Úradný vestník
Európskej únie

SK
Séria C

C/2025/5615

16.10.2025

STANOVISKO EURÓPSKEJ CENTRÁLNEJ BANKY

z 2. septembra 2025

k návrhu nariadenia Európskeho parlamentu a Rady

o nefinančnej štatistike nehnuteľností určených na podnikanie

(CON/2025/25)

(C/2025/5615)

Úvod a právny základ

Európska centrálna banka (ECB) prijala 17. júna 2025 žiadosť Európskeho parlamentu o stanovisko k návrhu nariadenia Európskeho parlamentu a Rady o nefinančnej štatistike nehnuteľností určených na podnikanie ([1]) (ďalej len „navrhované nariadenie“).

Právomoc ECB vydať stanovisko je založená na článku 127 ods. 4 a článku 282 ods. 5 Zmluvy o fungovaní Európskej únie (ZFEÚ), keďže navrhované nariadenie obsahuje ustanovenia, ktoré majú vplyv na príspevok ESCB k hladkému uskutočňovaniu politík, ktoré sa týkajú stability finančného systému, ako sa uvádza v článku 127 ods. 5 ZFEÚ, na úlohy ECB, ktoré sa týkajú obozretného dohľadu nad úverovými inštitúciami, ako sa uvádza v článku 127 ods. 6 ZFEÚ, a na príspevok ECB, ak je to potrebné, k zbližovaniu pravidiel a postupov, ktorými sa riadi zber, zostavovanie a šírenie štatistiky v oblastiach jej pôsobnosti podľa článku 5.3 Štatútu Európskeho systému centrálnych bánk a Európskej centrálnej banky. Navrhované nariadenie obsahuje aj ustanovenia, ktoré majú vplyv na základnú úlohu definovať a uskutočňovať menovú politiku podľa článku 127 ods. 2 prvej zarážky ZFEÚ, ktorá sa má uskutočňovať prostredníctvom Európskeho systému centrálnych bánk (ESCB).

V súlade s článkom 17.5 prvou vetou rokovacieho poriadku Európskej centrálnej banky Rada guvernérov prijala toto stanovisko.

Všeobecné pripomienky

1.1. ECB zdôrazňuje, že pri vykonávaní svojich úloh a činností potrebuje používať porovnateľné harmonizované ukazovatele, aby sa zabezpečila konzistentnosť, spoľahlivosť a medziodvetvová porovnateľnosť vykazovaných údajov v celej Únii. ECB sa v čo najväčšej možnej miere spolieha na existujúce údaje, aby obmedzila záťaž spravodajských jednotiek. V tejto súvislosti ECB víta iniciatívu Komisie, ktorej cieľom je zlepšiť zber základných údajov o trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie a prístup k takýmto údajom a zároveň zjednodušiť povinnosti spojené s podávaním správ a znížiť zbytočnú administratívnu záťaž, najmä vzhľadom na rastúci dopyt po včasných, podrobných a kvalitných údajoch potrebných na tvorbu nefinančnej štatistiky nehnuteľností určených na podnikanie. ECB okrem toho oceňuje, že Komisia uznáva potrebu preskúmať a opätovne použiť existujúce zdroje údajov v administratívnych alebo súkromných databázach a zaviesť využívanie v súčasnosti neexistujúcich zdrojov údajov vrátane údajov odvodených z nových technológií, prostredí veľkých dát alebo administratívnych záznamov, ktoré sa predtým nepoužívali na štatistické účely. Proaktívne využitie takýchto zdrojov slúži nielen na zvýšenie celkovej kvality a reprezentatívnosti štatistického rámca, ale aj na posilnenie schopnosti Únie účinne reagovať na nepredvídané udalosti alebo systémové krízy, ako sú finančné otrasy alebo makroekonomické šoky.

1.2. ECB víta zavedenie navrhovaných ukazovateľov pre nefinančnú štatistiku nehnuteľností určených na podnikanie ako základných prvkov analytického rámca na posudzovanie finančnej stability v Únii a na podporu účinného vykonávania fiškálnej, menovej a prudenciálnej politiky. Integrácia takýchto ukazovateľov, ktoré majú širšie pokrytie v rámci eurozóny a vyššiu kvalitu, predstavuje významný pokrok v schopnosti tvorcov politík monitorovať makrofinančný vývoj, identifikovať vznikajúce riziká a formulovať včasné politické reakcie založené na dôkazoch.

