %) |
| o/w úvěry v cizí měně | Avg (v %) |
| o/w plně amortizované | Avg (v %) |

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

| Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti v době vzniku (LTV-O) | TOKY |
|---|---|
| o/w částečně amortizované | Avg (v %) |
| o/w neamortizované (*) | Avg (v %) |
| **ROZDĚLENÍ** | |
| ≤ 50 % | ncu, # |
| ]50 % ; 60 %] | ncu, # |
| ]60 % ; 70 %] | ncu, # |
| ]70 % ; 80 %] | ncu, # |
| ]80 % ; 90 %] | ncu, # |
| ]90 % ; 100 %] | ncu, # |
| ]100 % ; 110 %] | ncu, # |
| > 110 % | ncu, # |
| Není k dispozici | ncu, # |

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

| Stávající poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV-C) | STAVY |
|---|---|
| **VÁŽENÝ PRŮMĚR** | Avg (v %) |
| **ROZDĚLENÍ** | |
| ≤ 50 % | ncu, # |
| ]50 % ; 60 %] | ncu, # |

| Poměr úvěru k příjmům v době vzniku (LTI-O) | TOKY |
|---|---|
| **VÁŽENÝ PRŮMĚR** | Avg |
| **ROZDĚLENÍ** | |
| ≤3 | ncu, # |
| ]3 ; 3,5] | ncu, # |

| Stávající poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV-C) | STAVY |
|---|---|
| ]60 % ; 70 %] | ncu, # |
| ]70 % ; 80 %] | ncu, # |
| ]80 % ; 90 %] | ncu, # |
| ]90 % ; 100 %] | ncu, # |
| ]100 % ; 110 %] | ncu, # |
| > 110 % | ncu, # |
| Není k dispozici | ncu, # |

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

| Splatnost v době vzniku | TOKY |
|---|---|
| **VÁŽENÝ PRŮMĚR** | Avg (roky) |
| **ROZDĚLENÍ** | |
| ≤ 5y | ncu, # |
| ]5y ; 10y] | ncu, # |
| ]10y ; 15y] | ncu, # |
| ]15y ; 20y] | ncu, # |
| ]20y ; 25y] | ncu, # |
| ]25y ; 30y] | ncu, # |
| ]30y ; 35y] | ncu, # |
| > 35y | ncu, # |
| Není k dispozici | ncu, # |

| Poměr dluhu k příjmům v době vzniku (DTI-O) | TOKY |
|---|---|
| **VÁŽENÝ PRŮMĚR** | Avg |
| **ROZDĚLENÍ** | |
| ≤ 3 | ncu, # |
| ]3 ; 3,5] | ncu, # |
| ]3,5 ; 4] | ncu, # |
| ]4 ; 4,5] | ncu, # |
| ]4,5 ; 5] | ncu, # |
| ]5 ; 5,5] | ncu, # |
| ]5,5 ; 6] | ncu, # |
| ]6,5 ; 7] | ncu, # |
| > 7 | ncu, # |
| Není k dispozici | ncu, # |

## SPOLEČNÉ ROZDĚLENÍ

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

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

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

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

(*) Neamortizované úvěry, pro které existují prostředky odkupu, by měly být případně identifikovány samostatně.

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

TOKY = nová tvorba úvěrů na obytné nemovitosti v průběhu vykazovaného období podle uvážení věřitele. Vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům, které jsou schopny rozlišit skutečně nově poskytnuté úvěry na obytné nemovitosti od opětovně sjednaných úvěrů, je dána možnost identifikovat opětovně sjednané úvěry v rámci samostatného členění.
STAVY = údaje o stavech úvěrů na obytné nemovitosti k datu vykazování (např. konec roku)
ncu = částka v národní měně
# = počet smluv
y = rok(y)
Avg = průměr příslušného poměru
o/w = of which (z toho)

**ÚVĚRY NA NEMOVITOSTI KOUPENÉ ZA ÚČELEM PRONÁJMU**

| Přehled úvěrů na nemovitosti koupené za účelem pronájmu | TOKY |
|---|---|
| Poskytnuté úvěry | ncu, # |
| o/w osoby kupující nemovitost poprvé | ncu, # |
| o/w úvěry v cizí měně | ncu, # |
| o/w plně amortizované | ncu, # |

| Poměr úrokového krytí v době vzniku (ICR-O); | TOKY |
|---|---|
| **VÁŽENÝ PRŮMĚR** | Avg |
| **ROZDĚLENÍ** | |
| ≤ 100 % | ncu, # |
| ] 100 % ; 125 %] | ncu, # |

| Přehled úvěrů na nemovitosti koupené za účelem pronájmu | TOKY |
|---|---|
| o/w částečně amortizované | ncu, # |
| o/w neamortizované (*) | ncu, # |
| o/w počáteční doba fixace úrokové sazby ≤ 1y | ncu, # |
| o/w počáteční doba fixace úrokové sazby ] 1y; 5y] | ncu, # |
| o/w počáteční doba fixace úrokové sazby ] 5y; 10y] | ncu, # |
| o/w počáteční doba fixace úrokové sazby > 10y | ncu, # |

