

## I

(Uznesenia, odporúčania a stanoviská)

## ODPORÚČANIA

## EURÓPSKY VÝBOR PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ

## ODPORÚČANIE EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ

z 21. marca 2019,

ktorým sa mení odporúčanie ESRB/2016/14 o doplnení chýbajúcich údajov o nehnuteľnostiach

(ESRB/2019/3)

(2019/C 271/01)

GENERÁLNA RADA EURÓPSKEHO VÝBORU PRE SYSTÉMOVÉ RIZIKÁ,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie,

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

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

keďže:

- (1) Vykonávanie rámca pre monitorovanie vývoja v sektore nehnuteľností na účely finančnej stability si vyžaduje pravidelné zbieranie a šírenie porovnateľných údajov za jednotlivé krajiny na úrovni Únie, aby bolo možné presnejšie posúdiť riziká súvisiace s nehnuteľnosťami v jednotlivých členských štátoch a porovnať využívanie nástrojov makroprudenciálnej politiky, a to s cieľom riešiť zraniteľné miesta súvisiace s nehnuteľnosťami.
- (2) Cieľom odporúčania Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/14<sup>(3)</sup> bolo harmonizovať vymedzenia pojmov a ukazovatele používané na monitorovanie trhov s nehnuteľnosťami určenými na bývanie a nehnuteľnosťami určenými na podnikanie a riešiť existujúce nedostatky v dostupnosti a porovnateľnosti údajov o trhoch s nehnuteľnosťami určenými na bývanie a nehnuteľnosťami určenými na podnikanie v Únii.
- (3) Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 223/2009<sup>(4)</sup> a rozhodnutie Komisie 2012/504/EÚ<sup>(5)</sup> stanovujú právny rámec pre európsku štatistiku. Vzhľadom na skúsenosti štatistického orgánu Spoločenstva, ktorým je Komisia (Eurostat), pri poskytovaní vysokokvalitných údajov pre Európu s cieľom umožniť a uľahčiť porovnávanie medzi krajinami, Európsky výbor pre systémové riziká (ESRB) považuje príspevok Komisie (Eurostatu) k rámci stanovenému v odporúčaní ESRB/2016/14 za obzvlášť významný v súvislosti s cieľom uľahčiť vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom zber údajov o ukazovateľoch fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie. Dostupnosť takýchto údajov by tiež urýchlila zavedenie rámca pre

<sup>(1)</sup> Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 1.

<sup>(2)</sup> Ú. v. EÚ C 58, 24.2.2011, s. 4.

<sup>(3)</sup> Odporúčanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2016/14 z 31. októbra 2016 o doplnení chýbajúcich údajov o nehnuteľnostiach (Ú. v. EÚ C 31, 31.1.2017, s. 1).

<sup>(4)</sup> Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 223/2009 z 11. marca 2009 o európskej štatistike a o zrušení nariadenia (ES, Euratom) č. 1101/2008 o prenose dôverných štatistických údajov Štatistickému úradu Európskych spoločenstiev, nariadenia Rady (ES) č. 322/97 o štatistike Spoločenstva a rozhodnutia Rady 89/382/EHS, Euratom o založení Výboru pre štatistické programy Európskych spoločenstiev (Ú. v. EÚ L 87, 31.3.2009, s. 164).

<sup>(5)</sup> Rozhodnutie Komisie 2012/504/EÚ zo 17. septembra 2012 týkajúce sa Eurostatu (Ú. v. EÚ L 251, 18.9.2012, s. 49).

monitorovanie rizika vnútroštátnymi makroprudenciálnymi orgánmi s cieľom účinne monitorovať trh s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie, a tým uľahčiť identifikáciu rizík pre finančnú stabilitu, ktoré vyplývajú z fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie. Z tohto dôvodu je nevyhnutné vytvoriť spoločný minimálny rámec pre zostavovanie databázy, ktorú je potrebná pre vnútroštátne makroprudenciálne orgány na účinné monitorovanie fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie. Potreba takéhoto harmonizovaného rámca je ešte zjavnejšou, keď sa zohľadní významný objem cezhraničného financovania nehnuteľností určených na bývanie. V tejto súvislosti by sa k odporúčaniam ESRB/2016/14 malo doplniť nové odporúčanie, ktorého cieľom bude podporiť spoločný minimálny rámec pre rozvoj, tvorbu a šírenie príslušných harmonizovaných ukazovateľov. S cieľom zabezpečiť konzistentnosť a kvalitu príslušných štatistických údajov a minimalizovať záťaž spojenú s vykazovaním by Komisia (Eurostat) mala tiež vypracovať a presadzovať aj štatistické normy, metódy a postupy pre zber požadovaných štatistických údajov.

- (4) Podľa článku 2 nariadenia Rady (EÚ) č. 1096/2010<sup>(6)</sup> sa od ECB vyžaduje, aby zabezpečovala sekretariát ESRB, a tým poskytovala ESRB analytickú, štatistickú, logistickú a administratívnu podporu. Podľa článku 5.3 štatútu Európskeho systému centrálnych bánk a Európskej centrálnej banky sa od ECB navyše vyžaduje, aby v prípade potreby prispela k zblížovaniu pravidiel a praktík týkajúcich sa zberu, zostavovania a rozširovania štatistiky v oblastiach jej pôsobnosti. V tejto súvislosti je dôležité zabezpečiť úzku spoluprácu a primeranú koordináciu medzi Európskym štatistickým systémom<sup>(7)</sup> a Európskym systémom centrálnych bánk (ESCB). Na tento účel a v súlade s článkom 6 ods. 3 nariadenia (ES) č. 223/2009 sa prebiehajúce konzultácie a spolupráca medzi Komisiou (Eurostatom) a ECB považujú za mimoriadne dôležité na účely vypracovania potrebných štatistických noriem, metód a postupov.
- (5) Činnosť v oblasti štatistiky, ktorú v poslednom čase vykonal Štatistický výbor ESCB – s pomocou jeho pracovnej skupiny pre nehnuteľnosti – a ktorá sa týka zdrojov údajov o ukazovateľoch súvisiacich s financovaním nehnuteľností určených na podnikanie a nehnuteľností určených na bývanie, poukázala na potrebu zmien niektorých vymedzení pojmov s cieľom uľahčiť monitorovacie činnosti vnútroštátnych makroprudenciálnych orgánov. Hoci sa uznáva, že nie je možné sa pri plnení potrieb vnútroštátnych makroprudenciálnych orgánov opierať len o nariadenie Európskej centrálnej banky (EÚ) 2016/867<sup>(8)</sup>, ktorým sa zaviedol projekt AnaCredit, vymedzenia pojmov nehnuteľnosti určené na podnikanie a nehnuteľnosti určené na bývanie v odporúčaní ESRB/2016/14 by sa napriek tomu mali zmeniť tak, aby sa lepšie zosúladiли so širšími vymedzeniami pojmov použitými v nariadení (EÚ) 2016/867, a to s cieľom uľahčiť vypracovávanie požadovaných analýz finančnej stability a umožniť úplnú porovnateľnosť medzi jednotlivými krajinami.
- (6) Zmeny vymedzení pojmov v odporúčaní ESRB/2016/14 by však nemali vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom brániť v tom, aby využívali ďalšie ukazovatele a členenia týkajúce sa nehnuteľností, ktoré na základe vymedzení pojmov a ukazovateľov týchto vnútroštátnych makroprudenciálnych orgánov zohľadňujú osobitosti svojich národných trhov s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie a nehnuteľnosťami určenými na bývanie a ktoré sú relevantné z hľadiska finančnej stability. Tým by sa tiež zabezpečilo, aby vnútroštátne makroprudenciálne orgány zohľadňovali zásadu proporcionality, ako sa stanovuje v odporúčaní ESRB/2016/14.
- (7) V odporúčaní ESRB/2016/14 sa jeho adresáti vyzývajú, aby v lehotách stanovených v uvedenom odporúčaní predkladali správy ESRB a Rade o krokoch prijatých v nadväznosti na uvedené odporúčanie, alebo aby primerane odôvodnili svoju nečinnosť. V tejto súvislosti dosiahli adresáti pokrok pri implementácii odporúčania ESRB/2016/14 v odporúčaných lehotách. Niektoré vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa však oneskorili vzhľadom na praktické problémy, ako je potreba vytvoriť štruktúry vykazovania, identifikovať zdroje údajov a riešiť otázky týkajúce sa dôveryhodnosti údajov.
- (8) Na zabezpečenie implementácie odporúčania ESRB/2016/14 je preto potrebné predĺžiť niektoré v ňom stanovené lehoty. Predĺženie týchto lehôt poskytne vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom viac času na vyriešenie uvedených praktických otázok. Neexistencia spoločne dohodnutých pracovných vymedzení pojmov je obzvlášť znepokojujúca, pokiaľ ide o príslušné ukazovatele fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie a spolu s prevádzkovými obmedzeniami dostupnosti údajov sťažuje presné posudzovanie a porovnávanie rizík na jednotlivých vnútroštátnych trhoch. Lehoty na implementáciu odporúčania ESRB/2016/14 v súvislosti s tými ukazovateľmi, v súvislosti s ktorými vnútroštátne makroprudenciálne orgány nemajú príslušné informácie, by sa preto mali predĺžiť, aby sa poskytol dostatočný čas na vypracovanie potrebných vymedzení pojmov a na zber údajov.