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

1.3. Európsky výbor pre systémové riziká (ESRB) pri plnení svojho mandátu v oblasti makroprudenciálneho dohľadu nad finančným systémom Únie a predchádzania a zmierňovania systémového rizika pozorne monitoruje trh s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie. Na konci roka 2022 počas obdobia, keď na trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie došlo k naplneniu cyklických rizík v súvislosti so zvýšenou infláciou a zhoršením vyhliadok hospodárskeho rastu v dôsledku geopolitického napätia, ESRB prijal odporúčanie o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností určených na podnikanie v Európskom hospodárskom priestore ([2]), v ktorom požiadal členské štáty, aby zlepšili monitorovanie rizík súvisiacich s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie, zabezpečili spoľahlivé postupy financovania nehnuteľností určených na podnikanie a zvýšili odolnosť finančných inštitúcií. ESRB okrem toho vo viacerých správach zdôraznil význam trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie pre finančnú stabilitu ([3]). Všetky tieto správy poukazujú na nedostatok kľúčových ukazovateľov pre väčšinu členských štátov, čo bráni posudzovaniu rizík pre finančnú stabilitu spojených s trhmi s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie. ESRB vydal odporúčanie o doplnení chýbajúcich údajov o nehnuteľnostiach, ktoré bolo následne zmenené a v ktorom vyzýva na vytvorenie spoločného minimálneho rámca pre fyzický trh s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie ([4]). ESRB konkrétne odporučil, aby Komisia (Eurostat) navrhla právne predpisy Únie, ktoré vytvoria spoločný minimálny rámec pre rozvoj, tvorbu a šírenie databázy ukazovateľov fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie, a aby vypracovala a presadzovala štatistické normy, zdroje, metódy a postupy potrebné na rozvoj tejto databázy, a to najmä s cieľom zabezpečiť kvalitu ukazovateľov fyzického trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie a minimalizovať záťaž spojenú s vykazovaním.

1.4. Hoci zložitosť trhu a naďalej chýbajúce údaje komplikujú posúdenie a zmiernenie rizík, je zrejmé, že dynamika na trhoch s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie môže mať vážne dôsledky pre finančnú stabilitu ([5]). Napríklad kľúčové premenné, ako sú indexy cien nehnuteľností určených na podnikanie, stále nie sú k dispozícii pre takmer polovicu členských štátov, ktorých menou je euro. Ak sú indexy k dispozícii, zostavujú ich rôzni poskytovatelia s použitím rôznych metód, a preto nie sú vždy porovnateľné medzi členskými štátmi. Podobné problémy existujú aj v iných nefinančných štatistikách uvedených v odporúčaniach ESRB. To vážne narušuje schopnosť ECB, ako aj vnútroštátnych orgánov a účastníkov trhu, pochopiť dynamiku systémového rizika v tých členských štátoch, v ktorých chýbajú údaje. Porovnanie medzi jednotlivými krajinami je okrem toho kľúčovým prvkom hodnotenia finančnej stability, ktoré uskutočňuje ECB. Absencia kľúčových ukazovateľov pre veľký počet členských štátov, ktorých menou je euro, ako aj nejednotné metodiky pre existujúce údaje v jednotlivých členských štátoch, sťažujú porovnávanie medzi krajinami pri analýze všetkých členských štátov, ktorých menou je euro. To výrazne narušuje schopnosť ECB vykonávať analýzy týkajúce sa trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie. Takéto analýzy majú zásadný význam pre finančnú stabilitu do tej miery, že ECB aj ESRB zvyčajne nevydávajú pre tento trh makropolitické odporúčania na úrovni jednotlivých krajín. Tvorba jednotných ukazovateľov vo všetkých členských štátoch Únie Eurostatom by mala významný priaznivý vplyv na schopnosť ECB vykonávať analýzu systémových rizík.

