C/2025/5615

16.10.2025

STANOVISKO EVROPSKÉ CENTRÁLNÍ BANKY

ze dne 2. září 2025

k návrhu nařízení Evropského parlamentu a Rady

o nefinanční statistice komerčních nemovitostí

(CON/2025/25)

(C/2025/5615)

Úvod a právní základ

Evropská centrální banka (ECB) obdržela dne 17. června 2025 žádost Evropského parlamentu o stanovisko k návrhu nařízení Evropského parlamentu a Rady o nefinanční statistice komerčních nemovitostí ([1]) (dále jen „navrhované nařízení“).

Pravomoc ECB zaujmout stanovisko je založena na čl. 127 odst. 4 a čl. 282 odst. 5 Smlouvy o fungování Evropské unie (SFEU), neboť navrhované nařízení obsahuje ustanovení ovlivňující příspěvek Evropského systému centrálních bank k řádnému provádění opatření týkajících se stability finančního systému podle čl. 127 odst. 5 SFEU, úkoly ECB, které se týkají obezřetnostního dohledu nad úvěrovými institucemi podle čl. 127 odst. 6 Smlouvy, a příspěvek ECB k případné harmonizaci pravidel a postupů, kterými se řídí shromažďování, sestavování a šíření statistických údajů v oblastech její působnosti podle článku 5.3 statutu Evropského systému centrálních bank a Evropské centrální banky. Navrhované nařízení rovněž obsahuje ustanovení ovlivňující základní úkol, který plní Evropský systém centrálních bank (ESCB) a který spočívá ve vymezování a provádění měnové politiky podle čl. 127 odst. 2 první odrážky SFEU.

V souladu s čl. 17.5 první větou jednacího řádu Evropské centrální banky přijala toto stanovisko Rada guvernérů.

Obecné připomínky

1.1 ECB v souvislosti s plněním svých úkolů a výkonem své činnosti zdůrazňuje nutnost používat srovnatelné harmonizované ukazatele, a zajistit tak konzistentnost, spolehlivost a meziodvětvovou srovnatelnost vykazovaných údajů v celé Unii. ECB se v co největší míře spoléhá na stávající údaje, aby omezila zátěž pro vykazující instituce. V této souvislosti ECB vítá iniciativu Komise, jejímž cílem je zlepšit shromažďování základních údajů o trhu komerčních nemovitostí a přístup k nim a zároveň zjednodušit oznamovací povinnosti a snížit zbytečnou administrativní zátěž, zejména s ohledem na rostoucí poptávku po včasných, podrobných a kvalitních údajích potřebných k sestavování nefinančních statistik komerčních nemovitostí. ECB dále oceňuje, že Komise si je vědoma nutnosti prozkoumat a opětovně použít stávající zdroje údajů v administrativních či soukromých databázích a využít zdroje údajů, jež doposud neexistují, včetně údajů získaných z nových technologií, prostředí pro data velkého objemu nebo administrativních záznamů, které nebyly dříve používány pro statistické účely. Proaktivní využití těchto zdrojů povede nejen ke zvýšení celkové kvality a reprezentativnosti statistického rámce, ale také k posílení schopnosti Unie účinně reagovat na nepředvídané události nebo systémové krize, jako jsou narušení financí či makroekonomické šoky.

1.2 ECB vítá zavedení navrhovaných ukazatelů pro nefinanční údaje o komerčních nemovitostech jako klíčových prvků analytického rámce pro posouzení finanční stability v Unii a na podporu účinného provádění fiskální, měnové a obezřetnostní politiky. Integrace těchto ukazatelů, spolu s širším pokrytím eurozóny a vyšší kvalitou, představuje významný pokrok z hlediska schopnosti tvůrců politik sledovat makrofinanční vývoj, identifikovat nově vznikající rizika a formulovat včasné a fakticky podložené politické reakce.

([1]) COM(2025) 100 final.