<sup>(6)</sup> Nariadenie Rady (EÚ) č. 1096/2010 zo 17. novembra 2010, ktorým sa Európskej centrálnej banke udeľujú osobitné úlohy týkajúce sa fungovania Európskeho výboru pre systémové riziká (Ú. v. EÚ L 331, 15.12.2010, s. 162).

<sup>(7)</sup> Európsky štatistický systém je partnerstvom medzi štatistickým orgánom Spoločenstva, ktorým je Komisia (Eurostat), a národnými štatistickými úradmi a inými vnútroštátnymi orgánmi, ktoré v jednotlivých členských štátoch zodpovedajú za rozvoj, tvorbu a šírenie európskej štatistiky.

<sup>(8)</sup> Nariadenie Európskej centrálnej banky (EÚ) 2016/867 z 18. mája 2016 o zbere podrobných údajov o úveroch a kreditnom riziku (ECB/2016/13) (Ú. v. EÚ L 144, 1.6.2016, s. 44).

- (9) Predĺženie určitých lehôt stanovených v odporúčaní ESRB/2016/14 podľa Generálnej rady neohrozí riadne fungovanie finančných trhov. Takéto predĺženie lehôt by podľa Generálnej rady nevedlo ani k tomu, že by adresáti nakoniec neimplementovali odporúčanie ESRB/2016/14.
- (10) ESRB takisto uznáva, že môže byť potrebné vypracovať ďalšie technické usmernenia a ďalej pracovať na cieľových vymedzeniach pojmov a ukazovateľoch tak, aby boli prispôsobené špecifickým charakteristikám trhov alebo segmentov trhov, a aby sa zabezpečila štatistická kvalita údajov. Za účelom zohľadnenia budúceho vývoja, pokiaľ ide o cieľové vymedzenia pojmov a ukazovatele, môžu byť preto potrebné aj ďalšie zmeny odporúčania ESRB/2016/14.
- (11) Odporúčanie ESRB/2016/14 by sa preto malo zodpovedajúcim spôsobom zmeniť,

PRIJALA TOTO ODPORÚČANIE:

#### ZMENY

Odporúčanie ESRB/2016/14 sa mení takto:

1. V oddiele 1 sa odporúčanie C bod 1 nahrádza takto:

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

Ukazovatele fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie:

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

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

- f) toky poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe a rozostavaných nehnuteľností);
- g) toky problémových úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe a rozostavaných nehnuteľností);
- h) toky rezerv na straty z úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe a rozostavaných nehnuteľností);
- i) toky rezerv na straty z úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie, ktoré sú vo výstavbe alebo rozostavané (ako súčasť poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie);
- j) stavy poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe a rozostavaných nehnuteľností);
- k) stavy problémových úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe a rozostavaných nehnuteľností);
- l) stavy rezerv na straty z úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe a rozostavaných nehnuteľností);
- m) stavy poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie, ktoré sú vo výstavbe alebo rozostavané (ako súčasť poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie);
- n) stavy problémových úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie, ktoré sú vo výstavbe alebo rozostavané (ako súčasť poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie);
- o) stavy rezerv na straty z úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie, ktoré sú vo výstavbe alebo rozostavané (ako súčasť poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie).

Ukazovatele podmienok poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie:

- p) vážený priemer LTV-O v prípade tokov úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie;

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

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

2. V oddiele 1 sa odporúčanie D bod 2 nahrádza takto:

„2. Vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom sa odporúča, aby monitorovali riziká týkajúce sa rôznych ukazovateľov na základe nasledujúcich informácií uvedených vo vzoroch A, B a C prílohy III k tomuto odporúčaníu:

- a) V prípade cenového indexu, indexu prenájmu, indexu výnosov z prenájmu, podielu prázdnych bytov a začiatku výstavby by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť členenie podľa:
  - druhu nehnuteľnosti,
  - umiestnenia nehnuteľnosti.
- b) V prípade tokov a stavov úprav ocenenia investícií do nehnuteľností určených na podnikanie by vnútroštátne makroprudenciálne orgány mali zohľadniť členenie podľa:
  - druhu nehnuteľnosti,
  - umiestnenia nehnuteľnosti,
  - druhu investora,
  - štátnej príslušnosti investora.
- c) V prípade tokov a stavov úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie a v rámci členenia úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe a rozostavaných nehnuteľností) – t. j. úvery na nehnuteľnosti, existujúce alebo rozostavané, na účel vykonávania podnikateľskej činnosti vlastníkov, dosahovania ich cieľov alebo uskutočňovania ich aktivít; úvery na nehnuteľnosti na nájomné bývanie; úvery na nehnuteľnosti vytvárajúce príjem (s výnimkou nájomného bývania); úvery na nehnuteľnosti určené na podnikanie, ktoré sú vo výstavbe, a úvery na nehnuteľnosti na sociálne bývanie – by mali vnútroštátne makroprudenciálne orgány zohľadniť ďalšie členenie na základe:
  - druhu nehnuteľnosti,
  - umiestnenia nehnuteľnosti,
  - druhu veriteľa,
  - štátnej príslušnosti veriteľa.
- d) V prípade tokov a stavov problémových úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie a v rámci členenia problémových úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe a rozostavaných nehnuteľností) – t. j. úvery na nehnuteľnosti, existujúce alebo rozostavané, na účel vykonávania podnikateľskej činnosti vlastníkov, dosahovania ich cieľov alebo uskutočňovania ich aktivít; úvery na nájomné bývanie; úvery na nehnuteľnosti vytvárajúce príjem (s výnimkou nájomného bývania); úvery na nehnuteľnosti určené na podnikanie, ktoré sú vo výstavbe, a úvery na nehnuteľnosti na sociálne bývanie – by mali vnútroštátne makroprudenciálne orgány zohľadniť ďalšie členenie na základe:
  - druhu nehnuteľnosti,
  - umiestnenia nehnuteľnosti,
  - druhu veriteľa,
  - štátnej príslušnosti veriteľa.

- e) V prípade tokov a stavov rezerv na straty z úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie a v rámci členenia rezerv na straty z úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe a rozostavaných nehnuteľností) – t. j. úvery na nehnuteľnosti, existujúce alebo rozostavané, na účel vykonávania podnikateľskej činnosti vlastníkov, dosahovania ich cieľov alebo uskutočňovania ich aktivít; úvery na nájomné bývanie; úvery na nehnuteľnosti vytvárajúce príjem (s výnimkou nájomného bývania); úvery na nehnuteľnosti určené na podnikanie, ktoré sú vo výstavbe, a úvery na nehnuteľnosti na sociálne bývanie – by mali vnútroštátne makroprudenciálne orgány zohľadniť ďalšie členenie na základe:
- druhu nehnuteľnosti,
  - umiestnenia nehnuteľnosti,
  - druhu veriteľa,
  - štátnej príslušnosti veriteľa.

Členenia uvedené v písmenách a) až e) predstavujú odporúčané minimum. Vnútroštátne makroprudenciálne orgány môžu zaviesť ďalšie členenia, ak to považujú za potrebné na účely finančnej stability.“

3. V oddiele 1 sa dopĺňa toto odporúčanie:

**„Odporúčanie F – Vytvorenie spoločného minimálneho rámca pre fyzický trh s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie**

1. Komisii (Eurostatu) sa odporúča, aby navrhla právne predpisy Únie, ktoré vytvoria spoločný minimálny rámec pre rozvoj, tvorbu a šírenie databázy ukazovateľov fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie, ako sú uvedené v písmenách a) až e) odporúčania C bod 1.
2. Komisii (Eurostatu) sa tiež odporúča, aby vypracovala a presadzovala štatistické normy, zdroje, metódy a postupy na rozvoj databázy ukazovateľov fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie, ako sú uvedené v písmenách a) až e) odporúčania C bod 1, a to najmä s cieľom zabezpečiť kvalitu tohto súboru ukazovateľov a minimalizovať záťaž spojenú s vykazovaním.“

4. Oddiel 2 bod 1 odsek 1 sa mení takto:

- a) bod 3 sa nahrádza takto:

„nehnuteľnosťou kúpenou na účely prenájmu“ sa rozumie nehnuteľnosť určená na bývanie priamo vlastnená fyzickou osobou primárne na účely prenájmu nájomcom;“;

- b) bod 4 sa nahrádza takto:

„nehnuteľnosťou určenou na podnikanie“ sa rozumie nehnuteľnosť vytvárajúca príjem, existujúca alebo vo výstavbe, ktorá nie je klasifikovaná ako nehnuteľnosť určená na bývanie, vrátane nájomného bývania, alebo nehnuteľnosť, ktorú vlastníci nehnuteľnosti používajú na podnikateľskú činnosť, dosahovanie ich cieľov alebo uskutočňovanie ich aktivít, existujúca alebo rozostavaná, ktorá nie je klasifikovaná ako nehnuteľnosť určená na bývanie; patrí sem aj sociálne bývanie.