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

| Poměr úrokového krytí v době vzniku (ICR-O); | TOKY |
|---|---|
| ] 125 % ; 150 %] | ncu, # |
| ] 150 % ; 175 %] | ncu, # |
| ] 175 % ; 200] | ncu, # |
| > 200 % | ncu, # |

| Poměr úvěru k nájmu v době vzniku (LTR-O) | TOKY |
|---|---|
| **VÁŽENÝ PRŮMĚR** | Avg |
| **ROZDĚLENÍ** | |
| ≤ 5 | ncu, # |
| ]5 ; 10] | ncu, # |
| ]10 ; 15] | ncu, # |
| ]15 ; 20] | ncu, # |
| > 20 | ncu, # |

## ÚVĚRY NA NEMOVITOSTI OBÝVANÉ VLASTNÍKEM

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

| Stávající poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV-C) | TOKY |
|---|---|
| **VÁŽENÝ PRŮMĚR** | Avg (v %) |
| o/w osoby kupující nemovitost poprvé | Avg (v %) |

| Poměr nákladů na obsluhu úvěru k příjmům v době vzniku (LSTI-O) | TOKY |
|---|---|
| **VÁŽENÝ PRŮMĚR** | Avg (v %) |
| o/w osoby kupující nemovitost poprvé | Avg (v %) |
| o/w úvěry v cizí měně | Avg (v %) |
| o/w plně amortizované | Avg (v %) |
| o/w částečně amortizované | Avg (v %) |
| o/w neamortizované (*) | Avg (v %) |
| o/w počáteční doba fixace úrokové sazby ≤ 1y | Avg (v %) |
| o/w počáteční doba fixace úrokové sazby ] 1y; 5y] | Avg (v %) |
| o/w počáteční doba fixace úrokové sazby ] 5y; 10y] | Avg (v %) |
| o/w počáteční doba fixace úrokové sazby > 10y | Avg (v %) |
| **ROZDĚLENÍ** | |
| ≤10 % | ncu, # |
| ]10 % ; 20 %] | ncu, # |
| ]20 % ; 30 %] | ncu, # |
| ]30 % ; 40 %] | ncu, # |

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

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

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

| Stávající poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV-C) | STAVY |
|---|---|
| **VÁŽENÝ PRŮMĚR** | Avg (v %) |
| **ROZDĚLENÍ** | |
| ≤ 50 % | ncu, # |
| ]50 % ; 60 %] | ncu, # |
| ]60 % ; 70 %] | ncu, # |
| ]70 % ; 80 %] | ncu, # |
| ]80 % ; 90 %] | ncu, # |
| ]90 % ; 100 %] | ncu, # |
| ]100 % ; 110 %] | ncu, # |
| > 110 % | ncu, # |
| Není k dispozici | ncu, # |

| Splatnost v době vzniku vyjádřená v letech | TOKY |
|---|---|
| **VÁŽENÝ PRŮMĚR** | Avg (roky) |
| **ROZDĚLENÍ** | |
| ≤ 5y | ncu, # |
| ]5y ; 10y] | ncu, # |
| ]10y ; 15y] | ncu, # |
| ]15y ; 20y] | ncu, # |
| ]20y ; 25y] | ncu, # |
| ]25y ; 30y] | ncu, # |
| ]30y ; 35y] | ncu, # |
| > 35y | ncu, # |
| Není k dispozici | ncu, # |

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

*PŘÍLOHA III*

## INDIKATIVNÍ VZORY UKAZATELŮ O SEKTORU KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

### 1. **Vzor A: ukazatele fyzického trhu**

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

([1]) Druh nemovitosti se člení na kanceláře, maloobchod, průmyslové, obytné a jiné druhy nemovitostí (vše na tuzemském trhu).
([2]) Umístění nemovitosti se člení na prvotřídní a jiné než prvotřídní umístění v tuzemsku.
I = Index
R = Poměr
# = Metry čtvereční

### 2. **Vzor B: ukazatele expozic finančního systému**

| | **Ukazatel** | | **Členění** | | | | | **Celkem** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Periodicita | Druh nemovitosti ([1]) | Umístění nemovitosti ([2]) | Druh investora ([3]), ([8]) | Druh věřitele ([4]) | Státní příslušnost investora ([8]) / věřitele ([5]) | |
| **Toky** ([6]) | Investice do komerčních nemovitostí ([8]) | Čtvrtletní | nc | nc | nc | | nc | **nc** |
| | — z toho přímá držba komerčních nemovitostí | Čtvrtletní | nc | nc | nc | | nc | **nc** |
| | — z toho nepřímá držba komerčních nemovitostí | Čtvrtletní | | | nc | | nc | **nc** |
| | Úpravy ocenění investic do komerčních nemovitostí | Čtvrtletní | nc | nc | nc | | nc | **nc** |

