II

(Незаконодателни актове)

РЕГЛАМЕНТИ

РЕГЛАМЕНТ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ (ЕС) 2023/1470 НА КОМИСИЯТА

от 17 юли 2023 година

за определяне на методическите и техническите спецификации във връзка с индекса на цените на жилищата и с индекса на цените на жилищата, обитавани от техните собственици, в съответствие с Регламент (ЕС) 2016/792 на Европейския парламент и на Съвета и за изменение на Регламент (ЕС) 2020/1148 на Комисията

(текст от значение за ЕИП)

ЕВРОПЕЙСКАТА КОМИСИЯ,

като взе предвид Договора за функционирането на Европейския съюз,

като взе предвид Регламент (ЕС) 2016/792 на Европейския парламент и на Съвета от 11 май 2016 г. за хармонизираните индекси на потребителските цени и за индекса на цените на жилищата и за отмяна на Регламент (ЕО) № 2494/95 на Съвета ([1]), и по-специално член 3, параграф 9, член 3, параграф 10, член 4, параграф 4, член 7, параграф 6 и член 9, параграф 4 от него,

като има предвид, че:

(1) С Регламент (ЕС) 2016/792 се въвежда обща уредба за изготвянето на хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), хармонизирания индекс на потребителските цени при постоянни данъчни ставки (ХИПЦ-ПД), индекса на цените на жилищата, обитавани от техните собственици (ИЦЖОС), и индекса на цените на жилищата (ИЦЖ).

(2) Съгласно член 3, параграф 9 от Регламент (ЕС) 2016/792 Комисията трябва да приеме актове за изпълнение, конкретизиращи разбивките на ИЦЖ и на ИЦЖОС.

(3) Съгласно член 3, параграф 10 от Регламент (ЕС) 2016/792 държавите членки трябва да актуализират всяка година теглата на подиндексите за ИЦЖ и ИЦЖОС. Поради това е необходимо да се въведат еднакви условия за качеството на теглата на хармонизираните индекси.

(4) В съответствие с член 3, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2016/792 ИЦЖ и ИЦЖОС трябва да бъдат годишно верижно съставени индекси от типа Ласпер. Поради това съгласно член 4, параграф 4, точка iv) от Регламент (ЕС) 2016/792 Комисията следва допълнително да конкретизира методите за съставянето на подиндексите и на базовите ценови индекси.

(5) Ценовите индекси, свързани със закупуване на жилища, следва да бъдат представителни за всички сделки, включени в обхвата. Поради това съгласно член 4, параграф 4, подточка i) от Регламент (ЕС) 2016/792 Комисията следва допълнително да конкретизира правилата за представителността на използваните източници на данни.

([1]) ОВ L 135, 24.5.2016 г., стр. 11.

(6) Ценовите индекси, свързани със закупуване на жилища, не следва да се влияят от разликите в качеството на жилищата, предмет на сделка. Поради това съгласно член 4, параграф 4, подточки ii) и iv) от Регламент (ЕС) 2016/792 Комисията следва допълнително да конкретизира правилата за събирането на данни и за съставянето на индекси.

(7) В съответствие с член 2, параграф 10 от Регламент (ЕС) 2016/792 с ИЦЖ се измерва изменението на цените по сделките с жилища, закупувани от домакинствата. Поради това съгласно член 4, параграф 4, подточка ii) от Регламент (ЕС) 2016/792 Комисията следва допълнително да конкретизира правилата за обработка на цените, използвани при изчисляване на ИЦЖ.

(8) ИЦЖОС има за цел да подобри приложимостта и съпоставимостта на ХИПЦ. Поради това за съставянето на ИЦЖОС е необходимо да се определи методологическа рамка, която да съответства на методологическата рамка за съставянето на ХИПЦ.

(9) В доклада си относно целесъобразността на включването на ИЦЖОС в обхвата на ХИПЦ ([2]) Комисията прецени, че понастоящем ИЦЖОС не е подходящ за включване в обхвата на ХИПЦ. В съответствие с член 3, параграф 7 от Регламент (ЕС) 2016/792 и в тясно сътрудничество с Европейската централна банка и държавите членки Комисията следва да продължи методологическата работа, необходима за включването на ИЦЖОС в обхвата на ХИПЦ.

(10) Тъй като не е възможно да се наблюдават всички сделки на целевата съвкупност на ИЦЖОС, Комисията следва допълнително да конкретизира правилата за подбора съгласно член 4, параграф 4, подточка i) от Регламент (ЕС) 2016/792.

(11) В съответствие с член 2, параграф 9 от Регламент (ЕС) 2016/792 с ИЦЖОС се измерва изменението на цените по сделките с жилища, които са нови за сектор „Домакинства“, и на цените на други продукти, които домакинствата придобиват в качеството си на обитатели на собствени жилища. Поради това съгласно член 4, параграф 4, подточка ii) от Регламент (ЕС) 2016/792 Комисията следва допълнително да конкретизира правилата за обработка на цените, използвани при изчисляване на ИЦЖОС.

