II

(Muud kui seadusandlikud aktid)

MÄÄRUSED

KOMISJONI RAKENDUSMÄÄRUS (EL) 2023/1470,

17. juuli 2023,

millega kehtestatakse metoodilised ja tehnilised kirjeldused kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EL) 2016/792 seoses eluaseme hinnaindeksi ja omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksiga ning muudetakse komisjoni rakendusmäärust (EL) 2020/1148

(EMPs kohaldatav tekst)

EUROOPA KOMISJON,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut,

võttes arvesse Euroopa Parlamendi ja nõukogu 11. mai 2016. aasta määrust (EL) 2016/792, mis käsitleb tarbijahindade harmoneeritud indekseid ja eluaseme hinnaindeksit ning millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu määrus (EÜ) nr 2494/95, ([1]) eriti selle artikli 3 lõikeid 9 ja 10, artikli 4 lõiget 4, artikli 7 lõiget 6 ja artikli 9 lõiget 4,

ning arvestades järgmist:

(1) Määrusega (EL) 2016/792 on kehtestatud ühine raamistik tarbijahindade harmoneeritud indeksi (THHI), konstantse maksumääraga tarbijahindade harmoneeritud indeksi (konstantse maksumääraga THHI), omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi ja eluaseme hinnaindeksi koostamiseks.

(2) Määruse (EL) 2016/792 artikli 3 lõike 9 kohaselt peab komisjon võtma vastu rakendusaktid, milles täpsustatakse eluaseme hinnaindeksi ja omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi jaotused.

(3) Määruse (EL) 2016/792 artikli 3 lõike 10 kohaselt peavad liikmesriigid igal aastal ajakohastama eluaseme hinnaindeksi (EHI) ja omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi alamindeksite kaalud. Seepärast on vaja kindlaks määrata harmoneeritud indeksite kaalude kvaliteedi ühtsed tingimused.

(4) Vastavalt määruse (EL) 2016/792 artikli 3 lõikele 2 peavad eluaseme hinnaindeks ja omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeks olema igal aastal aheldamise meetodil saadud Laspeyresi tüüpi indeksid. Seepärast peaks komisjon vastavalt määruse (EL) 2016/792 artikli 4 lõike 4 punktile iv täiendavalt täpsustama alamindeksite ja elementaarhinnaindeksite koostamise meetodeid.

(5) Eluruumide ostuga seotud hinnaindeksid peaksid olema representatiivsed kõigi asjaomasete tehingute suhtes. Seepärast peaks komisjon vastavalt määruse (EL) 2016/792 artikli 4 lõike 4 punktile i täiendavalt täpsustama kasutatud andmeallikate representatiivsuse eeskirju.

([1]) ELT L 135, 24.5.2016, lk 11.

(6) Eluruumide ostuga seotud hinnaindekseid ei tohiks mõjutada erinevused kaubeldavate eluruumide kvaliteedis. Seepärast peaks komisjon vastavalt määruse (EL) 2016/792 artikli 4 lõike 4 punktidele ii ja iv täiendavalt täpsustama andmete kogumise ja indeksi koostamise eeskirju.

(7) Vastavalt määruse (EL) 2016/792 artikli 2 lõikele 10 mõõdab eluaseme hinnaindeks muutusi kodumajapidamiste ostetud eluruumide tehinguhindades. Seepärast peaks komisjon vastavalt määruse (EL) 2016/792 artikli 4 lõike 4 punktile ii täiendavalt täpsustama eluaseme hinnaindeksi arvutamiseks kasutatavate hindade käsitlemise eeskirju.

(8) Omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi eesmärk on parandada THHI asjakohasust ja võrreldavust. Seetõttu on omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi koostamiseks vaja kindlaks määrata metoodiline raamistik, mis on kooskõlas THHI koostamise metoodilise raamistikuga.

(9) Oma aruandes omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi sobivuse kohta THHIsse integreerimiseks ([2]) leidis komisjon, et omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeks ei sobi praegu THHIsse integreerimiseks. Kooskõlas määruse (EL) 2016/792 artikli 3 lõikega 7 ning tihedas koostöös Euroopa Keskpanga ja liikmesriikidega peaks komisjon jätkama metoodilist tööd, mis on vajalik omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi integreerimiseks THHIsse.