1.5. Vzhľadom na kľúčovú úlohu, ktorú zohráva činnosť v oblasti nehnuteľností ako významný sektor pre mnohé banky v rámci jednotného mechanizmu dohľadu, považuje ECB navrhované nariadenie za veľmi dôležité aj pre mikroprudenciálny dohľad. Zosúladením, zlepšením a harmonizáciou nefinančnej štatistiky nehnuteľností určených na podnikanie sa výrazne posilnia činnosti prudenciálneho dohľadu, keďže sa umožní spoľahlivejšie hodnotenie expozícií úverových inštitúcií voči tomuto sektoru. Kvalitné porovnateľné údaje posilnia schopnosť ECB monitorovať možné zraniteľné miesta, zlepšiť posudzovanie rizík a zabezpečiť odolnosť bankového sektora v súlade s cieľmi jednotného mechanizmu dohľadu.

([2]) Pozri odporúčanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2022/9 z 1. decembra 2022 o zraniteľných miestach sektora nehnuteľností určených na podnikanie v Európskom hospodárskom priestore (Ú. v. EÚ C 39, 1.2.2023, s. 1).

([3]) Pozri tieto správy: „Report on commercial real estate and financial stability in the EU“, december 2015, „Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector“, november 2018, „Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate“, december 2019, a „Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector“, január 2023, dostupné na webovom sídle ESRB na www.esrb.europa.eu.

([4]) Pozri odporúčanie F odporúčania 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) a odporúčanie Európskeho výboru pre systémové riziká ESRB/2019/3 z 21. marca 2019, ktorým sa mení odporúčanie ESRB/2016/14 o doplnení chýbajúcich údajov o nehnuteľnostiach (Ú. v. EÚ C 271, 13.8.2019, s. 1).

([5]) Pozri Ryan, E., Horan, A. a Jarmulska, B. „Commmercial real estate and financial stability – new insights from the euro area credit register“, makroprudenciálny bulletin ECB, 19. október 2022.

1.6. Európsky štatistický systém poskytuje oficiálne štatistiky v súlade s vysokými a harmonizovanými štatistickými štandardmi a prístupmi. Oficiálne štatistiky sa poskytujú pravidelne, dátumy zverejnenia sa uverejňujú v kalendári zverejňovania a štatistické úrady poskytujú aj metaúdaje, ktoré dopĺňajú poskytované údaje. Poskytovanie nefinančnej štatistiky nehnuteľností určených na podnikanie v súlade s týmito štandardmi a kritériami kvality oficiálnej štatistiky by predstavovalo významný krok k dosiahnutiu vykazovania komplexných a porovnateľných údajov v oblasti nehnuteľností. Predstavovalo by to podstatné zlepšenie súčasného roztrieštěného prístupu, ktorý sa vyznačuje neúplnými a nereprezentatívnymi údajmi zostavenými na základe výrazne odlišných koncepcií a metód.

2. **Konkrétne pripomienky**

2.1. *Doplňujúce kľúčové ukazovatele*

2.1.1. ECB v súlade s odporúčaniami vydanými ESRB odporúča, aby sa v navrhovanom nariadení uprednostnili pilotné štúdie o indexoch výnosov z prenájmu a miere neobsadenosti s cieľom posúdiť uskutočniteľnosť, metodickú spoľahlivosť a prevádzkové dôsledky začlenenia týchto ukazovateľov do rámcov pre pravidelný zber a šírenie údajov. Pilotné štúdie by poskytli kontrolované prostredie na testovanie nových zdrojov údajov a metodík, čo by umožnilo dôkladné posúdenie zlepšenia kvality bez predčasného uloženia právnych povinností. Pokiaľ ide o tvorbu a zostavovanie indexov výnosov z prenájmu a miery neobsadenosti, pilotné štúdie by mohli vychádzať z doteraz vykonaných prieskumov v rámci Európskeho štatistického systému aj mimo neho vrátane práce vykonanej v rámci ESCB. Osvedčené štatistické postupy by sa mohli vyvíjať postupne, pričom by sa počas celého procesu vývoja mohli ako referenčné hodnoty využívať existujúce štatistiky a ich použitia.