| | Ukazatel | | Členění | | | | | Celkem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Periodicita | Druh nemovitosti ([1]) | Umístění nemovitosti ([2]) | Druh investora ([3]), ([8]) | Druh věřitele ([4]) | Státní příslušnost investora ([8]) / věřitele ([5]) | |
| | Poskytování úvěrů na komerční nemovitosti (včetně nemovitostí ve výstavbě) | Čtvrtletní | nc | nc | | nc | nc | **nc** |
| | — z toho na nemovitosti ve výstavbě | Čtvrtletní | nc | nc | | nc | nc | **nc** |
| | Nesplácené úvěry na komerční nemovitosti (včetně nemovitostí ve výstavbě) | Čtvrtletní | nc | nc | | nc | nc | **nc** |
| | — z toho na nemovitosti ve výstavbě | Čtvrtletní | nc | nc | | nc | nc | **nc** |
| | Rezervy na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na komerční nemovitosti (včetně nemovitostí ve výstavbě) | Čtvrtletní | nc | nc | | nc | nc | **nc** |
| | — z toho na nemovitosti ve výstavbě | Čtvrtletní | nc | nc | | nc | nc | **nc** |

| | Ukazatel | | Členění | | | | | Celkem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Periodicita | Druh nemovitosti ([1]) | Umístění nemovitosti ([2]) | Druh investora ([3]), ([8]) | Druh věřitele ([4]) | Státní příslušnost investora ([8]) / věřitele ([5]) | |
| **Stavy** ([7]) | Investice do komerčních nemovitostí ([8]) | Roční | nc | nc | nc | | nc | **nc** |
| | — z toho přímá držba komerčních nemovitostí | Roční | nc | nc | nc | | nc | **nc** |
| | — z toho nepřímá držba komerčních nemovitostí | Roční | | | nc | | nc | **nc** |
| | Úpravy ocenění investic do komerčních nemovitostí | Roční | nc | nc | nc | | nc | **nc** |

| | Ukazatel | | Členění | | | | | Celkem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Periodicita | Druh nemovitosti ([1]) | Umístění nemovitosti ([2]) | Druh investora ([3]), ([8]) | Druh věřitele ([4]) | Státní příslušnost investora ([8]) / věřitele ([5]) | |
| | Poskytování úvěrů na komerční nemovitosti (včetně nemovitostí ve výstavbě) | Roční | nc | nc | | nc | nc | **nc** |
| | — z toho nesplácené úvěry na komerční nemovitosti | Roční | nc | nc | | nc | nc | **nc** |
| | Rezervy na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na komerční nemovitosti | Roční | nc | nc | | nc | nc | **nc** |
| | Poskytování úvěrů na nemovitosti ve výstavbě (jako součást poskytování úvěrů na komerční nemovitosti) | Roční | nc | nc | | nc | nc | **nc** |
| | — z toho nesplácené úvěry | Roční | nc | nc | | nc | nc | **nc** |
| | Rezervy na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na nemovitosti ve výstavbě | Roční | nc | nc | | nc | nc | **nc** |

([1]) Druh nemovitosti se člení na kanceláře, maloobchod, průmyslové, obytné a jiné druhy nemovitostí.
([2]) Umístění nemovitosti se člení na prvotřídní a jiné než prvotřídní umístění v tuzemsku a umístění v zahraničí.
([3]) Druh investora se člení na banky, pojišťovací společnosti, penzijní fondy, investiční fondy, realitní společnosti a jiné.
([4]) Druh věřitele se člení na banky, pojišťovací společnosti, penzijní fondy, investiční fondy, realitní společnosti a jiné.
([5]) Státní příslušnost se člení na tuzemsko, Evropský hospodářský prostor a zbytek světa.
([6]) Toky investic, poskytování úvěrů a nesplácených úvěrů jsou vyjádřeny v hrubé výši (pouze nové úvěry/investice jsou zahrnuty bez zohlednění splátek nebo snížení stávajících částek). Toky úprav ocenění investic a toky rezerv na krytí úvěrových ztrát jsou vyjádřeny v čisté výši.
([7]) Údaje o stavu investic do komerčních nemovitostí, úprav ocenění investic do komerčních nemovitostí, (nesplácených) úvěrů na komerční nemovitosti a rezerv na krytí úvěrových ztrát z poskytování úvěrů na komerční nemovitosti k datu vykazování.
([8]) Pouze v případě, kdy investice tvoří významný podíl na financování komerčních nemovitostí.
nc = částka v národní měně

3. **Vzor C: ukazatele úvěrových podmínek** ([1])

| | Ukazatel | Periodicita | Vážený průměr poměrů |
|---|---|---|---|
| **Toky** ([2]) | Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti v době vzniku (LTV-O) | Čtvrtletní | R |
| | Poměr úrokového krytí v době vzniku (ICR-O) | Čtvrtletní | R |
| | Poměr pokrytí nákladů na obsluhu dluhu v době vzniku (DSCR-O) | Čtvrtletní | R |

| | **Ukazatel** | Periodicita | Vážený průměr poměrů |
|---|---|---|---|
| **Stavy** ([3]) | Stávající poměr úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV-C) | Roční | R |
| | Stávající poměr úrokového krytí (ICR-C) | Roční | R |
| | Stávající poměr pokrytí nákladů na obsluhu dluhu (DSCR-C) | Roční | R |

([1]) Nezahrnuje nemovitosti ve výstavbě, které lze monitorovat za pomoci poměru úvěru k nákladům (LTC).
([2]) Údaje o tocích nové tvorby úvěrů na komerční nemovitosti za vykazované období.
([3]) Údaje o stavech úvěrů na komerční nemovitosti k datu vykazování.
R = Poměr