(12) ИЦЖОС следва да е измерител за чистата ценова промяна без оглед на промени в качеството. Поради това съгласно член 4, параграф 4, точка iii) от Регламент (ЕС) 2016/792 Комисията следва допълнително да конкретизира правилата за замените и оценките на качеството, които следва да се прилагат по отношение на продуктите, различни от жилища.

(13) В съответствие с член 7, параграф 5 от Регламент (ЕС) 2016/792 вече публикуваните ИЦЖ, ИЦЖОС и техни подиндекси могат да бъдат ревизирани. Поради това съгласно член 7, параграф 6 от Регламент (ЕС) 2016/792 Комисията следва да конкретизира еднаквите условия за ревизиране на ИЦЖ, ИЦЖОС и на техните подиндекси.

(14) В съответствие с член 9, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2016/792 държавите членки трябва да предоставят на Евростат стандартни отчети за качеството и инвентаризации. Поради това съгласно член 9, параграф 4 от Регламент (ЕС) 2016/792 Комисията следва да определи крайният срок за предоставяне на тези доклади и инвентаризации.

(15) Съгласно член 7, параграф 4 от Регламент (ЕС) 2016/792 държавите членки следва да предоставят данни и метаданни на Комисията (Евростат) в съответствие с определените стандарти и процедури за обмен. Поради това съгласно член 7, параграф 6 от Регламент (ЕС) 2016/792 Комисията следва да конкретизира стандартите за обмен на данни и метаданни.

(16) Поради това Регламент за изпълнение (ЕС) 2020/1148 на Комисията ([3]) следва да бъде изменен.

([2]) Доклад на Комисията до Европейския парламент и Съвета относно целесъобразността на включването на индекса на цените на жилища, обитавани от техните собственици (ИЦЖОС), в обхвата на хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), COM(2018)768.

([3]) Регламент за изпълнение (ЕС) 2020/1148 на Комисията от 31 юли 2020 г. за определяне, в съответствие с Регламент (ЕС) 2016/792 на Европейския парламент и на Съвета, на методическите и техническите спецификации на хармонизираните индекси на потребителските цени и на индекса на цените на жилищата (ОВ L 252, 4.8.2020 г., стр. 12).

(17) Целесъобразно е да се определи преходен период, за да се вземе предвид специфичното положение на компетентните органи в държавите членки, които трябва да предприемат необходимите мерки, за да гарантират спазването на настоящия регламент.

(18) Мерките, предвидени в настоящия регламент, са в съответствие със становището на Комитета на Европейската статистическа система, създаден с член 7 от Регламент (ЕО) № 223/2009 на Европейския парламент и на Съвета ([4]),

ПРИЕ НАСТОЯЩИЯ РЕГЛАМЕНТ:

ГЛАВА 1

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Член 1

Предмет

С настоящия регламент се установяват еднакви условия за изготвянето на следните индекси:

а) индекса на цените на жилищата (ИЦЖ);

б) индекса на цените на жилища, обитавани от техните собственици (ИЦЖОС).

Член 2

Определения

За целите на настоящия регламент се прилагат следните определения:

1) „жилище“ означава самостоятелна недвижима жилищна единица, която е част от жилищен блок или е построена на собствен парцел и която е подходяща за обитаване от едно домакинство и може да предоставя жилищни услуги;

2) „жилищна кооперация“ означава юридическо лице, което предоставя на всеки от своите акционери правото да обитава определено жилище в кооперацията;

3) „жилище, предмет на сделка“ означава жилище, чиято законна собственост е прехвърлена в резултат на сделка за продажба, включително покупката на дялове в жилищна кооперация, която дава право на обитаване на жилище в кооперацията;

4) „новопостроено жилище“ означава жилище, предмет на сделка, което е новопостроено или е създадено чрез преустройство на съществуваща нежилищна сграда или на нежилищна част от съществуваща жилищна сграда;

5) „съществуващо жилище“ означава жилище, предмет на сделка, което е част от съществуващия жилищен фонд;

6) „подиндекс“ означава ценовият индекс за която и да е категория разходи, посочена в членове 3 и 11 от настоящия регламент;

7) „базов агрегат“ означава най-малкият агрегат, използван в индекс от типа на този на Ласпер;

8) „пазарна цена“ означава паричната сума, която купувач желае да заплати, за да придобие стока, услуга или актив от продавач, който иска да ги предостави, когато размяната се извършва между независими страни единствено въз основа на търговски съображения;

([4]) Регламент (ЕО) № 223/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 11 март 2009 г. относно европейската статистика и за отмяна на Регламент (ЕО, Евратом) № 1101/2008 за предоставянето на поверителна статистическа информация на Статистическата служба на Европейските общности, на Регламент (ЕО) № 322/97 на Съвета относно статистиката на Общността и на Решение 89/382/ЕИО, Евратом на Съвета за създаване на Статистически програмен комитет на Европейските общности (ОВ L 87, 31.3.2009 г., стр. 164).