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

- c) bod 5 sa nahrádza takto:

„úverom na nehnuteľnosť určenú na podnikanie“ sa rozumie úver poskytnutý právnickej osobe, ktorého účelom je nadobudnutie nehnuteľnosti vytvárajúcej príjem (alebo súboru nehnuteľností vymedzených ako nehnuteľnosti vytvárajúce príjem), či už existujúcej alebo vo výstavbe, alebo nadobudnutie nehnuteľnosti, ktorú vlastníci nehnuteľnosti používajú na podnikateľskú činnosť, dosahovanie ich cieľov alebo uskutočňovanie ich aktivít (alebo súboru nehnuteľností), či už existujúcej alebo rozostavanej, alebo úver, ktorý je zabezpečený nehnuteľnosťou určenou na podnikanie (alebo súborom nehnuteľností určených na podnikanie);“;

- d) vkladá sa tento bod 16a:

„nehnuteľnosťou vytvárajúcou príjem, ktorá je vo výstavbe“ sa rozumie akákoľvek rozostavaná nehnuteľnosť, ktorá má po dokončení poskytnúť svojmu vlastníkovi príjem vo forme nájomného alebo zisku zo svojho predaja; nepatria sem budovy určené na demoláciu alebo pozemky, ktoré sa čistia za účelom novej budovnej výstavby;“;

- e) bod 32 sa nahrádza takto:  
„nehnutelnosťou obývanou vlastníkom“ sa rozumie nehnuteľnosť určená na bývanie, ktorú priamo vlastní fyzická osoba, aby vlastníkovi poskytovala prístrešie;“;
- f) bod 34 sa vypúšťa;
- g) vkladá sa tento bod 36a:  
„nájomným bývaním“ sa rozumie každá nehnuteľnosť, ktorú vlastní právnické osoby a ktorá je primárne určená na prenájom;“;
- h) bod 38 sa nahrádza takto:  
„nehnutelnosťou určenou na bývanie“ sa rozumie nehnuteľnosť, ktorá je k dispozícii na účely bývania, či už existujúca alebo vo výstavbe, ktorú nadobudla, postavila alebo zrekonštruovala fyzická osoba, vrátane nehnuteľností kúpených na účely prenájmu. Ak má nehnuteľnosť zmiešané využitie, mala by sa považovať za dve rôzne nehnuteľnosti (napríklad na základe plochy určenej pre jednotlivé využitie), ak je takéto členenie možné; v opačnom prípade možno takúto nehnuteľnosť klasifikovať podľa jej prevládajúceho využitia;“;
- i) bod 39 sa nahrádza takto:  
„úverom na nehnuteľnosť určenú na bývanie“ sa rozumie úver poskytnutý fyzickej osobe, ktorý je nezávisle od účelu úveru zabezpečený nehnuteľnosťou určenou na bývanie;“.

5. Oddiel 2 bod 3 sa nahrádza takto:

### „3. Lehoty na uskutočnenie nadväzujúcich krokov

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

#### 1. Odporúčanie A

- a) Vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa vyzývajú, aby do 31. decembra 2019 predložili ESRB a Rade predbežnú správu o už dostupných alebo očakávaných informáciách na implementáciu odporúčania A.
- b) Vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa vyzývajú, aby do 31. decembra 2020 predložili ESRB a Rade záverečnú správu o implementácii odporúčania A.

#### 2. Odporúčanie B

- a) Vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa vyzývajú, aby do 31. decembra 2019 predložili ESRB a Rade predbežnú správu o už dostupných alebo očakávaných informáciách na implementáciu odporúčania B.
- b) Vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa vyzývajú, aby do 31. decembra 2020 predložili ESRB a Rade záverečnú správu o implementácii odporúčania B.

#### 3. Odporúčanie C

- a) Vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa vyzývajú, aby do 31. decembra 2019 predložili ESRB a Rade predbežnú správu o už dostupných alebo očakávaných informáciách na implementáciu odporúčania C.
- b) Vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa vyzývajú, aby do 31. decembra 2021 predložili ESRB a Rade záverečnú správu o implementácii odporúčania C.
- c) Ak vnútroštátne makroprudenciálne orgány nemajú príslušné informácie týkajúce sa ukazovateľov uvedených v písmenách a) až e) odporúčania C bodu 1, tieto orgány sa vyzývajú, aby najneskôr do 31. decembra 2025 predložili ESRB a Rade záverečnú správu o implementácii odporúčania C vo vzťahu k uvedeným ukazovateľom.

#### 4. Odporúčanie D

- a) Vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa vyzývajú, aby do 31. decembra 2019 predložili ESRB a Rade predbežnú správu o už dostupných alebo očakávaných informáciách na implementáciu odporúčania D.

- b) Vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa vyzývajú, aby do 31. decembra 2021 predložili ESRB a Rade záverečnú správu o implementácii odporúčania D.
- c) Ak vnútroštátne makroprudenciálne orgány nemajú príslušné informácie týkajúce sa ukazovateľov uvedených v písmene a) odporúčania D bodu 2, ako sú vymedzené vo vzore A v prílohe III k tomuto odporúčanju, tieto orgány sa vyzývajú, aby najneskôr do 31. decembra 2025 predložili ESRB a Rade záverečnú správu o implementácii odporúčania D vo vzťahu k uvedeným ukazovateľom.

#### 5. Odporúčanie E

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

#### 6. Odporúčanie F

- a) Komisia (Eurostat) sa vyzýva, aby do 31. decembra 2021 predložila ESRB a Rade predbežnú správu obsahujúcu prvé hodnotenie implementácie odporúčania F.
- b) Komisia (Eurostat) sa vyzýva, aby do 31. decembra 2023 predložili ESRB a Rade záverečnú správu o implementácii odporúčania F.“.

- 6. Príloha I sa nahrádza prílohou I k tomuto odporúčanju.
- 7. Príloha II sa nahrádza prílohou II k tomuto odporúčanju.
- 8. Príloha III sa nahrádza prílohou III k tomuto odporúčanju.
- 9. Príloha IV sa nahrádza prílohou IV k tomuto odporúčanju.
- 10. Príloha V sa nahrádza prílohou V k tomuto odporúčanju.

Vo Frankfurt nad Mohanom 21. marca 2019

Vedúci sekretariátu ESRB  
v mene Generálnej rady ESRB  
Francesco MAZZAFERRO

## PRÍLOHA I

Príloha I k usmerneniu ECB/2016/14 sa nahrádza takto:

## „PRÍLOHA I

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

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

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

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

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

**2. Odporúčanie B**

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

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

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

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



### 3. Odporúčanie C

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

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

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

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

### 4. Odporúčanie D

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

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

## 5. Odporúčanie E

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

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

## 6. Odporúčanie F

Komisia (Eurostat) sa bude považovať za orgán, ktorý plní odporúčanie F, ak:

- a) na základe vhodnosti vymedzení a členenia príslušných ukazovateľov fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie, ktoré sa v súčasnosti v členských štátoch používajú, navrhne právne predpisy Únie, ktorými sa vytvorí spoločný minimálny rámec pre rozvoj, tvorbu a šírenie databázy príslušných ukazovateľov s cieľom harmonizovať takéto ukazovatele;
  - b) zabezpečuje zosúladenie navrhovaných právnych predpisov s ukazovateľmi a ich vymedzeniami, ktoré sa používajú na účely dohľadu alebo finančnej stability, aby sa zabránilo neodôvodnenému zvýšeniu zaťaženia vykazujúcich subjektov;
  - c) zabezpečuje kvalitu príslušných ukazovateľov fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie vypracovaním štatistických noriem, zdrojov, metód a postupov na rozvoj databázy príslušných ukazovateľov;
  - d) zabezpečuje, aby vykonávanie vypracovaných štatistických noriem, zdrojov, metód a postupov týkajúcich sa databázy príslušných ukazovateľov fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie nevedlo k neodôvodnenému zvýšeniu zaťaženia vykazujúcich subjektov;
  - e) podporuje vykonávanie štatistických noriem, zdrojov, metód a postupov vypracovaných za účelom tvorby databázy príslušných ukazovateľov fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie.“
-

Príloha II k odporúčaniam ESRB/2016/14 sa nahrádza takto:

„PRÍLOHA II

## INDIKATÍVNE VZORY UKAZOVATEĽOV O SEKTORE NEHNUTEĽNOSTÍ URČENÝCH NA BÝVANIE

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

Vzory pre nehnuteľnosti určené na bývanie

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

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

ncu = suma v národnej mene

# = počet zmlúv

y = rok(y)