*PŘÍLOHA IV*

## POKYNY K METODÁM PRO MĚŘENÍ A VÝPOČET UKAZATELŮ

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

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

1. LTV-O se definuje jako:

$$LTVO = \frac{L}{V}$$

2. Pro účely výpočtu „L“:

   a) obsahuje všechny úvěry nebo úvěrové tranše zajištěné dlužníkem na nemovitosti v době vzniku (bez ohledu na účel úvěru) v návaznosti na agregaci úvěrů „podle dlužníka“ a „podle zajištění“.

   b) se měří na základě poskytnutých částek, a proto neobsahuje žádné nečerpané části úvěrových linek. V případě nemovitostí, jejichž výstavba stále probíhá, se „L“ rozumí součet všech úvěrových tranší poskytnutých do dne vykazování a LTV-O se počítá v den poskytnutí nové úvěrové tranše ([1]). Pokud však uvedená metoda výpočtu není k dispozici nebo neodpovídá převládající tržní praxi, lze LTV-O alternativně vypočítat na základě celkové výše poskytnutých úvěrů a očekávané hodnoty obytné nemovitosti ve výstavbě po jejím dokončení.

   c) Nezahrnuje úvěry, které nejsou zajištěny nemovitostí, s výjimkou případů, kdy vykazující poskytovatel úvěru považuje nezajištěné úvěry za součást transakce k financování úvěru na bydlení, jež zahrnuje zajištěné i nezajištěné úvěry. V takovém případě by nezajištěné úvěry měly být rovněž zahrnuty do „L“.

   d) není upravováno z důvodu přítomnosti dalších faktorů snižujících úvěrové riziko.

   e) nezahrnuje náklady a poplatky související s úvěrem na obytné nemovitosti.

   f) nezahrnuje úvěrové dotace.

3. Pro účely výpočtu „V“:

   a) se vypočte na základě hodnoty nemovitosti v době vzniku a měří se jako nižší z těchto hodnot:

      1. hodnota transakce, např. uvedená v notářské listině, a

      2. hodnota stanovená nezávislým externím odhadcem nebo interním odhadcem.

      Je-li k dispozici jen jedna hodnota, měla by být použita tato hodnota.

   b) nezohledňuje hodnotu plánovaných renovačních či stavebních prací.

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

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

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

c) V případě nemovitosti, jejíž výstavba stále probíhá, „V“ představuje celkovou hodnotu nemovitosti do dne vykazování (zohledňuje zvýšení hodnoty s ohledem na průběh stavebních prací). „V“ se posuzuje při každém poskytnutí nové úvěrové tranše, čímž umožňuje výpočet aktualizovaného LTV-O.

d) upravuje se o celkovou hodnotu nesplaceného úvěru na obytnou nemovitost, ať už poskytnutého či nikoli, který je zajištěn pomocí „prioritních“ zástavních práv na nemovitosti. Váznou-li na nemovitosti zástavní práva s přednostnějším pořadím, je třeba odečíst úplnou hodnotu dluhu zajištěnou těmito zástavními právy s přednostnějším pořadím. V případě „zástavních práv se stejným pořadím“ by měla být učiněna příslušná přiměřená úprava.

e) není upravováno z důvodu přítomnosti dalších faktorů snižujících úvěrové riziko.

f) nezahrnuje náklady a poplatky související s úvěrem na obytnou nemovitost.

g) nepočítá se jako „dlouhodobá hodnota“. Zatímco používání dlouhodobé hodnoty by mohlo být odůvodněno procykličností „V“, cílem LTV-O je zachytit úvěrové podmínky v době vzniku. Pokud tedy v okamžiku, kdy je poskytnut úvěr na obytnou nemovitost a zaznamenán LTV-O, „V“ nepředstavovalo hodnotu aktiva v době vzniku, jak byla vykázána v účetnictví věřitele, nedostatečně by zachytilo stávající úvěrovou politiku věřitele týkající se LTV-O.

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

a) pro úvěry na nemovitosti koupené za účelem pronájmu:

— „L“ zahrnuje pouze úvěry nebo úvěrové tranše zajištěné dlužníkem na nemovitosti v době vzniku, které se týkají úvěru na nemovitost kupovanou za účelem pronájmu.

— „V“ zahrnuje pouze hodnotu nemovitosti kupované za účelem pronájmu, a to v době vzniku.

b) pro úvěry na nemovitosti obývané vlastníkem:

— „L“ zahrnuje pouze úvěry nebo úvěrové tranše zajištěné dlužníkem na nemovitosti v době vzniku, které se týkají úvěru na nemovitost obývanou vlastníkem.

— „V“ zahrnuje pouze hodnotu nemovitosti obývané vlastníkem, a to v době vzniku.

5. Vnitrostátní makroobezřetnostní orgány by měly věnovat pozornost skutečnosti, že poměry LTV jsou svou povahou procyklické, a v rámci pro sledování rizik by proto tyto poměry měly důkladně zvažovat. Měly by rovněž prozkoumat použití dalších ukazatelů, kterým je například hodnota úvěru k dlouhodobé perspektivě, kdy je hodnota upravována podle dlouhodobého vývoje tržního cenového indexu.