9) „целева съвкупност на ИЦЖ“ означава всички жилища, предмет на сделка, закупени по пазарни цени, независимо от кой институционален сектор са били закупени и от целта на покупката, където:

   а) купуващата страна е домакинство съгласно определението в член 2, точка 18 от Регламент (ЕС) 2016/792;

   б) предметът на сделката е всеки вид новопостроено или съществуващо жилище;

   в) жилището се намира в икономическата територия на държава членка, както е определено в член 2, точка 19 от Регламент (ЕС) 2016/792;

   г) сделката е парична операция;

10) „дял на разходите за ИЦЖ“ означава процент от общите разходи на домакинствата за закупуване на жилища, принадлежащи на целевата съвкупност на ИЦЖ;

11) „страта“ означава подгрупа от елементи, принадлежащи към целевата съвкупност на ИЦЖ или ИЦЖОС в рамките на базов агрегат, за който се изчислява ценови индекс, коригиран с цел отразяване на разликите в качеството, и за който е определено тегло;

12) „разлика в качеството между жилищата, предмет на сделка“ означава разлика между вида, физическите характеристики, възрастта или местоположението на жилищата, предмет на сделка, през два периода, когато това е от значение от гледна точка на купувача;

13) „вид жилище“ означава категория жилища, които имат общи характеристики. Двата основни вида жилища са апартаменти и къщи. В зависимост от обстоятелствата в държавата могат да се различат и други видове, като например самостоятелни къщи, къщи-близнаци и редови къщи;

14) „цена по сделката“ означава общата цена, платена от домакинство за придобиването на жилище, включително данъци от рода на данъка върху добавената стойност, с изключение на субсидиите, влияещи върху крайните цени на жилищата, и която включва както цената на постройката, така и на земята под нея, ако е приложимо;

15) „данък от рода на данъка върху добавената стойност“ означава данък върху стоки или услуги, който се събира поетапно от предприятията и в крайна сметка се поема изцяло от крайния купувач, както е определено в точка 4.17 от глава 4 от приложение А към Регламент (ЕС) № 549/2013 на Европейския парламент и на Съвета ([5]);

16) „хедоничен индекс“ означава ценови индекс, за който се използва хедонична регресия като инструмент за съставянето му. Хедоничната регресия се отнася до статистическия анализ под формата на функция, използвана за оценка на въздействието на определящите цените характеристики върху цената на жилището;

17) „стратифициран медианен или среден индекс“ означава ценови индекс, който е конструиран на базата на измерване на основната тенденция, която се изчислява за всяка страта от жилища, предмет на сделка, които принадлежат към целевата съвкупност на ИЦЖ и между които няма съществени разлики в качеството;

18) „метод, който възпроизвежда подхода на съвпадащия модел“ означава метод за съставяне на ценови индекс, който сравнява цените по сделките от многократни продажби на едни и същи жилища или сравнява действителните цени по сделките с оценките с цел изчисляване на относителни цени за едни и същи жилища;

19) „обитатели на собствени жилища“ означава домакинства, които живеят в жилище, което е тяхна собственост;

20) „ново жилище“ означава жилище, което, когато е готово за ползване, се счита, че предоставя нова жилищна услуга и се разглежда като допълнение към съществуващия жилищен фонд;

21) „сглобяема къща“ означава къща, която е произведена извън строителната площадка и е готова за сглобяване;

22) „построено от самия собственик жилище“ означава жилище, построено от домакинство за собствено обитаване или със собствен труд, или чрез наемане на професионален строител, или чрез закупуване на сглобяема къща, като земята е придобита отделно от сградата;

([5]) Регламент (ЕС) № 549/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 21 май 2013 г. относно Европейската система от национални и регионални сметки в Европейския съюз (ОВ L 174, 26.6.2013 г., стр. 1).

23) „големи преустройства“ означава подобрения, които повишават базовия стандарт на жилището за предоставяне на жилищни услуги или значително удължават предварително очаквания му срок на експлоатационна годност, с което се увеличава стойността му, и надхвърлят дейностите, необходими за поддържане на жилището във функционално състояние и за ползване;

24) „основни ремонти и поддръжка“ означава дейности, които обикновено се предприемат от собственика на жилището, за да се приведе в първоначалното му състояние или в състоянието след последното голямо преустройство, което спомага за удължаване на неговата годност, но не и за увеличаване на стойността му в сравнение с първоначалното му състояние или със състоянието му след последното голямо преустройство;

25) „застраховка, свързана с жилищата“ означава договор за общо застраховане, сключен от собственик на жилище срещу пожар, буря, наводнение, кражба и вандализъм, който обикновено покрива жилищната постройка и недвижимите части, например вградени кухни, вградени гардероби;

26) „целева съвкупност на ИЦЖОС“ означава всички сделки, включени в разходите за жилища, обитавани от техните собственици, както е определено в приложението;

27) „дял на разходите за ИЦЖОС“ означава процент от общите разходи на домакинствата по сделки, принадлежащи към целевата съвкупност на ИЦЖОС;

28) „индекс на цените на производител в строителството“ означава индекс, който показва развитието на цените, плащани от клиента на строителната фирма, както е определено в приложение IV към Регламент за изпълнение (ЕС) 2020/1197 на Комисията ([6]);

29) „предлаган продукт“ означава продукт, който е дефиниран от характерните си белези, момента и мястото на покупка и условията на доставка, и за който се наблюдава цена;