Avg = priemer príslušného pomeru

o/w = z toho

### JEDNOROZMERNÉ ROZDELENIE

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

<b>Prehľad portfólia úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie</b>
z toho nehnuteľnosti na jednotlivých územiach (**)
z toho ≤ 1 rok začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby
z toho ] 1 rok; 5 rokov] začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby
z tohto] 5 rokov; 10 rokov] začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby
z tohto > 10 rokov začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby
z toho novoprerokované (nepovinné)

<b>TOKY</b>
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

<b>TOKY</b>
Priemer (v%)
Priemer (v%)
Priemer (v%)
Priemer (v%)
Priemer (v%)
Priemer (v%)
Priemer (v%)

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

<b>TOKY</b>
Priemer (v%)
Priemer (v%)
Priemer (v%)
Priemer (v%)
Priemer (v%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

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

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

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

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

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

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

TOKY
Priemer
ncu, #
ncu, #

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

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

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

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

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

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

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

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

**SPOLOČNÉ ROZDELENIE**

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

TOKY
<b>Začiatkové obdobie fixácie úrokovej sadzby</b>
z toho ≤ 1 rok
o/w ] 1y; 5y]
o/w ] 5y; 10y]
z toho > 10 rokov

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

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

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

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

(\*) V prípade potreby by sa úvery bez amortizácie, pri ktorých existuje možnosť splatenia, mali identifikovať samostatne.

(\*\*) úvery na nehnuteľnosti určené na bývanie poskytované v rámci domáceho finančného systému členského štátu môžu byť zabezpečené kolaterálom vo forme nehnuteľností určených na bývanie, ktoré sa nachádzajú na zahraničných územiach. Pre každé zahraničné územie, ktoré sa považuje za dôležité na účely finančnej stability, by sa mal doplniť riadok.

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

Dodatočné vzory pre krajiny s významným rizikom spojeným s nehnuteľnosťami kúpenými na účely prenájmu alebo s významným trhom s týmito nehnuteľnosťami

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

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

ncu = suma v národnej mene

# = počet zmlúv

y = rok(y)

Avg = priemer príslušného pomeru

o/w = z toho

### ÚVERY NA NEHNUTEĽNOSTI KÚPENÉ NA ÚČELY PRENÁJMU

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



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

<b>TOKY</b>
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

<b>TOKY</b>
Priemer (v%)
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

<b>TOKY</b>
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

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

<b>TOKY</b>
Priemer
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #
ncu, #

## ÚVERY NA NEHNUTEĽNOSTI OBÝVANÉ VLASTNÍKOM

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

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

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

Pomer správy úveru k výške príjmu v čase vzniku (LSTI-O)
]30%; 40%]
]40%; 50%]
]50%; 60%]
> 60%
Nie je k dispozícii

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

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

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

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

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

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

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

(\*) V prípade potreby by sa úvery bez amortizácie, pri ktorých existuje možnosť splatenia, mali identifikovať samostatne.

(\*\*) úvery na nehnuteľnosti určené na bývanie poskytované v rámci domáceho finančného systému členského štátu môžu byť zabezpečené kolaterálom vo forme nehnuteľností určených na bývanie, ktoré sa nachádzajú na zahraničných územiach. Pre každé zahraničné územie, ktoré sa považuje za dôležité na účely finančnej stability, by sa mal doplniť riadok.“.

Príloha III k odporúčaniam ESRB/2016/14 sa nahrádza takto:

„PRÍLOHA III

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

**1. Vzor A: ukazovatele fyzického trhu**

**Ukazovatele fyzického trhu**

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

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

<sup>(2)</sup> Umiestnenie nehnuteľnosti sa rozdeľuje na tuzemské prvotriedne a neprvotriedne umiestnenie.

I = Index

R = Pomer

# = Štvorcové metre

**2. Vzor B: ukazovatele expozícií finančného systému**

**Ukazovatele expozícií**

	Ukazovateľ	Periodicita	Členenie				Spolu	
			Druh nehnuteľnosti <sup>(1)</sup>	Umiestnenie nehnuteľnosti <sup>(2)</sup>	Druh investora <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Druh veriteľa <sup>(4)</sup>		Štátna príslušnosť investora <sup>(8)</sup> / veriteľa <sup>(5)</sup>
<b>Toky <sup>(6)</sup></b>	Investície do nehnuteľností určených na podnikanie <sup>(8)</sup>	Štvrťročne	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— z toho priame držby nehnuteľností určených na podnikanie	Štvrťročne	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>

Ukazovateľ	Periodicita	Členenie					Spolu
		Druh nehnuteľnosti <sup>(1)</sup>	Umiestnenie nehnuteľnosti <sup>(2)</sup>	Druh investora <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Druh veriteľa <sup>(4)</sup>	Štátna príslušnosť investora <sup>(5)</sup> / veriteľa <sup>(5)</sup>	
— z toho nepriame držby nehnuteľností určených na podnikanie	Štvrťročne			nc		nc	<b>nc</b>
Úpravy ocenenia investícií do nehnuteľností určených na podnikanie	Štvrťročne	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
Poskytovanie úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe a rozostavaných nehnuteľností)	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností, existujúcich alebo rozostavaných, na účel vykonávania podnikateľskej činnosti vlastníkov, dosahovania ich cieľov alebo uskutočňovania ich aktivít	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nájomného bývania	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností vytvárajúcich príjem (s výnimkou nájomného bývania)	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností určených na podnikanie vo výstavbe	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností na sociálne bývanie	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Problémové úvery na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe a rozostavaných nehnuteľností)	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností, existujúcich alebo rozostavaných, na účel vykonávania podnikateľskej činnosti vlastníkov, dosahovania ich cieľov alebo uskutočňovania ich aktivít	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

Ukazovateľ	Periodicita	Členenie					Spolu
		Druh nehnuteľnosti <sup>(1)</sup>	Umiestnenie nehnuteľnosti <sup>(2)</sup>	Druh investora <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Druh veriteľa <sup>(4)</sup>	Štátna príslušnosť investora <sup>(5)</sup> / veriteľa <sup>(5)</sup>	
— z toho úvery určené na nadobudnutie nájomného bývania	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností vytvárajúcich príjem (s výnimkou nájomného bývania)	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností určených na podnikanie vo výstavbe	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností na sociálne bývanie	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Rezervy na straty z úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe a rozostavaných nehnuteľností)	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností, existujúcich alebo rozostavaných, na účel vykonávania podnikateľskej činnosti vlastníkov, dosahovania ich cieľov alebo uskutočňovania ich aktivít	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nájomného bývania	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností vytvárajúcich príjem (s výnimkou nájomného bývania)	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností určených na podnikanie vo výstavbe	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností na sociálne bývanie	Štvrťročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

	Ukazovateľ	Periodicita	Členenie					Spolu
			Druh nehnuteľnosti <sup>(1)</sup>	Umiestnenie nehnuteľnosti <sup>(2)</sup>	Druh investora <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Druh veriteľa <sup>(4)</sup>	Štátna príslušnosť investora <sup>(8)</sup> / veriteľa <sup>(5)</sup>	
<b>Stavy <sup>(7)</sup></b>	Investície do nehnuteľností určených na podnikanie <sup>(8)</sup>	Ročne	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— z toho priame držby nehnuteľností určených na podnikanie	Ročne	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	— z toho nepriame držby nehnuteľností určených na podnikanie	Ročne			nc		nc	<b>nc</b>
	Úpravy ocenenia investícií do nehnuteľností určených na podnikanie	Ročne	nc	nc	nc		nc	<b>nc</b>
	Poskytovanie úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie (vrátane nehnuteľností vo výstavbe a rozostavaných nehnuteľností)	Ročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— z toho problémové úvery na nehnuteľnosti určené na podnikanie	Ročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností, existujúcich alebo rozostavaných, na účel vykonávania podnikateľskej činnosti vlastníkov, dosahovania ich cieľov alebo uskutočňovania ich aktivít	Ročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— z toho úvery určené na nadobudnutie nájomného bývania	Ročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností vytvárajúcich príjem (s výnimkou nájomného bývania)	Ročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
	— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností na sociálne bývanie	Ročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>



Ukazovateľ	Periodicita	Členenie					Spolu
		Druh nehnuteľnosti (1)	Umiestnenie nehnuteľnosti (2)	Druh investora (3) (8)	Druh veriteľa (4)	Štátna príslušnosť investora (8)/ veriteľa (5)	
Rezervy na straty z úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie	Ročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho problémové úvery na nehnuteľnosti určené na podnikanie	Ročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností, existujúcich alebo rozostavaných na účel vykonávania podnikateľskej činnosti vlastníkov, dosahovania ich cieľov alebo uskutočňovania ich aktivít	Ročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nájomného bývania	Ročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností vytvárajúcich príjem (s výnimkou nájomného bývania)	Ročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností na sociálne bývanie	Ročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
Poskytovanie úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie vo výstavbe (ako súčasť poskytovania úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie)	Ročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>
— z toho problémové úvery	Ročne	nc	nc		nc	nc	<b>nc</b>

Ukazovateľ	Periodicita	Členenie					Spolu
		Druh nehnuteľnosti <sup>(1)</sup>	Umiestnenie nehnuteľnosti <sup>(2)</sup>	Druh investora <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Druh veriteľa <sup>(4)</sup>	Štátna príslušnosť investora <sup>(5)</sup> / veriteľa <sup>(6)</sup>	
Rezervy na straty z úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie vo výstavbe	Ročne	nc	nc		nc	nc	nc

<sup>(1)</sup> Druh nehnuteľnosti sa rozdeľuje na kancelárie, maloobchod, priemyselné, obytné a ďalšie, ak je to relevantné pre daný ukazovateľ.