1.3 Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) v rámci plnění svého mandátu v oblasti makroobezřetnostního dohledu nad finančním systémem Unie a prevence a zmírňování systémového rizika pečlivě sleduje trh komerčních nemovitostí. Na konci roku 2022, tedy během období, kdy trh komerčních nemovitostí trpěl z důvodu naplnění cyklických rizik spojených se zvýšenou inflací a zhoršením výhledu růstu v souvislosti s geopolitickým napětím, přijala ESRB doporučení o zranitelných místech v odvětví komerčních nemovitostí v Evropském hospodářském prostoru ([2]) a v tomto doporučení vyzvala členské státy, aby zlepšily sledování rizik spojených s komerčními nemovitostmi, zajistily řádné postupy financování komerčních nemovitostí a zvýšily odolnost finančních institucí. ESRB dále v různých zprávách zdůrazňuje význam trhu komerčních nemovitostí pro finanční stabilitu ([3]). Ve všech těchto zprávách se poukazuje na nedostatek klíčových ukazatelů pro většinu členských států, což brání posouzení rizik spojených s trhy komerčních nemovitostí pro finanční stabilitu. ESRB vydala doporučení k doplnění chybějících údajů o nemovitostech; toto doporučení, jež bylo následně pozměněno, obsahuje výzvu k vytvoření společného minimálního rámce pro fyzický trh komerčních nemovitostí ([4]). ESRB konkrétně doporučila, aby Komise (Eurostat) navrhla právní úpravu Unie, jež stanoví společný minimální rámec pro vývoj, vytváření a šíření databáze ukazatelů týkajících se fyzického trhu komerčních nemovitostí, a aby vyvinula a podporovala statistické standardy, zdroje, metody a postupy potřebné pro vývoj této databáze, zejména s cílem zajistit kvalitu ukazatelů týkajících se fyzického trhu komerčních nemovitostí a minimalizovat zátěž spojenou s podáváním zpráv.

1.4 Složitost trhu a přetrvávající nedostatky v údajích sice komplikují posouzení a zmírňování rizik, je nicméně zřejmé, že dynamika trhů komerčních nemovitostí může mít závažné důsledky pro finanční stabilitu ([5]). Například pro téměř polovinu členských států, jejichž měnou je euro, stále nejsou k dispozici klíčové proměnné, jako jsou cenové indexy komerčních nemovitostí. Jsou-li takové indexy k dispozici, jsou vytvářeny různými poskytovateli za použití rozličných metod, a nejsou tedy vždy srovnatelné mezi členskými státy. Podobné problémy existují i u ostatních nefinančních statistik uvedených v doporučeních ESRB. Tím je vážně narušena schopnost ECB, jakož i vnitrostátních orgánů a účastníků trhu, pochopit dynamiku systémového rizika v členských státech, kde chybí zmiňované údaje. Mimoto srovnání mezi jednotlivými zeměmi představuje klíčový prvek hodnocení finanční stability ze strany ECB. Možnost srovnání mezi jednotlivými státy je v rámci analýzy týkající se všech členských států, jejichž měnou je euro, komplikována neexistencí klíčových ukazatelů pro velký počet těchto členských států a také nejednotnými metodikami pro stávající údaje v jednotlivých členských státech. Tento problém významně narušuje schopnost ECB provádět analýzu trhu komerčních nemovitostí. Taková analýza má natolik zásadní význam pro finanční stabilitu, že ECB i ESRB obvykle nevydávají pro tento trh doporučení týkající se makroobezřetnostní politiky na úrovni jednotlivých zemí. Vypracování jednotných ukazatelů pro všechny členské státy Unie ze strany Eurostatu by tak mělo významný příznivý dopad na schopnost ECB provádět analýzu systémových rizik.