30) „хомогенен продукт“ означава съвкупност от предлагани продукти, сред които няма значими разлики в качеството и за които се изчислява средна цена;

31) „индивидуален продукт“ означава предлаган продукт или хомогенен продукт;

32) „наблюдавана цена“ означава цената на индивидуален продукт, използвана от държавата членка за съставянето на някои подиндекси на ИЦЖОС;

33) „целева извадка за ИЦЖОС“ означава набор от жилища, предмет на сделка, и индивидуални продукти, които са предмет на трансакции, от целевата съвкупност на ИЦЖОС и чиито цени се използват за съставянето на ИЦЖОС;

34) „заместващ продукт“ означава индивидуален продукт, който заменя друг индивидуален продукт в целевата извадка за ИЦЖОС;

35) „оценена цена“ означава цена, изчислена чрез подходяща процедура за оценка;

36) „действителни премии“ означава сумите, платени по дадена застрахователна полица за придобиване на застрахователно покритие за определен период;

37) „промоция“ означава промяна, която често е временна, в характерните белези на индивидуален продукт чрез увеличаване на количеството на продукта, включване на друг индивидуален продукт безплатно или предлагане на друго предимство за потребителя;

38) „разлика в качеството“ означава разлика между характерните белези, времето и мястото на покупка или условията на доставка на два индивидуални продукта, когато това е от значение за потребителя;

39) „базов ценови индекс“ е индекс на базов агрегат или индекс на страта в базов агрегат;

40) „транзитивност“ означава свойството, при което индексът, който сравнява периоди а) и б) косвено чрез период в), е идентичен на този, който сравнява пряко периоди а) и б);

([6]) Регламент за изпълнение (ЕС) 2020/1197 на Комисията от 30 юли 2020 г. за установяване на технически спецификации и правила по силата на Регламент (ЕС) 2019/2152 на Европейския парламент и на Съвета за европейската бизнес статистика и за отмяна на 10 правни акта в областта на бизнес статистиката (ОВ L 271, 18.8.2020 г., стр. 1).

41) „обратимост във времето“ означава свойството, при което стойността на индекса между два периода а) и б) е обратна на стойността на същия индекс между два периода б) и а);

42) „ревизия“ означава промяна на ценовите индекси или теглата, публикувани от Комисията (Евростат);

43) „предварителни данни“ означава ценови индекси и тегла, чиито стойности дадена държава членка се очаква да определи окончателно през по-късно тримесечие;

44) „имплицитна такса за услугата“ означава продукцията на застрахователните дружества, както е определена в параграф 16.51 от приложение А към Регламент (ЕС) 549/2013.

ГЛАВА 2

ИНДЕКС НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА

Член 3

Разбивка на индекса на цените на жилищата

ИЦЖ обхваща следните категории разходи:

а) H.1. Закупуване на жилища;

б) H.1.1. Закупуване на новопостроени жилища;

в) H.1.2. Закупуване на съществуващи жилища.

Член 4

Тегла, отразяващи структурата на разходите за закупуване на жилища

1. Всяка година държавите членки съставят и предават на Комисията (Евростат) един набор от тегла за ИЦЖ в съответствие с категориите разходи, посочени в член 3.

2. Държавите членки изчисляват теглата на подиндексите и на базовите агрегати, отразяващи структурата на разходите за жилища, използвани в индекса за година t, както следва:

а) източниците на данни, предоставящи информация за разходите на домакинствата за жилища, предмет на сделка, които принадлежат към целевата съвкупност на ИЦЖ през година t-1 или година t-2, се използват за получаване на дяловете на разходите за подиндекс на ИЦЖ и за разпределянето им между базовите агрегати на този подиндекс;

б) дяловете на разходите за ИЦЖ, основани на данни от година t-2, се преразглеждат и актуализират, за да бъдат представителни за година t-1;

в) дяловете на разходите за ИЦЖ за базовите агрегати се коригират с подходящо изменение на цената между година t-1 и четвъртото тримесечие на година t-1.

3. Теглата на подиндексите и базовите агрегати остават постоянни през цялата календарна година.

4. Сборът от теглата на всички подиндекси е 1 000.

5. Теглото на подиндекса е равно на сбора от теглата на базовите агрегати, разграничени в рамките на дадената категория разходи.

6. Държавите членки използват тегла на ниво страта, представителни за разходите на домакинствата за жилища, предмет на сделка, които принадлежат към целевата съвкупност на ИЦЖ през периода на сравнение или през всеки период, който предхожда текущата година с не повече от 2 години.

Член 5

Тегла, отразяващи равнището на разходите за закупуване на жилища

Държавите членки изчисляват теглата на подиндексите и общите тегла за ИЦЖ, като отразяват равнището на разходите за закупуване на жилища през година t-1.

Член 6

Събиране на данни за цените и за характеристиките, определящи цените

1. Държавите членки придобиват основната информация, необходима за определянето на страти или базови агрегати, или и на двете, и за съставянето на ИЦЖ.

2. Държавите членки гарантират, че събирането на данни обхваща съответните характеристики, определящи цените, които дават възможност за съставянето на ценови индекс, който не се влияе от разликите в качеството между жилищата, предмет на сделка.