<sup>(2)</sup> Umiestnenie nehnuteľnosti sa rozdeľuje na tuzemské prvotriedne a neprvotriedne a zahraničné umiestnenie.

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

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

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

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

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

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

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

ncu = suma v národnej mene

### 3. Vzor C: ukazovatele podmienok poskytovania úverov

#### Ukazovatele podmienok poskytovania úverov <sup>(1)</sup>

	Ukazovateľ	Periodicita	Vážený priemer pomerov
Toky <sup>(2)</sup>	Pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti v čase vzniku (LTV-O)	Štvrťročne	R
	— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností, existujúcich alebo rozostavaných, na účel vykonávania podnikateľskej činnosti vlastníkov, dosahovania ich cieľov alebo uskutočňovania ich aktivít	Štvrťročne	R
	— úvery určené na nadobudnutie nájomného bývania	Štvrťročne	R
	— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností vytvárajúcich príjem (s výnimkou nájomného bývania)	Štvrťročne	R
	— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností určených na podnikanie vo výstavbe	Štvrťročne	R
	— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností na sociálne bývanie	Štvrťročne	R

	Ukazovateľ	Periodicita	Vážený priemer pomerov
	Pomer úrokového krytia v čase vzniku (ICR-O) <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="280 300 1464 400">— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností, existujúcich alebo rozostavaných, na účel vykonávania podnikateľskej činnosti vlastníkov, dosahovania ich cieľov alebo uskutočňovania ich aktivít</li> <li data-bbox="280 400 1464 501">— úvery určené na nadobudnutie nájomného bývania</li> <li data-bbox="280 501 1464 601">— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností vytvárajúcich príjem (s výnimkou nájomného bývania)</li> <li data-bbox="280 601 1464 702">— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností určených na podnikanie vo výstavbe</li> <li data-bbox="280 702 1464 802">— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností na sociálne bývanie</li> </ul>	Štvrťročne	R
		Štvrťročne	R
		Štvrťročne	R
		Štvrťročne	R
		Štvrťročne	R
		Štvrťročne	R
	Pomer krytia dlhovej služby v čase vzniku (DSCR-O) <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="280 956 1464 1056">— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností, existujúcich alebo rozostavaných, na účel vykonávania podnikateľskej činnosti vlastníkov, dosahovania ich cieľov alebo uskutočňovania ich aktivít</li> <li data-bbox="280 1056 1464 1157">— úvery určené na nadobudnutie nájomného bývania</li> <li data-bbox="280 1157 1464 1257">— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností vytvárajúcich príjem (s výnimkou nájomného bývania)</li> <li data-bbox="280 1257 1464 1358">— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností určených na podnikanie vo výstavbe</li> <li data-bbox="280 1358 1464 1458">— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností na sociálne bývanie</li> </ul>	Štvrťročne	R
		Štvrťročne	R
		Štvrťročne	R
		Štvrťročne	R
		Štvrťročne	R
		Štvrťročne	R

	Ukazovateľ	Periodicita	Vážený priemer pomerov
Stavy <sup>(3)</sup>	Súčasný pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (LTV-C)	Ročná	R
	— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností, existujúcich alebo rozostavaných, na účel vykonávania podnikateľskej činnosti vlastníkov, dosahovania ich cieľov alebo uskutočňovania ich aktivít	Ročná	R
	— úvery určené na nadobudnutie nájomného bývania	Ročná	R
	— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností vytvárajúcich príjem (s výnimkou nájomného bývania)	Ročná	R
	— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností určených na podnikanie vo výstavbe	Ročná	R
	— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností na sociálne bývanie	Ročná	R
	Súčasný pomer úrokového krytia (ICR-C)	Ročná	R
	— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností, existujúcich alebo rozostavaných, na účel vykonávania podnikateľskej činnosti vlastníkov, dosahovania ich cieľov alebo uskutočňovania ich aktivít	Ročná	R
	— úvery určené na nadobudnutie nájomného bývania	Ročná	R
	— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností vytvárajúcich príjem (s výnimkou nájomného bývania)	Ročná	R
	— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností určených na podnikanie vo výstavbe	Ročná	R
	— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností na sociálne bývanie	Ročná	R

	Ukazovateľ	Periodicita	Vážený priemer pomerov
	Súčasný pomer krytia dlhovej služby (DSCR-C)	Ročná	R
	— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností, existujúcich alebo rozostavaných, na účel vykonávania podnikateľskej činnosti vlastníkov, dosahovania ich cieľov alebo uskutočňovania ich aktivít	Ročná	R
	— úvery určené na nadobudnutie nájomného bývania	Ročná	R
	— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností vytvárajúcich príjem (s výnimkou nájomného bývania)	Ročná	R
	— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností určených na podnikanie vo výstavbe	Ročná	R
	— úvery určené na nadobudnutie nehnuteľností na sociálne bývanie	Ročná	R

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

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

(<sup>3</sup>) Údaje o stavoch úverov na nehnuteľnosti určené na podnikanie k dátumu vykazovania.

R = Pomer“.

## PRÍLOHA IV

Príloha IV k odporúčaniam ESRB/2016/14 sa nahrádza takto:

## „PRÍLOHA IV

**USMERNENIA K METÓDAM NA MERANIE A VÝPOČET UKAZOVATEĽO**

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

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

1. LTV-O sa vymedzuje takto:

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

2. Na účely výpočtu „L“:

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

3. Na účely výpočtu „V“:

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

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

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

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

- b) Nezohľadňuje hodnotu plánových rekonštrukčných alebo stavebných prác.
- c) V prípade nehnuteľností, ktorých výstavba stále prebieha, predstavuje „V“ celkovú hodnotu nehnuteľností do dátumu vykazovania (zohľadňuje zvýšenie hodnoty so zreteľom na priebeh stavebných prác). „V“ sa posudzuje pri každom vyplatení novej úverovej tranže, čím umožňuje výpočet aktualizovaného LTV-O.
- d) Nie je upravené z dôvodu prítomnosti ďalších faktorov zmiernujúcich kreditné riziko.
- e) Nezahŕňa náklady a poplatky súvisiace s úverom na nehnuteľnosť určenú na bývanie.
- f) Nepočíta sa ako „dlhodobá hodnota“. Zatiaľ čo používanie dlhodobej hodnoty by sa mohlo odôvodniť procyklickosťou „V“, cieľom LTV-O je zachytiť podmienky poskytovania úverov v čase vzniku. Ak by teda v čase, keď sa poskytne úver na nehnuteľnosť určenú na bývanie a zaznamenaná sa LTV-O, nepredstavovalo „V“ hodnotu aktíva v čase vzniku, ako bola vykázaná v účtovníctve veriteľa, nedostatočne by zachytilo súčasnú úverovú politiku veriteľa, pokiaľ ide o LTV-O.
4. Okrem výpočtu LTV-O v súlade s metódou opísanou v odsekoch 2 a 3 môžu vnútroštátne makroprudenciálne orgány, ak to považujú za potrebné na zohľadnenie osobitosti svojich trhov, vypočítať LTV-O aj tak, že od „V“ v zmysle odseku 3 odpočítajú celkovú sumu všetkých nesplatených úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie, vyplatených alebo nie, ktoré sú zabezpečené „prednostnými záložnými právami“ na nehnuteľnosti, namiesto zahrnutia týchto úverov do výpočtu „L“, ako sa uvádza v odseku 2.
5. Ak sa trhy s úvermi na nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu a na nehnuteľnosti obývané vlastníckmi monitorujú oddelene, uplatní sa vymedzenie LTV-O s týmito výnimkami:
- a) pre úvery na nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu:
- „L“ zahŕňa iba úvery alebo úverové tranže v čase vzniku, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, a ktoré sa týkajú úveru na nehnuteľnosť kúpenú na účely prenájmu,
  - „V“ zahŕňa iba hodnotu nehnuteľnosti kúpenej na účely prenájmu v čase vzniku;
- b) pre úvery na nehnuteľnosti obývané vlastníckmi:
- „L“ zahŕňa iba úvery alebo úverové tranže v čase vzniku, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, a ktoré sa týkajú úveru na nehnuteľnosť obývanú vlastníckmi,
  - „V“ zahŕňa iba hodnotu nehnuteľnosti obývanej vlastníckmi v čase vzniku.
6. Vnútroštátne makroprudenciálne orgány by mali venovať pozornosť skutočnosti, že pomery LTV sú svojou povahou procyklické, a preto v rámci pre monitorovanie rizík by sa tieto pomery mali dôkladne zvážiť. Mali by tiež preskúmať použitie ďalších ukazovateľov, ako napríklad hodnota úveru k dlhodobej perspektíve, kde sa táto hodnota upravuje podľa dlhodobého vývoja indexu trhových cien.