1.5 ECB má za to, že navrhované nařízení je vysoce relevantní i pro mikroobezřetnostní dohled, a to vzhledem k zásadní úloze, kterou aktivity v oblasti nemovitostí sehrávají jakožto významné odvětví pro mnoho bank v rámci jednotného mechanismu dohledu. Sladění, zlepšení a harmonizace nefinančních údajů o komerčních nemovitostech významně posílí činnosti obezřetnostního dohledu, neboť umožní spolehlivější hodnocení expozic úvěrových institucí vůči tomuto odvětví. Kvalitní a srovnatelné údaje posílí schopnost ECB sledovat možnou zranitelnost, zlepšit posuzování rizik a zajistit odolnost bankovního sektoru v souladu s cíli jednotného mechanismu dohledu.

([2]) Viz doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2022/9 ze dne 1. prosince 2022 ke zranitelným místům v sektoru komerčních nemovitostí v Evropském hospodářském prostoru (Úř. Věst. C 39, 1.2.2023, s. 1).

([3]) Viz následující zprávy: „Zpráva o komerčních nemovitostech a finanční stabilitě v EU“, prosinec 2015, „Zpráva o zranitelnosti v odvětví komerčních nemovitostí v EU“, listopad 2018, „Metodiky pro posouzení zranitelnosti v oblasti nemovitostí a makroobezřetnostních politik: komerční nemovitosti“, prosinec 2019, a „Slabiny v odvětví komerčních nemovitostí v EHP“, leden 2023, k dispozici na internetových stránkách ESRB na adrese www.esrb.europa.eu.

([4]) Viz doporučení F v rámci doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2016/14 ze dne 31. října 2016 o doplnění chybějících údajů o nemovitostech (Úř. věst. C 31, 31.1.2017, s. 1) a doporučení Evropské rady pro systémová rizika ESRB/2019/3 ze dne 21. března 2019, kterým se mění doporučení ESRB/2016/14 o doplnění chybějících údajů o nemovitostech (Úř. věst. C 271, 13.8.2019, s. 1).

([5]) Viz Ryan, E., Horan, A. a Jarmulska, B., „Commercial real estate and financial stability – new insights from the euro area credit register“, ECB Macroprudential Bulletin 19, říjen 2022.

1.6 Evropský statistický systém (ESS) vydává oficiální statistiky, které odpovídají harmonizovaným vysokým statistickým standardům a přístupům. Tyto oficiální statistiky jsou vydávány pravidelně, data vydání jsou zveřejňována v kalendáři vydání těchto statistik a statistické úřady rovněž doplňují poskytované údaje metadaty. Poskytování nefinančních statistik komerčních nemovitostí v souladu s těmito standardy a s kritérii kvality oficiálních statistik by představovalo důležitý krok k zajištění komplexního a srovnatelného vykazování údajů v oblasti nemovitostí. Jednalo by se o podstatné zlepšení aktuálně roztříštěného přístupu, který se vyznačuje neúplnými a nereprezentativními údaji shromažďovanými na základě velmi různorodých koncepcí a metod.

2. **Konkrétní připomínky**

2.1 *Další klíčové ukazatele*

2.1.1 V souladu s doporučeními ESRB má ECB za to, že by navrhované nařízení mělo upřednostňovat pilotní studie týkající se indexů výnosů z pronájmu a míry neobsazenosti s cílem vyhodnotit proveditelnost, metodickou spolehlivost a provozní důsledky začlenění těchto ukazatelů do pravidelných rámců pro shromažďování a šíření údajů. Pilotní studie by zajistily kontrolované prostředí pro testování nových zdrojů údajů a metodik; to by umožnilo pečlivé hodnocení zlepšení kvality, aniž by byly předčasně stanoveny právní povinnosti. Pokud jde o tvorbu a sestavování indexů výnosů z pronájmu a míry neobsazenosti, pilotní studie by mohly vycházet z šetření dosud provedených v rámci ESS i mimo něj, včetně prací v rámci ESCB. Osvědčené statistické postupy by mohly být vyvíjeny postupně s využitím stávajících statistik a jejich použitím jako srovnávacích standardů v průběhu celého procesu vývoje.