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

1. LTV-C je definován jako:

$$LTVC = \frac{LC}{VC}$$

2. Pro účely výpočtu „LC“:

a) se měří jako zůstatek úvěru nebo úvěrů - definovaný jako „L“ v oddílu 1 odst. 2 - ke dni vykazování se zohledněním úhrad jistiny, restrukturalizace úvěru, poskytnutí nového kapitálu, naběhlých úroků a v případě úvěrů v cizí měně rovněž změn směnného kurzu.

b) upravuje se tak, aby zohlednil úspory nashromážděné v rámci investičního nástroje, jehož účelem je uhrazení jistiny úvěru. Nashromážděné úspory lze od „LC“ odečíst jen tehdy, jsou-li splněny tyto podmínky:

1) nashromážděné úspory jsou bezpodmínečně zastaveny ve prospěch věřitele za výslovným účelem uhradit jistinu úvěru ve smluvně předpokládaných dnech; a

2) uplatňuje se přiměřená srážka, kterou stanoví vnitrostátní makroobezřetnostní orgán, s cílem zohlednit tržní rizika a/nebo rizika třetí strany spojená s podkladovými investicemi.

3. Pro účely výpočtu „VC“:

a) Odráží změny hodnoty „V“ ve smyslu oddílu odst. 1 odst. 3, k nimž došlo od posledního aktuálního ocenění nemovitosti. Stávající hodnota nemovitosti by měla být stanovena nezávislým externím odhadcem nebo interním odhadcem. Není-li takové ohodnocení k dispozici, stávající hodnotu nemovitosti lze odhadnout za pomoci podrobného indexu hodnoty nemovitostí (např. na základě transakčních údajů). Není-li k dispozici ani tento index hodnoty nemovitostí, lze použít podrobný index cen nemovitostí s tím, že se uplatní vhodně zvolené snížení hodnoty za účelem zohlednění znehodnocení nemovitosti. Všechny indexy hodnot či cen nemovitostí by měly být v dostatečné míře rozlišeny podle zeměpisného umístění a druhu nemovitosti.

b) Upravuje se o změny prioritních zástavních práv na nemovitosti.

c) Výpočet se provádí jednou ročně.

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

a) pro úvěry na nemovitosti koupené za účelem pronájmu:

— „LC“ zahrnuje pouze úvěry nebo úvěrové tranše zajištěné dlužníkem na nemovitosti v době vzniku, které se týkají úvěru na nemovitost kupovanou za účelem pronájmu.

— „VC“ je stávající hodnota nemovitosti kupované za účelem pronájmu.

b) pro úvěry na nemovitosti obývané vlastníkem:

— „LC“ zahrnuje pouze úvěry nebo úvěrové tranše zajištěné dlužníkem na nemovitosti v době vzniku, které se týkají úvěru na nemovitost obývanou vlastníkem.

— „VC“ zahrnuje pouze stávající hodnotu nemovitosti obývané vlastníkem.

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

1. LTI-O je definován jako:

$$LTIO = \frac{L}{I}$$

2. Pro účely tohoto výpočtu má „L“ stejný význam jako v oddílu 1 odst. 2.

3. Pro účely tohoto výpočtu je „I“ celkový roční disponibilní příjem dlužníka zaznamenaný poskytovatelem úvěru v době vzniku úvěru na obytnou nemovitost.

4. Při určování disponibilního příjmu dlužníka se adresáti tohoto doporučení vyzývají, aby v maximální možné míře splňovali definici 1) a aby přinejmenším splňovali definici 2):

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

Pro účely této definice:

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

b) „*daně*“ by měly zahrnovat - v pořadí podle důležitosti - daně ze mzdy, daňové úlevy, pojistné na důchody či pojištění, jsou-li účtovány z hrubého příjmu, zvláštní daně, např. daň z nemovitostí, a jiné nespotřební daně;

c) „*pojistné na zdravotní pojištění/sociální zabezpečení/pojištění léčebných výloh*“ by mělo zahrnovat fixní a povinné výdaje, které se v některých zemích platí po zdanění;

d) „*slevy na dani*“ by měly zahrnovat náhrady ze strany finančního úřadu, které jsou spojeny se snížením úroků z úvěru na obytnou nemovitost;

e) „*úvěrové dotace*“ by měly zahrnovat všechny zásahy veřejného sektoru s cílem snížit dlužníkovu zátěž při obsluze dluhu (např. dotované úrokové sazby, dotace splátek).

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

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

a) pro úvěry na nemovitosti koupené za účelem pronájmu:

— „L“ zahrnuje pouze úvěry nebo úvěrové tranše zajištěné dlužníkem na nemovitosti v době vzniku, které se týkají nemovitosti kupované za účelem pronájmu.

b) pro úvěry na nemovitosti obývané vlastníkem:

— „L“ zahrnuje pouze úvěry nebo úvěrové tranše zajištěné dlužníkem na nemovitosti v době vzniku, které se týkají nemovitosti obývané vlastníkem.