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

1. LTV-C sa vymedzuje ako:

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

2. Na účely výpočtu „LC“:

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

- 2) uplatňuje sa primeraná zrážka, ktorú stanoví vnútroštátny makroprudenciálny orgán, s cieľom zohľadniť trhové riziká a/alebo riziká tretej strany spojené s podkladovými investíciami.
3. Na účely výpočtu „VC“:
- odráža zmeny hodnoty „V“, ako je vymedzené v oddiele 1 ods. 3, ku ktorým došlo od posledného aktuálneho ocenenia nehnuteľnosti. Súčasnú hodnotu nehnuteľnosti by mal stanoviť nezávislý externý odhadca alebo interný odhadca. Ak takéto stanovenie hodnoty nie je k dispozícii, súčasná hodnota nehnuteľnosti sa môže odhadnúť pomocou podrobného indexu hodnoty nehnuteľností (napr. na základe transakčných údajov). Ak nie je k dispozícii ani takýto index hodnoty nehnuteľností, možno podrobný index cien nehnuteľností použiť s tým, že sa uplatní vhodne zvolené zníženie hodnoty za účelom zohľadnenia znehodnotenia nehnuteľnosti. Akékoľvek indexy hodnôt alebo cien nehnuteľností by sa mali v dostatočnej miere rozlišovať podľa geografického umiestnenia nehnuteľnosti a druhu nehnuteľnosti;
  - sa upravuje o zmeny prednostných záložných práv na nehnuteľnosti;
  - vypočíta sa raz ročne.
4. Ak sa trhy s úvermi na nehnuteľnosti určené na bývanie a kúpené na účely prenájmu a na nehnuteľnosti obývané vlastníckmi monitorujú oddelene, uplatní sa vymedzenie LTV-C s týmito výnimkami:
- pre úvery na nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu:
    - „LC“ zahŕňa iba úvery alebo úverové tranže v čase vzniku, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, a ktoré sa týkajú úveru na nehnuteľnosť kúpenú na účely prenájmu,
    - „VC“ predstavuje súčasnú hodnotu nehnuteľnosti kúpenej na účely prenájmu;
  - pre úvery na nehnuteľnosti obývané vlastníkom:
    - „LC“ zahŕňa iba úvery alebo úverové tranže v čase vzniku, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, a ktoré sa týkajú úveru na nehnuteľnosť obývanú vlastníkom,
    - „VC“ zahŕňa iba súčasnú hodnotu nehnuteľnosti obývanej vlastníkom.

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

1. LTI-O sa vymedzuje ako:

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

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

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

Na účely tohto vymedzenia:

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



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

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

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

- a) pre úvery na nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu:
  - „L“ zahŕňa iba úvery alebo úverové tranže v čase vzniku, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, a ktoré sa týkajú úveru na nehnuteľnosť kúpenú na účely prenájmu,
- b) pre úvery na nehnuteľnosti obývané vlastníckmi:
  - „L“ zahŕňa iba úvery alebo úverové tranže v čase vzniku, ktoré dlžník zabezpečil nehnuteľnosťou, a ktoré sa týkajú nehnuteľnosti obývanej vlastníckmi,
  - Ak má dlžník úvery na nehnuteľnosť obývanú vlastníckmi, ako aj úvery na nehnuteľnosť kúpenú na účely prenájmu, možno na podporu splácania úveru na nehnuteľnosť obývanú vlastníckmi použiť iba príjem z prenájmu nehnuteľnosti kúpenej na účely prenájmu očistený o náklady na obsluhu dlhu z úverov na nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu. V tomto prípade je najlepším dostupným vymedzením disponibilného príjmu toto:

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

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

1. DTI-O sa vymedzuje ako:

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

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

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

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

1. LSTI-O sa vymedzuje ako:

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

2. Na účely výpočtu sú „LS“ ročné náklady na správu dlhu z úveru na nehnuteľnosť určenú na bývanie vymedzeného ako „L“ v oddiele 1 ods. 2 v čase vzniku úveru.

3. Na účely výpočtu má „I“ rovnaký význam ako v oddiele 3 ods. 4
4. Ak sa trhy s úvermi na nehnuteľnosti určené na bývanie a kúpené na účely prenájmu a na nehnuteľnosti určené na bývanie a obývané vlastníckmi monitorujú oddelene, uplatní sa vymedzenie LSTI-O s týmito výnimkami:
- pre úvery na nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu:
    - „LS“ sú ročné náklady na správu dlhu v súvislosti s úverom na nehnuteľnosť kúpenú na účely prenájmu v čase vzniku úveru;
  - pre úvery na nehnuteľnosti obývané vlastníkom:
    - „LS“ sú ročné náklady na správu dlhu v súvislosti s úverom na nehnuteľnosť obývanú vlastníkom v čase vzniku úveru,
    - Príslušné najlepšie dostupné vymedzenie pojmu „disponibilný príjem“ je toto:
 

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

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

1. DSTI-O sa vymedzuje ako:

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

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

#### 7. Pomer úrokového krytia (ICR)

1. ICR sa vymedzuje ako:

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

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

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

1. LTR-O sa vymedzuje ako:

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

2. Na účely výpočtu:
- „úver na nehnuteľnosť kúpenú na účely prenájmu“ má rovnaký význam ako „L“ v oddiele 1 ods. 2, je však obmedzený na úvery na nehnuteľnosti určené na bývanie na financovanie nehnuteľností kupovaných na účely prenájmu;

- b) „čistý príjem z prenájmu“ je ročný príjem z prenájmu nehnuteľností kúpených na účely prenájmu očistený o akékoľvek prevádzkové náklady na udržiavanie hodnoty nehnuteľnosti, ale pred odpočítaním daní;
- c) „hrubý ročný príjem z prenájmu“ je ročný príjem z prenájmu pochádzajúci z prenájmu nehnuteľnosti kúpenej na účely prenájmu nájomcom, pred odpočítaním akýchkoľvek prevádzkových nákladov na udržiavanie hodnoty nehnuteľnosti a daní.

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

---

## PRÍLOHA V

Príloha V k odporúčaniam ESRB/2016/14 sa nahrádza takto:

## „PRÍLOHA V

**USMERNENIA K VYMEDZENIAM POJMOV A UKAZOVATEĽOM**

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

**1. Vymedzenia pojmu nehnuteľnosti určené na podnikanie**

V súčasnosti neexistuje v rámci Únie vymedzenie pojmu nehnuteľnosti určené na podnikanie, ktoré by bolo dostatočne presné na makroprudenciálne účely.