2.1.2. Tieto doplňujúce ukazovatele sú kľúčové pre zlepšenie posudzovania rizík súvisiacich s trhmi s nehnuteľnosťami, ktoré majú často systémový charakter a kľúčový význam pre makroprudenciálny dohľad. Tieto údaje sú nevyhnutné aj na plnenie úloh ESCB a ECB. Nefinančné údaje o nehnuteľnostiach určených na podnikanie dopĺňajú štatistiku nehnuteľností určených na bývanie, čo umožňuje komplexnejšie analýzy investícií do nehnuteľností z makroekonomického hľadiska a účinné monitorovanie rizík vyplývajúcich z trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie. Najmä typické výnosy z prenájmu a miera neobsadenosti sú dva kľúčové ukazovateľmi, ktoré ovplyvňujú ziskovosť trhov s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie. Tieto údaje zase umožňujú ECB posúdiť zdravie trhu a v prípade, že ceny prekročia hodnoty vyplývajúce z výnosov z budov, aj riziko potenciálneho nadhodnotenia. Okrem toho zhoršenie výnosov z prenájmu alebo miery neobsadenosti môže predstavovať skorý varovný signál, pokiaľ ide o finančné zdravie spoločností pôsobiacich v oblasti nehnuteľností určených na podnikanie a ich možností dlhovej služby. Tento druh posúdenia má zásadný význam pre pochopenie vplyvu dynamiky trhu s nehnuteľnosťami určenými na podnikanie na finančnú stabilitu.

2.1.3. ECB však takisto uznáva, že vzhľadom na obmedzenú dostupnosť zdrojov údajov a nedostatočnú kvalitu štatistík je dôležité zabezpečiť proporcionalitu a nákladovú efektívnosť, pokiaľ ide o potenciálne administratívne a technické zaťaženie národných štatistických úradov a poskytovateľov údajov zo súkromného sektora. V tejto súvislosti ECB odporúča, aby sa v počiatočných fázach implementácie obmedzil rozsah doplňujúcich ukazovateľov na údaje, ktoré sú verejne dostupné v agregovanej podobe, čím sa uľahčí včasná implementácia a zároveň sa minimalizuje neprimerané zaťaženie vykazujúcich subjektov.

2.2. *Poskytovanie a prenos údajov medzi Európskym štatistickým systémom a ESCB*

V nariadení Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 223/2009 ([6]) sa stanovuje rámec pre poskytovanie a prenos údajov medzi Európskym štatistickým systémom a členmi ESCB za podmienok, ktoré sú v ňom uvedené. Dobrá spolupráca medzi Európskym štatistickým systémom a ESCB je nevyhnutná na zabezpečenie včasnej, presnej a kvalitnej štatistiky.

([6]) 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, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2009/223/oj).

2.3. *Konzultovanie delegovaných aktov s ECB*

Delegované a vykonávacie akty, ktoré sa majú prijať podľa navrhovaného nariadenia, budú zohrávať kľúčovú úlohu pri vymedzovaní podrobných premenných, metodík a postupov potrebných na dosiahnutie cieľov stanovených v navrhovanom nariadení. ECB je pripravená podporiť zákonodarcu Únie pri vypracúvaní týchto objasnení a poznamenáva, že návrhy delegovaných aktov vypracované Komisiou sú „návrhy aktov Únie“ v zmysle článku 127 ods. 4 a článku 282 ods. 5 TFEÚ, v ktorých sa stanovuje, že ECB musí byť požiadaná o radu pri všetkých návrhoch aktov Únie v oblasti jej pôsobnosti ([7]). Takéto konzultácie sú nevyhnutné na zabezpečenie ucelenosti, právnej istoty a operačnej účinnosti finančného a menového rámca Únie a jej rámca dohľadu.

V prípadoch, kde ECB odporúča zmenu navrhovaného nariadenia, navrhované znenie príslušných zmien je uvedené spolu s odôvodnením v osobitnom technickom pracovnom dokumente. Technický pracovný dokument je dostupný v anglickom jazyku na webových stránkach EUR-Lex.

Vo Frankfurte nad Mohanom 2. septembra 2025

Prezidentka ECB
Christine LAGARDE

([7]) Pozri napríklad odsek 1.2 stanoviska Európskej centrálnej banky CON/2022/25 k návrhu nariadenia, ktorým sa mení nariadenie o centrálnych depozitároch cenných papierov (Ú. v. EÚ C 367, 26.9.2022, s. 3).