— Má-li dlužník jak úvěry na nemovitost pořízenou vlastníkem, tak úvěry na nemovitost koupenou za účelem pronájmu, lze pro podporu splacení úvěru na nemovitost obývanou vlastníkem použít pouze výnos z pronájmu nemovitosti koupené za účelem pronájmu očištěný o náklady na obsluhu dluhu z úvěrů na nemovitosti koupené za účelem pronájmu. V tomto případě je nejlepší dostupnou definicí disponibilního příjmu tato definice:

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

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

1. DTI-O je definován jako:

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

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

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

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

1. LSTI-O je definován jako:

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

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

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

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

a) pro úvěry na nemovitosti koupené za účelem pronájmu:

— „LS“ jsou roční náklady na obsluhu dluhu v souvislosti s úvěrem na nemovitost koupenou za účelem pronájmu, a to v době vzniku úvěru.

b) pro úvěry na nemovitosti obývané vlastníkem:

— „LS“ jsou roční náklady na obsluhu dluhu v souvislosti s úvěrem na nemovitost obývanou vlastníkem, a to v době vzniku úvěru.

— Příslušnou nejlepší definicí disponibilního příjmu je tato:

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

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

1. DSTI-O je definován jako:

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

2. Pro účely výpočtu jsou „DS“ roční náklady na obsluhu celkového dluhu dlužníka definovaného jako „D“ v oddílu 4 odst. 2 v době vzniku úvěru.

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

4. DSTI-O by měl být považován za fakultativní ukazatel, neboť v některých jurisdikcích nemusí mít věřitelé přístup k informacím nezbytným pro výpočet čitatele. Avšak v jurisdikcích, kde věřitelé mají k těmto informacím přístup (např. prostřednictvím úvěrových rejstříků nebo daňových spisů), se makroobezřetnostní orgány důrazně vyzývají, aby do svého rámce pro sledování rizik zahrnuly i tento ukazatel.

7. **Poměr úrokového krytí (ICR)**

1. ICR je definován jako:

$$ICR = \frac{Hrubý\ roční\ výnos\ z\ nájmů}{Roční\ úrokové\ náklady}$$

2. Pro účely výpočtu:

a) „*hrubým ročním výnosem z nájmů*“ je roční výnos z nájmů pocházejících z nemovitosti koupené za účelem pronájmu před odečtením provozních výdajů na údržbu hodnoty nemovitosti a daně;

b) „*ročními úrokovými náklady*“ jsou roční úrokové náklady spojené s nemovitostí koupenou za účelem pronájmu.

3. Poměr se může týkat její hodnoty v době vzniku úvěru (ICR-O) nebo její stávající hodnoty (ICR-C).

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

1. LTR-O je definován jako:

$$LTRO = \frac{Úvěr\ na\ nemovitost\ koupenou\ za\ účelem\ pronájmu}{Čistý\ roční\ výnos\ z\ nájmů\ nebo\ hrubý\ roční\ výnos\ z\ nájmů}$$

2. Pro účely výpočtu:

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

b) „*čistý roční výnos z nájmů*“ je roční výnos z nájmů pocházejících z nemovitosti koupené za účelem pronájmu očištěný o provozní náklady na udržení hodnoty nemovitosti, avšak před odečtením daní;

c) „*hrubý roční výnos z nájmů*“ je roční výnos z nájmů pocházejících z pronájmu nemovitosti koupené za účelem pronájmu nájemcům před odečtením provozních výdajů na údržbu hodnoty nemovitosti a daně.

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

*PŘÍLOHA V*

## POKYNY K DEFINICÍM A UKAZATELŮM SOUVISEJÍCÍM S KOMERČNÍMI NEMOVITOSTMI

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

### 1. **Definice komerčních nemovitostí**

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

a) Nařízení (EU) č. 575/2013 v čl. 4 odst. 1 bodě 75 definuje obytné nemovitosti, avšak neobsahuje přesnou definici komerčních nemovitostí, které v článku 126 pouze popisuje jako „kanceláře nebo jiné obchodní prostory“. Uvedené nařízení rovněž stanoví, že hodnota nemovitosti by v případě komerční nemovitosti neměla záviset na úvěrové kvalitě dlužníka ani na výnosech z daného projektu.

b) EBA poskytl další užitečné kritérium: převládající účel nemovitosti „by měl být spojen s ekonomickou činností“ ([1]). Ačkoli je toto kritérium užitečné, stále není dostatečně přesné pro makroobezřetnostní účely.

c) Dalším možným zdrojem definice komerčních nemovitostí je nařízení Evropské centrální banky (EU) 2016/867 (ECB/2016/13) ([2]). V této fázi však uvedené nařízení komerční nemovitosti vymezuje jako všechny nemovitosti, které nejsou obytnými nemovitostmi (ve smyslu uvedeného nařízení, jak je uvedeno v písmenu a) shora). Tato definice je pro účely finanční stability příliš široká, neboť hlavním zájmem je zde rozsah, v němž budou peněžní toky očekávané z komerční nemovitosti, a to například nájmy, postačovat na splacení úvěrů na nemovitost, jimiž bylo její pořízení financováno.