Член 7

Представителност

1. Държавите членки гарантират, че данните, използвани като източник на информация за жилищата, предмет на сделка, са представителни за целевата съвкупност на всеки подиндекс на ИЦЖ за всеки базисен период.

2. Държавите членки могат да изключат от ИЦЖ един или повече видове жилища и един или повече региони, при условие че общият дял на изключените жилища в стойността на всички покупки на жилища от домакинствата не надвишава пет процента. Разходите за закупуване на жилища за изключените видове жилища или региони следва да се разпределят към най-сходния вид жилище или регион.

Член 8

Обработка на цените

1. ИЦЖ се основава на цените по сделките с жилища.

2. Цената по сделката с жилище се включва в ИЦЖ за тримесечието, през което законната собственост върху жилището се прехвърля от продавача на купувача.

Член 9

Съставяне на индекси

1. Държавите членки изчисляват подиндекси посредством един от следните варианти:

а) чрез агрегиране на индексите за стратата, изчислени или като хедонични индекси, или като индекси, основани на метод, който възпроизвежда подхода на съвпадащия модел;

б) като хедонични индекси или индекси, основани на метод, който възпроизвежда подхода на съвпадащия модел;

в) като стратифициран медианен или среден индекс.

2. Когато държава членка използва хедоничен индекс, тя гарантира, че с прилагания метод се отстраняват разликите в качеството на жилищата, предмет на сделка, през сравнявания и базисния период.

3. Когато държава членка използва метод, който възпроизвежда подхода на съвпадащия модел, тя гарантира, че съпоставимите сравнения на цените се правят за едни и същи жилища през сравнявания и базисния период по такъв начин, че да се гарантира, че разликите в качеството на жилищата, предмет на сделка, се контролират.

4. Когато държава членка използва стратифициран медианен или среден индекс, тя определя променливите за стратификацията въз основа на статистически анализ и гарантира, че определените страти са достатъчно хомогенни.

Член 10

Оценки

1. Когато наличният брой жилища, предмет на сделка, е недостатъчен за изчисляване на надежден ценови индекс за определена страта, държавите членки оценяват изменението на цените за тази страта като изменение на цените за дадена страта или комбинация от страти, характеризиращи се със сравними пазарни условия.

2. Държавите членки не могат да пренасят цените от предходното тримесечие или да приписват същото изменение на цените като през предходното тримесечие, освен ако това може да бъде обосновано като подходяща оценка.

ГЛАВА 3

ИНДЕКС НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА, ОБИТАВАНИ ОТ ТЕХНИТЕ СОБСТВЕНИЦИ

Член 11

Разбивка на индекса на цените на жилищата, обитавани от техните собственици

ИЦЖОС обхваща следните категории разходи:

а) O.1. Разходи за жилища, обитавани от техните собственици;

б) O.1.1. Придобиване на жилища;

в) O.1.1.1. Нови жилища;

г) O.1.1.1.1. Закупуване на новопостроени жилища;

д) O.1.1.1.2. Построени от самите собственици жилища и големи преустройства;

е) O.1.1.2. Съществуващи жилища, които са нови за домакинствата;

ж) O.1.1.3. Други услуги, свързани с придобиването на жилища;

з) O.1.2. Собственост на жилища;

и) O.1.2.1. Основни ремонти и поддръжка;

й) O.1.2.2. Застраховки, свързани с жилищата;

к) O.1.2.3. Други услуги, свързани със собствеността на жилища.

Член 12

Съставяне на индекса на цените на жилищата, обитавани от техните собственици

ИЦЖОС се основава на подхода на „нетните придобивания“, който измерва промените в цените, платени от домакинствата за придобиването на жилища, които са нови за сектор „Домакинства“, и промените в другите разходи, свързани със собствеността и с прехвърлянето на собствеността на жилищата.

Член 13

Тегла, отразяващи структурата на разходите за жилища, обитавани от техните собственици

1. Всяка година държавите членки съставят и предават на Комисията (Евростат) един набор от тегла за ИЦЖОС в съответствие с категориите разходи, посочени в член 11.

2. Съгласно приложението държавите членки изчисляват теглата на подиндексите и базовите агрегати, отразяващи структурата на разходите за жилища, обитавани от техните собственици, и използвани в индекса за година t, както следва:

а) данните от националните сметки за година t-2, съчетани с всяка налична и приложима информация от други източници на данни, се използват за получаване на дяловете на разходите за подиндекс на ИЦЖОС и за разпределянето им между базовите агрегати на този подиндекс;

б) дяловете на разходите за ИЦЖОС, основани на данни от година t-2, се преразглеждат и актуализират, за да станат представителни за година t-1;

в) дяловете на разходите за ИЦЖОС за базовите агрегати се коригират със съответното изменение на цените между година t-1 и четвъртото тримесечие на година t-1.

3. Теглата на подиндексите и базовите агрегати остават постоянни през цялата календарна година.

4. Сборът от теглата на всички подиндекси е 1 000.

5. Теглото на подиндекса е равно на сбора от теглата на базовите агрегати, разграничени в рамките на дадената категория разходи.