(10) Kuna kõiki omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi sihtkogumi tehinguid ei ole võimalik jälgida, peaks komisjon vastavalt määruse (EL) 2016/792 artikli 4 lõike 4 punktile i täiendavalt täpsustama valimi võtmise eeskirju.

(11) Vastavalt määruse (EL) 2016/792 artikli 2 lõikele 9 mõõdetakse omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksiga muutusi kodumajapidamissektori seisukohast uute eluruumide ning muude selliste toodete tehinguhindades, mida kodumajapidamised ostavad omanike-kasutajatena. Seepärast peaks komisjon vastavalt määruse (EL) 2016/792 artikli 4 lõike 4 punktile ii täiendavalt täpsustama omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi arvutamiseks kasutatavate hindade käsitlemise eeskirju.

(12) Omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeks peaks kajastama puhtalt hinnamuutust, jättes kõrvale muutused kvaliteedis. Seepärast peaks komisjon vastavalt määruse (EL) 2016/792 artikli 4 lõike 4 punktile iii täpsustama asendamise ja kvaliteedikohanduste eeskirju, mida tuleks kohaldada muude toodete kui eluruumide suhtes.

(13) Kooskõlas määruse (EL) 2016/792 artikli 7 lõikega 5 võib revideerida juba avaldatud eluaseme hinnaindekseid, omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindekseid ja nende alamindekseid. Määruse (EL) 2016/792 artikli 7 lõike 6 kohaselt peab komisjon täpsustama eluaseme hinnaindeksi, omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi ja nende alamindeksite revideerimise ühtsed tingimused.

(14) Vastavalt määruse (EL) 2016/792 artikli 9 lõikele 2 peavad liikmesriigid esitama Eurostatile standardsed kvaliteediaruanded ja metaandmed. Seepärast peaks komisjon vastavalt määruse (EL) 2016/792 artikli 9 lõikele 4 kindlaks määrama nende aruannete ja metaandmete esitamise tähtaja.

(15) Määruse (EL) 2016/792 artikli 7 lõike 4 kohaselt peaksid liikmesriigid esitama komisjonile (Eurostatile) andmed ja metaandmed vastavalt kindlaksmääratud andmete ja metaandmete vahetamise standarditele ja menetlustele. Seepärast peaks komisjon vastavalt määruse (EL) 2016/792 artikli 7 lõikele 6 määrama kindlaks nende andmete ja metaandmete vahetamise standardid.

(16) Seepärast tuleks komisjoni rakendusmäärust (EL) 2020/1148 ([3]) muuta.

([2]) KOMISJONI ARUANNE EUROOPA PARLAMENDILE JA NÕUKOGULE, mis käsitleb omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksite sobivust tarbijahindade harmoneeritud indeksisse (THHI) integreerimiseks (COM(2018)768)

([3]) Komisjoni 31. juuli 2020. aasta rakendusmäärus (EL) 2020/1148, millega kehtestatakse tarbijahindade harmoneeritud indeksite ja eluaseme hinnaindeksi metoodilised ja tehnilised spetsifikatsioonid vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusele (EL) 2016/792 (ELT L 252, 4.8.2020, lk 12).

(17) On asjakohane kehtestada üleminekuperiood, et võtta arvesse liikmesriikide pädevate asutuste eriolukorda, kes peavad võtma vajalikud meetmed, et tagada käesoleva määruse täitmine.

(18) Käesoleva määrusega ettenähtud meetmed on kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EÜ) nr 223/2009 ([4]) artikli 7 alusel asutatud Euroopa statistikasüsteemi komitee arvamusega,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA MÄÄRUSE:

PEATÜKK 1

ÜLDSÄTTED

Artikkel 1

Reguleerimisese

Käesoleva määrusega kehtestatakse ühtsed tingimused järgmiste indeksite koostamiseks:

a) eluaseme hinnaindeks;

b) omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeks.