- a) Nariadenie (EÚ) č. 575/2013 vymedzuje nehnuteľnosti určené na bývanie v článku 4 ods. 1 bode 75, ale neobsahuje presné vymedzenie nehnuteľností určených na podnikanie, ktoré v článku 126 iba popisuje ako „kancelárske priestory alebo iné priestory určené na podnikanie“. Toto nariadenie zároveň stanovuje, že hodnota nehnuteľnosti by v prípade nehnuteľností určených na podnikanie nemala závisieť od kreditnej kvality dlžníka alebo od výkonnosti založenej nehnuteľnosti.
- b) EBA poskytol ďalšie užitočné kritérium: prevládajúci účel nehnuteľnosti „by sa mal spájať s ekonomickou činnosťou“<sup>(1)</sup>. Aj keď je toto kritérium užitočné, stále nie je dostatočne presné na makroprudenciálne účely.
- c) Nariadenie Európskej centrálnej banky (EÚ) 2016/867 (ECB/2016/13)<sup>(2)</sup> je ďalším možným zdrojom pre vymedzenie pojmu nehnuteľnosti určené na podnikanie. Aj keď predpoklad, ktorý bol pôvodne základom pre vydanie tohto odporúčania, odôvodňoval prijatie podrobnejších vymedzení pojmov na účely finančnej stability, nedávny vývoj v oblasti štatistiky poukázal na potrebu užšie zosúladiť vymedzenie pojmu nehnuteľnosti určené na podnikanie s vymedzením tohto pojmu v nariadení (EÚ) 2016/867, aby sa uľahčilo monitorovacie činnosti a finančné analýzy vnútroštátnych makroprudenciálnych orgánov a aby sa umožnila úplná porovnateľnosť medzi krajinami.
- d) Iniciatíva skupiny G20<sup>(3)</sup> ohľadom chýbajúcich údajov je súbor 20 odporúčaní na zlepšenie hospodárskej a finančnej štatistiky, ktorá vznikla s cieľom zlepšiť dostupnosť a porovnateľnosť hospodárskych a finančných údajov po finančnej kríze v rokoch 2007-2008. V odporúčaníach II.17 a II.18, ktoré sú súčasťou druhej fázy iniciatívy skupiny G20 týkajúcej sa doplnenia chýbajúcich údajov (DGI-2)<sup>(4)</sup>, sa zdôrazňuje požiadavka na zlepšenie dostupnosti štatistických údajov tak o nehnuteľnostiach určených na bývanie, ako aj o nehnuteľnostiach určených na podnikanie. V nadväznosti na túto iniciatívu Komisia (Eurostat) v roku 2017 uverejnila správu s názvom *Commercial property price indicators: sources, methods and issues*<sup>(5)</sup>, ktorá sa zaoberá zdrojmi údajov a metodikami vo vzťahu k indexom cien nehnuteľností určených na podnikanie s cieľom lepšie informovať zostavovateľov a používateľov o alternatívnych zdrojoch údajov, metódach merania a príslušných otázkach.
- e) Bazilejský výbor pre bankový dohľad v konzultačnom dokumente o úpravách štandardizovaného prístupu pre kreditné riziko<sup>(6)</sup> tiež vymedzuje nehnuteľnosti určené na podnikanie ako opak nehnuteľností určených na bývanie. Expozície nehnuteľností určených na bývanie sa vymedzujú ako expoziície zabezpečené nehnuteľným majetkom, ktorý má povahu obydli a spĺňa požiadavky všetkých príslušných zákonov a iných právnych predpisov, aby sa mohol využívať na účely bývania, t. j. ide o nehnuteľnosť určenú bývanie. Expozícia nehnuteľnosti určenej na podnikanie sa potom vymedzuje ako expoziícia zabezpečená nehnuteľnosťou, ktorá nie je nehnuteľnosťou určenou na bývanie.

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

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

(3) Rada pre finančnú stabilitu a Medzinárodný menový fond, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29. október 2009.

(4) Rada pre finančnú stabilitu a Medzinárodný menový fond, *Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative*, september 2015.

(5) *Commercial property price indicators: sources, methods and issues*, Statistical Reports 2017 edition, Eurostat, Úrad pre vydávanie publikácií Európskej únie, 2017.

(6) Bazilejský výbor pre bankový dohľad, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, december 2015.

Vzhľadom na obmedzenia uvedených vymedzení pojmov poskytuje toto odporúčanie pracovné vymedzenie pojmu nehnuteľnosti určené na podnikanie osobitne na makroprudenciálne účely. Nehnuteľnosť určenú na podnikanie vymedzuje ako nehnuteľnosť vytvárajúcu príjem, existujúcu alebo vo výstavbe, ktorá nie je klasifikovaná ako nehnuteľnosť určená na bývanie, vrátane nájomného bývania, alebo ako nehnuteľnosť, ktorú vlastníci nehnuteľnosti používajú na podnikateľskú činnosť, dosahovanie ich cieľov alebo uskutočňovanie ich aktivít, existujúcu alebo rozostavanú, ktorá nie je klasifikovaná ako nehnuteľnosť určená na bývanie; patrí sem aj sociálne bývanie.

Možno diskutovať o tom, či by sa za nehnuteľnosti určené na podnikanie mali považovať nehnuteľnosti vo výstavbe. V tejto súvislosti sa môžu vnútroštátne postupy líšiť. V tejto súvislosti sa môžu vnútroštátne postupy líšiť. Skúsenosti mnohých členských štátov počas nedávnej finančnej krízy však ukázali, ako je na účely finančnej stability dôležité monitorovať investície a financovanie tejto ekonomickej činnosti.

Nehnuteľnosti vytvárajúce príjem sú vymedzené ako všetky nehnuteľnosti vytvárajúce príjem, ktorý vytvárajú nájomné alebo zisk zo svojho predaja. Nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu a nájomné bývanie preto predstavujú podkategórie nehnuteľnosti vytvárajúcich príjem.

Nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu sú nehnuteľnosti v priamom vlastníctve fyzických osôb, ktorých hlavným cieľom je prenajať túto nehnuteľnosť nájomcom. Nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu sú zároveň hraničnou oblasťou medzi nehnuteľnosťami určenými na bývanie a nehnuteľnosťami určenými na podnikanie. Keďže však túto činnosť zvyčajne vyvíjajú prenajímatelia, ktorí nie sú odborníci, vykonávajú túto činnosť iba na čiastočný úväzok, a ktorí vlastnia iba malé portfólio nehnuteľností, možno túto činnosť na účely finančnej stability vykladať tak, že patrí skôr do sektoru nehnuteľností určených na bývanie než do sektoru nehnuteľností určených na podnikanie. Z tohto dôvodu sú nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu klasifikovaná ako nehnuteľnosti určené na bývanie a sú automaticky vylúčené z vymedzenia pojmu nehnuteľností určených na podnikanie, hoci sa naďalej považujú za nehnuteľnosti vytvárajúce príjem. So zreteľom na výrazné rizikové znaky tohto čiastkového trhu sa však vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom odporúča, aby v prípade, že táto činnosť predstavuje významný zdroj rizík alebo má významný podiel na stave alebo tokoch celkovo poskytnutých úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie, monitorovali vývoj na tomto čiastkovom trhu, a to na základe osobitného členenia. Z tohto dôvodu bolo zahrnuté aj členenie úverov na nehnuteľnosti určené na bývanie, aby bolo možné rozlišovať medzi úvermi na nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu a úvermi na nehnuteľnosti obývané vlastníkom. Nehnuteľnosti kúpené na účely prenájmu, ktoré sú rozostavané, sa tiež považujú za nehnuteľnosti určené na bývanie. Podobne aj obydlia, ktorých výstavba prebieha tak, aby ich vlastníci používali na účely bývania, sa tiež považujú za nehnuteľnosti určené na bývanie.

Nájomné bývanie sú nehnuteľnosti, ktoré vlastní právnické osoby (ako napríklad profesionálni investori) s cieľom prenajať ich nájomcom. Tieto nehnuteľnosti sa tiež považujú za nehnuteľnosti vytvárajúce príjem a ako také sú klasifikované ako nehnuteľnosti určené na podnikanie. Nájomné bývanie, ktoré je rozostavané, je tiež klasifikované ako nehnuteľnosti určené na podnikanie, konkrétne ako nehnuteľnosti vytvárajúce príjem, ktoré sú vo výstavbe. Samostatné monitorovanie financovania nájomného bývania môže mať tiež význam aj na účely finančnej stability. Z tohto dôvodu boli pre tieto druhy úverov zahrnuté osobitné členenia.

Do vymedzenia pojmu nehnuteľnosti určené na podnikanie, existujúce alebo rozostavané, patria aj nehnuteľnosti vytvárajúce príjem, s výnimkou nehnuteľností kúpených na účely prenájmu a nájomného bývania. Medzi príklady takýchto iných druhov nehnuteľností vytvárajúcich príjem patria prenajaté kancelárske budovy a prenajaté podnikateľské priestory. Ak sú takéto druhy nehnuteľností vytvárajúcich príjem rozostavané, považujú sa za nehnuteľnosti vytvárajúce príjem, ktoré sú vo výstavbe, a sú klasifikované ako nehnuteľnosti určené na podnikanie.

Nehnuteľnosti, ktoré vlastníci nehnuteľnosti používajú na účel vykonávania ich podnikateľskej činnosti, dosahovania ich cieľov alebo uskutočňovania ich aktivít, zahŕňajú podnikateľské priestory, ako aj nehnuteľnosti osobitnej povahy, ako sú kostoly, univerzity, múzea, atď. Možno diskutovať o tom, či by sa mali nehnuteľnosti, ktoré vlastníci nehnuteľnosti používajú na podnikateľskú činnosť, dosahovanie ich cieľov alebo uskutočňovanie ich aktivít, majú klasifikovať ako nehnuteľnosti určené na podnikanie alebo ako iný druh nehnuteľností. V tejto súvislosti sa vnútroštátne postupy líšia, keďže riziká spojené s takýmito nehnuteľnosťami sa v niektorých členských štátoch môžu považovať za odlišné od rizík spojených s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie. Hoci je pravda, že riziká sa môžu v jednotlivých členských štátoch líšiť, je takisto dôležité monitorovať takéto riziká na účely finančnej stability. Z tohto dôvodu boli do vymedzenia pojmu nehnuteľnosti určené na podnikanie zahrnuté nehnuteľnosti, ktoré vlastníci nehnuteľnosti používajú na vykonávanie ich podnikateľskej činnosti, dosahovanie ich cieľov alebo uskutočňovanie ich aktivít. Na zohľadnenie osobitosti financovania na rôznych trhoch s nehnuteľnosťami v členských štátoch sú zahrnuté aj osobitné členenia, aby sa samostatne monitorovali riziká spojené s týmito druhmi financovania. Nehnuteľnosti, ktoré vlastníci nehnuteľnosti používajú na vykonávanie ich podnikateľskej činnosti, dosahovanie ich cieľov alebo uskutočňovanie ich aktivít, by sa mali tiež považovať za nehnuteľnosti určené na podnikanie, tak rozostavané, ako aj po dokončení.