6. Държавите членки използват тегла на ниво страта, представителни за разходите за жилища, обитавани от техните собственици, които принадлежат към целевата съвкупност на ИЦЖОС през периода на сравнение или през всеки период, който предхожда текущата година с не повече от 2 години.

Член 14

Тегла, отразяващи равнището на разходите за жилища, обитавани от техните собственици

Държавите членки изчисляват общите тегла за ИЦЖОС, отразяващи равнището на разходите за жилища, обитавани от техните собственици, като сума от всички категории разходи за жилища, обитавани от техните собственици, през година t-1.

Член 15

Закупуване на новопостроени жилища и съществуващи жилища, които са нови за домакинствата

1. Държавите членки изчисляват подиндексите на ИЦЖОС за закупуването на новопостроени и съществуващи жилища, които са нови за домакинствата, в съответствие с параграфи 2—12.

2. Държавите членки придобиват основната информация, необходима за определянето на страти или базови агрегати, или и на двете, и за съставяне на подиндексите, посочени в параграф 1.

3. Държавите членки гарантират, че събирането на данни обхваща съответните определящи цените характеристики, които дават възможност за съставянето на ценови индекс, който не се влияе от разликите в качеството на жилищата, предмет на сделка.

4. Държавите членки гарантират, че данните, използвани като източник на информация за жилищата, предмет на сделка, са представителни за целевата съвкупност на всеки подиндекс за всеки базисен период.

5. Държавите членки могат да изключат от подиндексите, посочени в параграф 1, един или повече видове жилища и един или повече региони, при условие че общият дял на изключените жилища в разходите на домакинствата за покупка на жилища, принадлежащи към целевата съвкупност на ИЦЖОС, не надвишава пет процента. Разходите за закупуване на жилища за изключените видове жилища или региони се разпределят към най-сходния вид жилище или регион.

6. Подиндексите, посочени в параграф 1, се основават на цените по сделките с жилища. Цената по сделката с жилище се включва в тези подиндекси за тримесечието, през което законната собственост върху жилището се прехвърля от продавача на купувача.

7. Държавите членки получават подиндексите, посочени в параграф 1, посредством един от следните варианти:

а) чрез агрегиране на индексите за стратата, изчислени или като хедонични индекси, или като индекси, основани на метод, който възпроизвежда подхода на съвпадащия модел;

б) като хедонични индекси или индекси, основани на метод, който възпроизвежда подхода на съвпадащия модел;

в) като стратифициран медианен или среден индекс.

8. Когато държава членка използва хедоничен индекс, тя гарантира, че с прилагания метод се контролират разликите в качеството на жилищата, предмет на сделка, през сравнявания и базисния период.

9. Когато държава членка използва метод, който възпроизвежда подхода на съвпадащия модел, тя гарантира, че съпоставимите сравнения на цените се правят за едни и същи жилища през сравнявания и базисния период по такъв начин, че да се гарантира, че разликите в качеството на жилищата, предмет на сделка, се контролират.

10. Когато държава членка използва стратифициран медианен или среден индекс, тя определя променливите за стратификацията въз основа на статистически анализ и гарантира, че определените страти са достатъчно хомогенни.

11. Когато наличният брой жилища, предмет на сделка, е недостатъчен за изчисляване на надежден ценови индекс за определена страта, държавите членки оценяват изменението на цените за тази страта като изменение на цените за дадена страта или комбинация от страти, характеризиращи се със сравними пазарни условия.

12. Държавите членки не могат да пренасят цените от предходното тримесечие или да приписват същото изменение на цените като през предходното тримесечие, освен ако това може да бъде обосновано като подходяща оценка.

Член 16

Построени от самите собственици жилища и големи преустройства

При съставянето на подиндекса на ИЦЖОС за жилища, построени от самите собственици, и за големи преустройства държавите членки вземат предвид особеностите на строителния процес, и по-специално следните елементи:

а) когато домакинствата извършват работата сами и закупуват само материалите, ценовият индекс се основава на цените на закупените материали;

б) когато домакинствата ангажират строителни фирми, ценовият индекс се основава на индекса на цените на производител в строителството, коригиран за възможните промени в ставките на данъци от рода на данъка върху добавената стойност, приложими за домакинствата. Когато не е наличен индекс на цените на производител в строителството, индексът се основава на извадка от продукти и доставчици, като се вземат предвид видовете построени жилища и използваните материали и услуги;

в) когато домакинствата закупуват сглобяемо жилище, ценовият индекс отразява промените в цените на сглобяемите къщи, разходите за доставка и цените на закупените строителни работи.

Член 17

Други услуги, свързани с придобиването на жилища

1. Когато цената на услугата се определя като процент от цената по сделката с жилището, ценовият индекс за услугата се основава на този процент, умножен по цената на представителна сделка.

2. Промяната в цената на представителна сделка се изчислява чрез използване на ИЦЖ или подходящ подиндекс на ИЦЖ.

Член 18

Прилагане на членове 19—25

1. Членове 19—25 се прилагат, когато базовите агрегати на който и да е подиндекс на ИЦЖОС се съставят от наблюдавани цени, които се събират специално за тази цел.