d) Iniciativa skupiny G20 týkající se mezer v údajích ([3]) je soubor 20 doporučení ke zlepšení hospodářské a finanční statistiky, která byla vydána s cílem zlepšit dostupnost a srovnatelnost hospodářských a finančních údajů v souvislosti s finanční krizí v letech 2007- 2008. Doporučení č. 19 zdůrazňuje požadavek na zlepšení dostupnosti statistiky obytných i komerčních nemovitostí. Odezva na tuto iniciativu včetně nalezení společné definice komerčních nemovitostí stále probíhá a může znamenat určitý přínos z hlediska údajů vyžadovaných pro účely ESRB.

e) Basilejský výbor pro bankovní dohled v konzultačním dokumentu o úpravách standardizovaného přístupu pro úvěrové riziko ([4]) komerční nemovitosti rovněž definuje jako opak obytných nemovitostí. Expozice týkající se obytných nemovitostí je definována jako expozice zajištěná nemovitostí, jež má povahu obydlí a splňuje požadavky všech příslušných právních a správních předpisů, aby mohla být užívána pro účely bydlení, tj. jedná se o obytnou nemovitost. Expozice komerčních nemovitostí je pak definována jako expozice zajištěná nemovitostí, která není obytnou nemovitostí.

S ohledem na omezení, která vyplývají ze shora uvedených definic, poskytuje toto doporučení pracovní definici komerčních nemovitostí specifickou pro makroobezřetnostní účely. Komerční nemovitost definuje jako nemovitost vytvářející příjem s výjimkou sociálního bydlení, nemovitostí ve vlastnictví konečných uživatelů a nemovitostí kupovaných za účelem pronájmu.

Lze diskutovat o tom, zda by měly být za komerční nemovitosti považovány nemovitosti ve výstavbě. V tomto směru se může praxe v jednotlivých zemích odlišovat. Zkušenosti z mnoha členských států během nedávné finanční krize však ukázaly, jak je pro účely finanční stability důležité sledovat investice do této ekonomické aktivity a její financování. Nové nemovitosti ve výstavbě navíc po svém dokončení zvýší budoucí stav komerčních nemovitostí. Pro účely tohoto doporučení se proto nemovitosti ve výstavbě považují za dílčí kategorii komerčních nemovitostí.

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

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

([3]) Rada pro finanční stabilitu a Mezinárodní měnový fond, *Finanční krize a informační mezery – zpráva adresovaná ministrům financí a guvernérům centrálních bank zemí G-20*, 29. října 2009.

([4]) Basilejský výbor pro bankovní dohled, „*Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*“ (Úpravy standardizovaného přístupu k úvěrovému riziku - druhý konzultační dokument), prosinec 2015.

Sociální bydlení je složitý segment trhu nemovitostí, neboť může mít v rámci jednotlivých zemí různé formy. Toto bydlení by mělo být vyňato z definice komerčních nemovitostí, pokud transakční hodnotu nemovitostí nebo nájemné vybírané od nájemců těchto nemovitostí přímo ovlivňuje veřejný orgán, což vede k tomu, že nájemné je nižší než nájemné na běžném trhu. Vnitrostátní orgány by podle tohoto kritéria měly ve své zemi určit hranici mezi sociálním bydlením a sektorem soukromých nájmů.

Nemovitosti koupené za účelem pronájmu jsou obytné nemovitosti v přímém vlastnictví soukromých domácností ([1]) s prvořadým cílem pronajmout tyto nemovitosti nájemcům. V současné době je tato činnost významná pouze v několika členských státech. Nemovitosti kupované za účelem pronájmu jsou rovněž hraniční oblastí mezi obytnými a komerčními nemovitostmi. Vzhledem k tomu, že tuto činnost typicky vyvíjejí pronajímatelé, kteří nejsou odborníky, tuto činnost vykonávají jen na částečný úvazek a kteří vlastní jen malé portfolio nemovitostí, lze tuto činnost pro účely finanční stability interpretovat tak, že náleží spíše do sektoru obytných nemovitostí, než do sektoru komerčních nemovitostí. S ohledem na výrazné rizikové znaky tohoto dílčího trhu se však vnitrostátním makroobezřetnostním orgánům doporučuje, aby v případě, že by tato činnost představovala významný zdroj rizik nebo významný podíl na stavech či tocích celkových úvěrů na obytné nemovitosti, vývoj tohoto dílčího trhu sledovaly, a to za použití řady dodatečných a specifických ukazatelů.

## 2. **Zdroje údajů o komerčních nemovitostech**

### 2.1 *Ukazatele fyzického trhu komerčních nemovitostí*

Ukazatele týkající se fyzického trhu komerčních nemovitostí lze získat prostřednictvím:

a) veřejných zdrojů, např. národních statistických úřadů nebo katastrů nemovitostí; nebo

b) poskytovatelů údajů ze soukromého sektoru, kteří pokrývají podstatnou část trhu komerčních nemovitostí.

Zpráva ESRB o komerčních nemovitostech a finanční stabilitě v EU poskytuje přehled dostupných cenových indexů a možných zdrojů údajů ([2]).

### 2.2 *Ukazatele expozic finančního systému v oblasti komerčních nemovitostí*

Informace o expozicích účastníků trhu, alespoň expozicích finančního sektoru, lze shromažďovat z výkaznictví pro účely dohledu. Některé údaje již ECB a EIOPA shromažďují na vnitrostátní úrovni. Tyto údaje však nejsou příliš podrobné. Podrobnější pohled na expozice finančních institucí v oblasti komerčních nemovitostí mohou poskytnout nové výkazy pro účely dohledu, platné pro banky, tj. finanční výkaznictví (FINREP) a společné výkaznictví (COREP), pro pojistitele na základě směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/138/ES ([3]) a pro investiční fondy na základě směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU ([4]).