Sociálne bývanie je zložitý segment trhu s nehnuteľnosťami, keďže môže mať v rámci jednotlivých členských štátov rôzne podoby. Vzhľadom na skutočnosť, že sociálne bývanie nie je zvyčajne postavené, nadobudnuté alebo zrenovované fyzickými osobami, nie je klasifikované ako nehnuteľnosti určené na bývanie, ale ako nehnuteľnosti určené na podnikanie. V niektorých krajinách je však so zreteľom na finančnú stabilitu dôležité monitorovať riziká vyplývajúce z tohto druhu nehnuteľností na základe osobitného členenia. Z tohto dôvodu boli pre tieto druhy úverov zahrnuté osobitné členenia. Sociálne bývanie, ktoré vlastní priamo štát, sa považuje za nehnuteľnosti vlastnené na vládne účely,

a preto je tiež klasifikované ako nehnuteľnosti určené na podnikanie. Sociálne bývanie, ktoré je stále rozostavané, je tiež klasifikované ako nehnuteľnosti určené na podnikanie, keďže sa považuje za nehnuteľnosti vytvárajúce príjem, ktoré sú vo výstavbe.

Všetky ostatné rozostavané nehnuteľnosti by sa mali považovať buď za nehnuteľnosti určené na bývanie alebo za nehnuteľnosti určené na podnikanie v súlade so všeobecnými vymedzeniami pojmov v bodoch 4 a 38 oddielu 2 bodu 1 ods. 1

## 2. Zdroje údajov o nehnuteľnostiach určených na podnikanie

### 2.1. Ukazovatele fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie

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

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

Správa ESRB o nehnuteľnostiach určených na podnikanie a finančnej stabilite v EÚ poskytuje prehľad dostupných indexov cien a možných zdrojov údajov (<sup>7</sup>).

### 2.2. Ukazovatele expozícií finančného systému v oblasti nehnuteľností určených na podnikanie

Údaje o expozíciách účastníkov trhu, aspoň expozície finančného sektora, možno zbierať z vykazovania na účely dohľadu. Niektoré údaje už ECB a EIOPA zbierajú na vnútroštátnej úrovni. Tieto údaje však nie sú príliš podrobné. Podrobnejší pohľad na expozície finančných inštitúcií v oblasti nehnuteľností určených na podnikanie môžu poskytnúť nové vzory na účely dohľadu pre banky, t. j. finančné výkazníctvo (FINREP) a spoločné výkazníctvo (COREP) pre poisťovníkov na základe smernice Európskeho parlamentu a Rady 2009/138/ES (<sup>8</sup>) a pre investičné fondy na základe smernice Európskeho parlamentu a Rady 2011/61/EÚ (<sup>9</sup>).

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

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

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

### 2.3. Použitie údajov zo súkromného sektora

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

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

(<sup>7</sup>) ESRB, Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU, december 2015, najmä príloha II oddiel 2.2.

(<sup>8</sup>) Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2009/138/ES z 25. novembra 2009 o začatí a vykonávaní poistenia a zaistenia (Solventnosť II) (Ú. v. EÚ L 335, 17.12.2009, s. 1).

(<sup>9</sup>) Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2011/61/EÚ z 8. júna 2011 o správcoch alternatívnych investičných fondov a o zmene a doplnení smerníc 2003/41/ES a 2009/65/ES a nariadení (ES) č. 1060/2009 a (EÚ) č. 1095/2010 (Ú. v. EÚ L 174, 1.7.2011, s. 1).

### 3. Príslušné členenia ukazovateľov

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

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

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

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

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

„Územie nehnuteľnosti“ je územie, na ktorom sa nachádza nehnuteľnosť, ktorá slúži ako kolaterál pre úver poskytnutý v rámci vnútroštátneho finančného systému ktoréhokoľvek členského štátu. Toto členenie by malo obsahovať tieto podkategórie:

- a) domáce územie;
- b) zahraničné územie v členení podľa jednotlivých krajín, ktoré vnútroštátne makroprudenciálne orgány členského štátu považujú za dôležité na účely finančnej stability.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Členenia uvedené v odporúčaní D bode 2 sa majú považovať za odporúčané minimum. Vnútroštátnym makroprudenciálnym orgánom sa však nebráni v tom, aby využívali ďalšie členenia založené na ich vlastných vymedzeniach pojmov a ukazovateľoch a zohľadňujúce špecifiká ich vnútroštátnych trhov s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie, ak to považujú za potrebné na účely finančnej stability. Pokiaľ ide o tieto ďalšie členenia, vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa môžu rozhodnúť monitorovať a kategorizovať tieto trhové segmenty, ak to považujú za vhodné pre svoje vnútroštátne trhy s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie. Navyše, ak sa určité podkategórie trhov s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie alebo trhov s nehnuteľnosťami určenými na bývanie nepovažujú za významné z hľadiska finančnej stability, vnútroštátne makroprudenciálne orgány sa môžu rozhodnúť nemonitorovať riziká vyplývajúce z takýchto druhov majetku a/alebo z ich financovania. V takýchto prípadoch sa nečinnosť vnútroštátnych makroprudenciálnych orgánov bude považovať za oprávnenú za predpokladu, že sa poskytnú dostatočné vysvetlenia.

#### 4. Metódy na výpočet ukazovateľov fyzického trhu

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

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

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

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

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

Môže byť tiež zložitejšie zachytiť expozície zahraničných účastníkov trhu, ktorí môžu tvoriť významnú časť trhu<sup>(10)</sup>. Keďže sú títo účastníci trhu dôležití pre fungovanie trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie, odporúča sa monitorovať ich činnosť.

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

#### 6. Metódy na výpočet LTV

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

<sup>(10)</sup> ESRB, *Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU*, december 2015, najmä oddiel 2.3 a rámček 1.



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

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

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

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

Pomer úrokového krytia (ICR) a pomer krytia dlhovej služby (DSCR) predstavujú príjem z prenájmu nehnuteľnosti vytvárajúcej príjem alebo súboru takýchto nehnuteľností, alebo peňažné toky vytvorené vykonávaním podnikateľskej činnosti, dosahovaním cieľov alebo uskutočňovaním aktivít vlastníkov nehnuteľnosti alebo súboru nehnuteľností, po odpočítaní daní a prevádzkových nákladov, ktoré musí dlžník vynaložiť, aby sa zachovala hodnota nehnuteľnosti a – v prípade peňažných tokov – upravený o iné náklady a úžitky, ktoré priamo súvisia s používaním nehnuteľnosti.

ICR sa vymedzuje ako:

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

Na účely výpočtu ICR:

- „čistý ročný príjem“ je ročný príjem z prenájmu nehnuteľnosti nájomníkom alebo ročný peňažný tok vytvorený vykonávaním podnikateľskej činnosti, dosahovaním cieľov alebo uskutočňovaním aktivít vlastníkov nehnuteľnosti, po odpočítaní daní a prevádzkových nákladov vynaložených na zachovanie hodnoty nehnuteľnosti a – v prípade peňažných tokov – upravený o ostatné náklady a úžitky, ktoré priamo súvisia s používaním nehnuteľnosti.
- „ročnými úrokovými nákladmi“ sú ročné úrokové náklady spojené s úverom zabezpečeným nehnuteľnosťou určenou na podnikanie alebo súborom nehnuteľností určených na podnikanie.

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

DSCR sa vymedzuje ako:

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

Na účely výpočtu DSCR:

- „čistý ročný príjem“ je ročný príjem z prenájmu nehnuteľnosti nájomníkom alebo ročný peňažný tok vytvorený vykonávaním podnikateľskej činnosti, dosahovaním cieľov alebo uskutočňovaním aktivít vlastníkov nehnuteľnosti, po odpočítaní daní a prevádzkových nákladov vynaložených na zachovanie hodnoty nehnuteľnosti a – v prípade peňažných tokov – upravený o ostatné náklady a úžitky, ktoré priamo súvisia s používaním nehnuteľnosti.
- „ročnou dlhovou službou“ je ročná dlhová služba spojená s úverom zabezpečeným nehnuteľnosťou určenou na podnikanie alebo súborom nehnuteľností určených na podnikanie.

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

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

V prípade nehnuteľností vytvárajúcich príjem, ktoré sú vo výstavbe, môžu vnútroštátne makroprudenciálne orgány namiesto použitia LTV v čase vzniku monitorovať pomer úveru k nákladom (LTC). LTC predstavuje pôvodnú hodnotu všetkých poskytnutých úverov v pomere k nákladom spojeným so stavbou nehnuteľností do dokončenia.

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

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

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

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

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

---

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