2. Членове 19—25 от настоящия регламент не се прилагат, когато базовите агрегати, посочени в параграф 1, са обхванати от член 15 от настоящия регламент.

Член 19

Формиране на извадките и представителност

1. Държавите членки правят целева извадка за ИЦЖОС, която е представителна за целевата съвкупност на ИЦЖОС, като определят базови агрегати и подбират отделни продукти в тези базови агрегати.

2. Броят на индивидуалните продукти и на базовите агрегати зависи от теглото на категорията разходи и от вариацията в изменението на цените при индивидуалните продукти от тази категория.

3. Държавите членки гарантират, че целевата извадка за ИЦЖОС остава представителна във времето по отношение на целевата съвкупност на ИЦЖОС, като преразглеждат и актуализират целевата извадка за ИЦЖОС най-малко веднъж годишно и подбират заместващи продукти.

Член 20

Обработка на цените

1. За съставянето на ИЦЖОС държавите членки използват наблюдавани цени. Те използват оценени цени само за целите, посочени в членове 22 и 24.

2. Наблюдаваните цени за подиндекса „застраховки, свързани с жилищата“ са действителните премии.

3. Когато даден продукт, свързан с придобиване или собственост на жилища, е бил предоставен безплатно и впоследствие му е била поставена цена, това се отразява в ИЦЖОС като повишаване на цената. Обратно, когато индивидуална услуга е имала цена и впоследствие е била предоставена безплатно, това се отразява в ИЦЖОС като понижаване на цената.

Член 21

Отстъпки и промоции

1. Държавите членки вземат предвид отстъпките, които:

а) могат да се отнесат към наблюдаван индивидуален продукт; както и

б) могат да бъдат поискани при самата покупка.

2. Когато е възможно, се вземат предвид отстъпките, предназначени само за ограничена група купувачи.

3. Промоциите се третират в съответствие с членове 23 и 24.

Член 22

Оценяване на цените

1. Ако цената на индивидуален продукт в целевата извадка за ИЦЖОС не може да бъде наблюдавана в рамките на базисното тримесечие, се използва оценена цена само за това тримесечие, след което се избира заместващ продукт. Настоящият параграф не се прилага спрямо индивидуални продукти, чието предлагане се очаква да бъде възобновено.

2. Наблюдавана преди това цена се използва като оценена цена само ако може да се докаже, че тя представлява подходяща оценка.

Член 23

Заместване

1. Държавите членки избират заместващ продукт, подобен на изчезващия продукт, като при това запазват представителността на целевата извадка за ИЦЖОС.

2. Държавите членки не избират заместващите продукти въз основа на сходна цена.

Член 24

Коригиране с цел отразяване на качеството

1. Ако няма разлика между заменения продукт и заместващия го по отношение на техните характеристики, дата и място на закупуване или условия на доставка, държавите членки сравняват директно наблюдаваните цени. В противен случай държавите членки извършват корекция с цел отразяване на качеството.

2. Държавите членки извършват корекция с цел отразяване на качеството, равна на цялата разлика в цената между заменения продукт и заместващия го продукт само ако може да се докаже, че тя представлява подходяща оценка на разликата в качеството.

Член 25

Базов ценови индекс

1. Базовите ценови индекси се получават чрез агрегиране на цените на индивидуалните продукти според някой от следните варианти:

а) индексна формула, която осигурява транзитивност. Ценовият индекс за предходни периоди не се ревизира при използването на формула, която осигурява транзитивност; или

б) индексна формула, която осигурява обратимост във времето и сравнява цените на индивидуалните продукти през сравнявания период с цените на тези продукти през базисния период. Базисният период не се променя често, ако с промяната съществено се нарушава принципът на транзитивността.

2. Ценови индекс за базов агрегат се получава от два или повече базови ценови индекса, като се използва индексна формула, съобразена с описаните в параграф 1.

Член 26

Включване на подиндекси след базисния период на индекса

Всеки подиндекс, включен в ИЦЖОС след базисния период на индекса, се свързва с последното тримесечие на дадена година и се използва от първото тримесечие на следващата година.

ГЛАВА 4

РЕВИЗИИ

Член 27

Ревизии поради грешки

1. Държавите членки коригират грешките и предават на Комисията (Евростат) без необосновано забавяне ревизираните подиндекси или тегла на подиндекси.

2. Държавите членки уведомяват Комисията (Евростат) за причината за грешката най-късно при предаване на ревизираните данни.

Член 28

Ревизии на предварителните данни

1. Без да се засягат разпоредбите на член 27, държавите членки могат да ревизират предварителните подиндекси и тегла през тримесечието след първото предаване.

2. След ревизията по параграф 1 и без да се засягат разпоредбите на член 27, държавите членки могат да ревизират предварителните подиндекси и тегла само през календарната година, следваща първото предаване, при предаване на данните за първото тримесечие на следващата година.

Член 29

Други ревизии

1. Датите и продължителността на ревизиите, различни от тези, извършени съгласно членове 27 и 28, се съгласуват с Комисията (Евростат).