Artikkel 2

Mõisted

Käesolevas määruses kasutatakse järgmisi mõisteid:

1) „eluruum“ – iseseisev immobiilne elamuüksus, mis on osa korterelamust või ehitatud oma maatükile ja mis sobib kasutamiseks ühe kodumajapidamise poolt ja võib pakkuda eluasemeteenuseid;

2) „elamuühistu“ – juriidiline isik, kes annab igale osanikule õiguse kasutada ühistus teatavat eluruumi;

3) „kaubeldav eluruum“ – eluruum, mille seaduslik omandiõigus on üle antud müügitehingu tulemusena, sealhulgas elamuühistu osakute ost, mis annab õiguse kasutada ühistus asuvat eluruumi;

4) „uus eluruum“ – kaubeldav eluruum, mis on äsja ehitatud või on loodud olemasoleva mitteeluhoone või olemasoleva eluhoone mitteeluhoone osa ümberehitamise teel;

5) „olemasolev eluruum“ – kaubeldav eluruum, mis pärineb olemasolevast eluruumide varust;

6) „alamindeks“ – käesoleva määruse artiklites 3 ja 11 sätestatud mis tahes kulukategooria hinnaindeks;

7) „elementaaragregaat“ – Laspeyresi tüüpi indeksis kasutatav väikseim agregaat;

8) „turuhind“ – rahasumma, mida huvitatud ostja maksab huvitatud müüjale, et saada kaup, teenus või vara, kui vahetustehing toimub sõltumatute isikute vahel üksnes ärilistel kaalutlustel;

([4]) Euroopa Parlamendi ja nõukogu 11. märtsi 2009. aasta määrus (EÜ) nr 223/2009 Euroopa statistika kohta ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EÜ, Euratom) nr 1101/2008 (konfidentsiaalsete statistiliste andmete Euroopa Ühenduste Statistikaametile edastamise kohta), nõukogu määruse (EÜ) nr 322/97 (ühenduse statistika kohta) ja nõukogu otsuse 89/382/EMÜ, Euratom (millega luuakse Euroopa ühenduste statistikaprogrammi komitee) kehtetuks tunnistamise kohta (ELT L 87, 31.3.2009, lk 164).

9) „eluaseme hinnaindeksi sihtkogum“ – kõik turuhinnaga ostetud kaubeldavad eluruumid, olenemata ostueesmärgist ning sellest, millisest institutsionaalsest sektorist need osteti, ning kus:

   a) ostja on kodumajapidamine määruse (EL) 2016/792 artikli 2 punkti 18 tähenduses;

   b) tehingu ese on mis tahes liiki uus või olemasolev eluruum;

   c) eluruum asub määruse (EL) 2016/792 artikli 2 punktis 19 määratletud liikmesriigi majandusterritooriumil;

   d) tehing on rahaline tehing;

10) „eluaseme hinnaindeksi kulutuste osatähtsus“ – protsent kodumajapidamiste kogukuludest, mis on seotud eluaseme hinnaindeksi sihtkogumisse kuuluvate eluruumide ostmisega;

11) „kiht“ – eluaseme hinnaindeksi või omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi sihtkogumisse kuuluvate elementide alarühm elementaaragregaadis, mille puhul arvutatakse hinnaindeks, mida on korrigeeritud vastavalt võimalikele kvaliteedierinevustele ja millele määratakse kaal;

12) „kaubeldavate eluruumide kvaliteedierinevus“ – tehingu objektiks olevate eluruumide tüübi, füüsiliste omaduste, vanuse või asukoha erinevus kahel perioodil, kui see on ostja seisukohast oluline;

13) „eluruumi tüüp“ – ühiste omadustega eluruumide kategooria. Kaks peamist eluruumi tüüpi on korterid ja majad. Sõltuvalt riigi oludest võib eristada ka teisi tüüpe, nagu ühepereelamud, paarismajad ja ridaelamud;

14) „tehinguhind“ – koguhind, mille leibkond maksis eluruumi soetamise eest, sealhulgas lisandväärtusmaksu tüüpi maksud, välja arvatud eluruumi lõplikku hinda mõjutavad subsiidiumid, ning mis vajaduse korral hõlmab nii ehitist kui ka elamualust maad;

15) „lisandväärtusmaksu tüüpi maks“ – lisandväärtusmaksu tüüpi maks (käibemaks) on kaupade ja teenuste suhtes kehtestatud maks, mida ettevõtted koguvad eri etappides ja mis lõppkokkuvõttes kantakse täies mahus üle lõppostjatele, nagu on määratletud Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 549/2013 ([5]) A lisa 4. peatüki punktis 4.17;