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

a) oddíl F: stavebnictví s výjimkou inženýrských staveb; a

b) oddíl L: činnosti v oblasti nemovitostí s výjimkou realitních kanceláří.

([1]) Podle odstavce 2.118 kapitoly 2 přílohy A nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 549/2013 ze dne 21. května 2013 o Evropském systému národních a regionálních účtů v Evropské unii (Úř. věst. L 174, 26.6.2013, s. 1) „Sektor domácností […] zahrnuje jednotlivce nebo skupiny jednotlivců jako spotřebitele a jako podnikatele vyrábějící tržní výrobky, nefinanční a finanční služby (tržní výrobci) za předpokladu, že výroba výrobků a služeb není prováděna samostatnými subjekty považovanými za kvazikorporace. Zahrnuje také jednotlivce nebo skupiny jednotlivců jako výrobce výrobků a nefinančních služeb výlučně pro vlastní konečné užití."

([2]) ESRB, „*Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*" (Zpráva o komerčních nemovitostech a finanční stabilitě v EU), prosinec 2015, zejména příloha II, oddíl 2.2.

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

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

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

2.3 *Užití údajů ze soukromého sektoru*

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

a) druh nemovitosti;

b) umístění nemovitosti;

c) druh a státní příslušnost investora;

d) druh a státní příslušnost věřitele.

3. **Příslušná členění ukazatelů**

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

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

a) obytné, např. prostory s více domácnostmi;

b) maloobchod, např. hotely, restaurace, nákupní centra;

c) kanceláře, např. nemovitost primárně využívaná jako kanceláře pro výkon odborné činnosti nebo podnikání;

d) průmyslové, např. nemovitost využívaná pro účely výroby, distribuce a logistiky;

e) jiné druhy komerčních nemovitostí.

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

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

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

a) banky;

b) pojišťovací společnosti;

c) penzijní fondy;

d) investiční fondy;

e) realitní společnosti;

f) jiné.

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

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

a) banky, včetně „špatných bank";

b) pojišťovací společnosti;

c) penzijní fondy.

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

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

a) tuzemsko;

b) zbytek Evropského hospodářského prostoru;

c) zbytek světa.

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

## 4. **Metody pro výpočet ukazatelů fyzického trhu**

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

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

## 5. **Hodnocení expozic finančního systému v oblasti komerčních nemovitostí**

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

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

Může být též obtížnější zachytit expozice zahraničních účastníků trhu, kteří mohou tvořit významnou část trhu ([1]). Vzhledem k významu těchto účastníků trhu pro fungování trhu komerčních nemovitostí se doporučuje sledovat jejich činnost.

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

([1]) ESRB, „*Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*" (Zpráva o komerčních nemovitostech a finanční stabilitě v EU), prosinec 2015, zejména oddíl 2.3 a rámeček 1.

6. **Metody výpočtu LTV**

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

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

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

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

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

Poměr úrokového krytí (ICR) a poměr pokrytí nákladů na obsluhu dluhu (DSCR) se týkají příjmu z pronájmu komerční nemovitosti nebo souboru komerčních nemovitostí, očištěného o daně a provozní výdaje, které dlužník musí vynaložit na udržování hodnoty nemovitosti.

ICR je definován jako:

$$ICR = \frac{Čistý\ roční\ výnos\ z\ nájmů}{Roční\ úrokové\ náklady}$$

Pro účely výpočtu ICR:

a) „*čistý roční výnos z nájmů*“ zahrnuje roční výnos z pronájmu komerční nemovitosti nájemcům, očištěný o daně a provozní náklady na udržení hodnoty nemovitosti;

b) „*ročními úrokovými náklady*“ jsou roční úrokové náklady spojené s úvěrem zajištěným komerční nemovitostí nebo souborem komerčních nemovitostí.

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

DSCR je definován jako:

$$DSCR = \frac{Čistý\ roční\ výnos\ z\ nájmů}{Roční\ náklady\ na\ obsluhu\ dluhu}$$

Pro účely výpočtu DSCR:

a) „*čistý roční výnos z nájmů*“ je roční výnos z pronájmu komerční nemovitosti nájemcům, očištěný o daně a provozní náklady na udržení hodnoty nemovitosti.

b) „*roční náklady na obsluhu dluhu*“ jsou roční náklady na obsluhu dluhu spojené s úvěrem zajištěným komerční nemovitostí nebo souborem komerčních nemovitostí.

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

8. **Dodatečné ukazatele, které jsou relevantní pro nemovitosti ve výstavbě**

Pro komerční nemovitosti ve výstavbě mohou vnitrostátní makroobezřetnostní orgány namísto použití LTV v době vzniku sledovat poměr úvěru k nákladům (LTC). LTC představuje počáteční částku všech poskytnutých úvěrů v poměru k nákladům spojeným s výstavbou komerční nemovitosti do dokončení.

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

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

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

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

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

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