2. Държавите членки предоставят на Комисията (Евростат) оценки на ревизираните подиндекси и тегла най-късно 3 месеца преди планираното въвеждане на предложената ревизия.

ГЛАВА 5

СТАНДАРТИ И СРОКОВЕ ЗА ОБМЕН НА ДАННИ И МЕТАДАННИ

Член 30

Стандарти за обмен на данни и метаданни

1. Държавите членки предават на Комисията (Евростат) данните и метаданните в електронен вид, като използват единната входна точка и се съобразяват със стандартите за обмен на статистически данни и метаданни.

2. Когато на Комисията (Евростат) се предават поверителни данни, както са определени в член 3, точка 7 от Регламент (ЕО) № 223/2009, те се обозначават по подходящ начин.

Член 31

Срокове за обмен на метаданни

Държавите членки ежегодно преразглеждат и актуализират своите метаданни за ИЦЖ и ИЦЖОС за текущата година и ги предават на Комисията (Евростат) до 30 юни.

ГЛАВА 6

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Член 32

Изменения на Регламент (ЕС) 2020/1148

Регламент (ЕС) 2020/1148 се изменя, както следва:

1) Член 1 се заменя със следното:

„*Член 1*

С настоящия регламент се установяват еднакви условия за изготвянето на хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ) и на хармонизирания индекс на потребителските цени при постоянни данъчни ставки (ХИПЦ-ПД).“;

2) членове 22—25 се заличават;

3) в член 27 параграф 2 се заличава.

Член 33

Влизане в сила

Настоящият регламент влиза в сила на двадесетия ден след деня на публикуването му в *Официален вестник на Европейския съюз*.

Той се прилага за всички данни, предоставяни от 1 януари 2024 г. нататък. Вече изпратените данни се ревизират, когато е необходимо и има налични източници на данни.

Настоящият регламент е задължителен в своята цялост и се прилага пряко във всички държави членки.

Съставено в Брюксел на 17 юли 2023 година.

За Комисията
Председател
Ursula VON DER LEYEN

ПРИЛОЖЕНИЕ

Разходи за жилища, обитавани от техните собственици

Категориите разходи за жилища, обитавани от техните собственици, обхванати от ИЦЖОС, са установени в член 11. Те са определени по-долу:

а) категориите „закупуване на новопостроени жилища“ (O.1.1.1.1) и „съществуващи жилища, които са нови за домакинствата“ (O.1.1.2) включват разходите на домакинствата за бруто образуване на основен капитал, както е определено в параграф 3.124 от приложение A към Регламент (ЕС) № 549/2013, за всички жилища, предмет на сделка, закупени по пазарни цени, където:

i) купуващата страна е домакинство съгласно определението в член 2, точка 18 от Регламент (ЕС) 2016/792;

ii) продаващата страна не е домакинство;

iii) предметът на сделката е или новопостроено жилище (за категория O.1.1.1.1), или съществуващо жилище (за категория O.1.1.2), закупено за обитаване от собственика;

iv) жилището се намира в икономическата територия на държавата членка, както е определено в член 2, точка 19 от Регламент (ЕС) 2016/792;

v) сделката е парична операция.

Стойността на земите, свързани със жилищата, предмет на сделка, се изключва в съответствие с определението за бруто образуване на основен капитал;

б) категорията „построени от самите собственици жилища и големи преустройства“ (O.1.1.1.2) включва разходите на домакинствата за бруто образуване на основен капитал, както е определено в параграф 3.124 от приложение A към Регламент (ЕС) № 549/2013, на всички стоки и услуги, закупени като ресурси за:

i) нови жилища, построени от домакинства, действащи като строители на собствените си жилища;

ii) големи преустройства на съществуващи жилища, обитавани от техните собственици;

в) категорията „други услуги, свързани с придобиването на жилища“ (O.1.1.3) включва разходите на домакинствата за разходи по прехвърляне на собствеността, които са включени в бруто образуване на основен капитал, в съответствие с параграф 3.133, втора алинея от приложение A към Регламент (ЕС) № 549/2013 и са свързани с:

i) процеса на покупко-продажба на жилище за собствено ползване, независимо от кой институционален сектор е закупено жилището;

ii) процеса на самостоятелно строителство и извършване на големи преустройства на съществуващи жилища, обитавани от техните собственици;

г) категорията „основни ремонти и поддръжка“ (O.1.2.1) включва разходите на домакинствата за междинно потребление, както е определено в параграф 3.88 от приложение A към Регламент (ЕС) № 549/2013, по отношение на всички материали и услуги за основни ремонти и поддръжка;

д) категорията „застраховки, свързани с жилищата“ (O.1.2.2) включва разходите на домакинствата за междинно потребление по отношение на всички имплицитни такси за услуги, свързани със застраховки на жилища, обитавани от техните собственици;

е) категорията „Други услуги, свързани със собствеността на жилища“ (O.1.2.3) включва разходите на домакинствата за междинно потребление по отношение на всички услуги, предоставяни на собственици на жилища, които не са включени в нито една от категориите, посочени в букви г) и д), и които са закупени от домакинствата във връзка с жилища, обитавани от техните собственици.