16) „hedooniline indeks“ – hinnaindeks, mille koostamisel kasutatakse hedoonilist regressiooni. Hedooniline regressioon tähendab funktsionaalse vormi statistilist analüüsi, mida kasutatakse selleks, et hinnata hinda määravate karakteristikute mõju eluaseme hinnale;

17) „kihistatud mediaan- või keskmine indeks“ – keskmisel põhinev hinnaindeks, mis arvutatakse selliste eluaseme hinnaindeksi sihtkogumisse kuuluvate kaubeldavate eluruumide iga kihi kohta, mille vahel ei ole olulisi kvaliteedierinevusi;

18) „võrdlusmudelil põhinev meetod“ – hinnaindeksi koostamise meetod, mis võrdleb samade eluruumide korduva müügi tehinguhindu või tegelikke tehinguhindu hinnasuhte arvutamiseks kasutatud hinnangutega samade eluruumide puhul;

19) „omanikud-kasutajad“ – leibkonnad, kes elavad nende omandis olevas eluruumis;

20) „uus eluruum“ – eluruum, mis kasutusvalmis olekus pakub uut eluasemeteenust ja mida käsitatakse olemasoleva eluruumide varu täiendusena;

21) „valmismaja“ – maja, mis on valmistatud väljaspool ehituskohta ja mille saab kohe kokku panna;

22) „iseehitatud eluruum“ – eluruum, mille leibkond on ehitanud oma isiklikuks eluasemeks, kasutades selleks kas oma tööjõudu või professionaalse ehitaja teenuseid või ostes valmismaja ning mille puhul maa omandatakse hoonest eraldi;

([5]) Euroopa Parlamendi ja nõukogu 21. mai 2013. aasta määrus (EL) nr 549/2013, Euroopa Liidus kasutatava Euroopa rahvamajanduse ja regionaalse arvepidamise süsteemi kohta, (ELT L 174, 26.6.2013, lk 1).

23) „põhjalik renoveerimine“ – parandused, mis parandavad eluruumi majutusteenuse standardit või pikendavad oluliselt selle eelnevalt eeldatud kasutusiga ja suurendavad seetõttu selle väärtust ning lähevad kaugemale tegevusest, mis on vajalik eluruumi toimimise ja kasutatavuse säilitamiseks;

24) „olulised remondi- ja hooldustööd“ – tööd, mida tavaliselt teeb eluruumi omanik, et viia eluruum tagasi algsesse seisukorda või seisukorda pärast viimast põhjalikku renoveerimist, mis aitab pikendada selle eluiga, kuid ei suurenda selle väärtust võrreldes algse seisukorra või seisundiga pärast viimast põhjalikku renoveerimist;

25) „eluruumiga seotud kindlustus“ – eluruumi omaniku sõlmitud kahjukindlustus tulekahju, tormi, üleujutuse, varguse ja vandalismi vastu, mis tavaliselt katab hoone struktuuri ja kinnisasju, nagu näiteks sisseehitatud köök, sisseehitatud kapid;

26) „omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksi sihtkogum“ – kõik omanike-kasutajate eluasemekuludes sisalduvad tehingud, nagu on määratletud lisas;

27) „omanike kasutuses olevate eluruumide osatähtsus“ – protsent kodumajapidamiste kogukuludest, mis on seotud omanike kasutuses olevate eluruumide sihtkogumisse kuuluvate tehingutega;

28) „ehituse tootjahinnaindeks“ – indeks, mis näitab kliendi poolt ehitusettevõtjale makstavate hindade arengut, nagu on määratletud komisjoni rakendusmääruse (EL) 2020/1197 ([6]) IV lisas;

29) „toote pakkumus“ – toode, mis on määratletud selle omaduste, ostuaja ja -koha ning tarnetingimuste alusel ning mille hinda vaadeldakse;

30) „homogeenne toode“ – toote pakkumuste kogum, mille kvaliteedis ei ole olulisi erinevusi ja mille puhul arvutatakse keskmine hind;

31) „üksiktoode“ – toote pakkumus või homogeenne toode;

32) „vaadeldud hind“ – üksiktoote hind, mida liikmesriik kasutab omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi teatavate alamindeksite koostamisel;

33) „omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksi sihtvalim“ – kaubeldavate eluruumide ja üksiktoodete kogum, mis on seotud omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi sihtkogumi tehingutega ning mille puhul kasutatakse hinnaandmeid omaniku kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksi koostamiseks;