2.1.2 Tyto doplňkové ukazatele mají zásadní význam pro kvalitnější posouzení rizik souvisejících s trhy nemovitostí, které jsou často systémové povahy a mají klíčový význam pro makroobezřetnostní dohled. Tyto údaje jsou rovněž nezbytné pro plnění úkolů ESCB a ECB. Nefinanční údaje o komerčních nemovitostech doplňují statistiky o obytných nemovitostech a umožňují komplexnější analýzy investic do nemovitostí z makroekonomického hlediska a účinné sledování rizik vyplývajících z trhu komerčních nemovitostí. Dvěma klíčovými ukazateli, které ovlivňují ziskovost trhů komerčních nemovitostí, jsou zejména typické výnosy z pronájmu a míra neobsazenosti. Tyto údaje dále umožňují ECB vyhodnotit zdraví trhu a, pokud ceny převyšují hodnoty vyplývající z výnosů z budov, riziko možného nadhodnocení. Zhoršení výnosů z pronájmu nebo míry neobsazenosti může být navíc včasným výstražným signálem, pokud jde o finanční zdraví společností působících v oblasti komerčních nemovitostí a jejich schopnost obsluhovat dluh. Posouzení tohoto typu má zásadní význam pro pochopení dopadů dynamiky trhu komerčních nemovitostí na finanční stabilitu.

2.1.3 ECB však rovněž uznává, že vzhledem k omezené dostupnosti zdrojů údajů a nedostatečné kvalitě statistik je důležité zajistit proporcionalitu a nákladovou efektivnost s ohledem na možnou administrativní a technickou zátěž pro národní statistické úřady a poskytovatele údajů ze soukromého sektoru. ECB v tomto směru doporučuje, aby v počátečních fázích realizace byl rozsah doplňkových ukazatelů omezen na údaje, které jsou veřejně dostupné v souhrnné podobě; tím se usnadní včasná realizace a zároveň se minimalizuje nepřiměřená zátěž pro vykazující instituce.

2.2 *Sdílení a předávání údajů s ESCB*

Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 223/2009 ([6]) upravuje sdílení a předávání údajů mezi ESS a členy ESCB za podmínek v něm stanovených. Dobrá spolupráce mezi ESS a ESCB má zásadní význam pro zajištění včasných, přesných a kvalitních statistik.

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

2.3 *Konzultace s ECB o aktech v přenesené pravomoci*

Akty v přenesené pravomoci a prováděcí akty, které mají být přijaty podle navrhovaného nařízení, sehrají klíčovou úlohu při vymezení podrobných proměnných, metodik a postupů nezbytných pro dosažení cílů stanovených v navrhovaném nařízení. ECB je připravena podpořit normotvůrce Unie při vypracovávání těchto vysvětlení a konstatuje, že návrhy aktů v přenesené pravomoci předložené Komisí se považují za „návrhy aktů Unie“ pro účely čl. 127 odst. 4 a čl. 282 odst. 5 SFEU, které stanoví, že ECB musí být konzultována ke všem navrhovaným aktům Unie, které spadají do oblasti její působnosti ([7]).. Tyto konzultace mají zásadní význam pro zajištění soudržnosti, právní jistoty a provozní účinnosti finančního, měnového a dohledového rámce Unie.

Konkrétní pozměňovací návrhy k těm ustanovením navrhovaného nařízení, která ECB doporučuje změnit, jsou uvedeny v samostatném technickém pracovním dokumentu včetně příslušného odůvodnění. Technický pracovní dokument je k dispozici v anglickém jazyce na internetových stránkách EUR-Lex.

Ve Frankfurtu nad Mohanem dne 2. září 2025.

Prezidentka ECB
Christine LAGARDE

([7]) Viz například bod 1.2 stanoviska Evropské centrální banky CON/2022/25 k návrhu nařízení, kterým se mění nařízení o centrálních depozitářích cenných papírů (Úř. věst. C 367, 26.9.2022, s. 3).