34) „asendustoode“ – üksiktoode, mis asendab omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksi sihtvalimis teist üksiktoodet;

35) „arvestuslik hind“ – hind, mis põhineb asjakohasel hindamismenetlusel;

36) „tegelikud kindlustusmaksed“ – summad, mida makstakse konkreetse kindlustuspoliisi eest kindlustuskatte saamiseks kindlaksmääratud ajavahemiku jooksul;

37) „soodustus“ – üksiktoote omaduste sageli ajutine muutmine, suurendades toote kogust, lisades tasuta mõne muu üksiktoote või pakkudes tarbijale muud kasu;

38) „kvaliteedierinevus“ – erinevus kahe üksiktoote omaduste, ostuaja, ostukoha või tarnetingimuste vahel, kui see on tarbija seisukohast oluline;

39) „elementaarhinnaindeks“ – elementaaragregaadi indeks või elementaaragregaadi kihi indeks;

40) „transitiivsus“ – omadus, mille puhul perioode a ja b kaudselt perioodi c kaudu võrdlev indeks on identne indeksiga, mis otseselt võrdleb perioode a ja b;

([6]) Komisjoni 30. juuli 2020. aasta rakendusmäärus (EL) 2020/1197, milles sätestatakse tehnilised spetsifikatsioonid ja kord vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusele (EL) 2019/2152, mis käsitleb Euroopa ettevõtlusstatistikat ning millega tunnistatakse kehtetuks 10 ettevõtlusstatistika valdkonna õigusakti (ELT L 271, 18.8.2020, lk 1).

41) „ajaline pööratavus“ – omadus, mille puhul kahe perioodi a ja b vaheline indeks on võrdne sama indeksi pöördväärtusega kahe perioodi b ja a vahel;

42) „revisjon“ – komisjoni (Eurostati) avaldatud hinnaindeksite või kaalude muutmine;

43) „esialgsed andmed“ – hinnaindeksid või kaalud, mille puhul eeldatakse, et liikmesriik lõplikustab need järgmises kvartalis;

44) „kaudne teenustasu“ – kindlustusandja toodang, nagu on määratletud määruse (EL) nr 549/2013 A lisa punktis 16.51.

PEATÜKK 2

ELUASEME HINNAINDEKS

Artikkel 3

Eluaseme hinnaindeksi jaotus

Eluaseme hinnaindeks hõlmab järgmisi kulukategooriaid:

a) H.1. Eluruumide ostud;

b) H.1.1. Uute eluruumide ostud;

c) H.1.2. Olemasolevate eluruumide ostud.

Artikkel 4

Kaalud, mis kajastavad eluruumide ostuga seotud kulutuste struktuuri

1. Liikmesriigid koostavad ja edastavad igal aastal komisjonile (Eurostatile) eluaseme hinnaindeksi jaoks ühe kaalude kogumi vastavalt artiklis 3 sätestatud kulukategooriatele.

2. Liikmesriigid tuletavad aasta t indeksis kasutatud alamindeksite ja elementaaragregaadi kaalud, mis peegeldavad eluasemekulutuste struktuuri, järgmiselt:

a) andmeallikaid, mis annavad teavet kodumajapidamiste kulutuste kohta kaubeldavatele eluruumidele, mis kuuluvad aastal t-1 või aastal t-2 eluaseme hinnaindeksi sihtkogumisse, kasutatakse selleks, et saada eluaseme hinnaindeksi alamindeksi kulutuste osatähtsus ja jagada need alamindeksi elementaaragregaatide vahel;

b) aasta t-2 kulutustel põhinev eluaseme hinnaindeksi kulutuste osatähtsus vaadatakse läbi ja ajakohastatakse, et see oleks aasta t-1 suhtes representatiivne;

c) eluaseme hinnaindeksi kulutuste osatähtsust elementaaragregaatide puhul korrigeeritakse asjakohase hinnamuutusega aasta t-1 ja aasta t-1 neljanda kvartali vahel.

3. Alamindeksite ja elementaaragregaatide kaalud hoitakse kogu kalendriaasta jooksul muutumatuna.

4. Kõikide alamindeksite kaalude summa on 1 000.

5. Alamindeksi kaal võrdub asjaomases kulukategoorias eristatud elementaaragregaatide kaalude summaga.

6. Liikmesriigid kasutavad kihtide kaalusid, mis esindavad kodumajapidamiste kulutusi sellistele kaubeldavatele eluruumidele, mis kuuluvad eluaseme hinnaindeksi sihtkogumisse võrdlusperioodil või mis tahes perioodil, mis eelneb jooksvale aastale mitte rohkem kui kahe aasta võrra.

Artikkel 5

Kaalud, mis kajastavad eluasemete ostuga seotud kulutuste taset

Liikmesriigid tuletavad alamindeksi ja eluaseme hinnaindeksi kogukaalud, mis kajastavad eluasemete ostuga seotud kulutuste taset aastal t-1.

Artikkel 6

Hindade ja hinda määravate karakteristikute kogumine

1. Liikmesriigid hangivad põhiteabe, mida on vaja kihtide või elementaaragregaatide või mõlema kindlaks määramiseks ning eluaseme hinnaindeksi koostamiseks.

2. Liikmesriigid tagavad, et andmete kogumine hõlmab asjakohaseid hinda määravaid karakteristikuid, mis võimaldavad koostada hinnaindeksi, mida ei mõjuta kaubeldavate eluruumide kvaliteedierinevused.

Artikkel 7

Representatiivsus

1. Liikmesriigid tagavad, et kaubeldavaid eluruume käsitleva teabe allikana kasutatavad andmed on representatiivsed eluaseme hinnaindeksi iga alamindeksi sihtkogumi suhtes igal vaatlusperioodil.

2. Liikmesriigid võivad jätta eluaseme hinnaindeksist välja ühe eluruumi tüübi või mitu tüüpi ja ühe või mitu piirkonda, tingimusel et väljajäetud eluruumide osatähtsus kõigi kodumajapidamiste poolt ostetud eluruumide koguväärtuses ei ületa viit osa saja kohta. Eluaseme ostuga seotud kulutused väljajäetud eluaseme tüüpide või piirkondade puhul tuleks jaotada kõige sarnasemale eluaseme tüübile või piirkonnale.

Artikkel 8

Hindade käsitlemine

1. Eluaseme hinnaindeks põhineb eluruumide tehinguhindadel.

2. Eluruumi tehinguhind lisatakse selle kvartali eluaseme hinnaindeksisse, kus eluruumi juriidiline omandiõigus müüjalt ostjale üle antakse.

Artikkel 9

Indeksi koostamine

1. Liikmesriigid saavad alamindeksid, kasutades ühte järgmistest võimalustest:

a) kihtindeksite agregaadina, mis on arvutatud hedooniliste indeksitena või võrdlusmudelil põhineval meetodil arvutatud indeksitena;

b) hedooniliste indeksitena või võrdlusmudelil põhineval meetodil arvutatud indeksitena;

c) kihistatud mediaan- või keskmise indeksina.

2. Kui liikmesriik kasutab hedoonilist indeksit, tagab ta, et kasutatav meetod ei oma mõju kaubeldavate eluruumide kvaliteedierinevustele võrdlus- ja vaatlusperioodidel.

3. Kui liikmesriik kasutab võrdlusmudelil põhinevat meetodit, peab ta tagama, et võrdlus- ja vaatlusperioodidel võrreldakse samade eluruumide hindu ning seejuures ei tohi kaubeldavate eluruumide kvaliteedierinevused mõju avaldada.

4. Kui liikmesriik kasutab kihistatud mediaan- või keskmist indeksit, määrab ta kihistamismuutujad kindlaks statistilise analüüsi alusel ja tagab, et kindlaksmääratud kihid on piisavalt homogeensed.

Artikkel 10

Hinnangud

1. Kui kaubeldavate eluruumide arvust ei piisa, et arvutada teatava kihi jaoks usaldusväärne hinnaindeks, siis annavad liikmesriigid selle kihi kohta hinnangulise hinnamuutuse võrreldavate turutingimustega kihi või kihtide kombinatsiooni hinnamuutuse alusel.

2. Liikmesriigid ei kanna eelmise kvartali hindu üle ega kasuta sama hinnamuutust nagu eelmises kvartalis, välja arvatud juhul, kui seda saab põhjendada kui asjakohast hinnangut.

PEATÜKK 3

Omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeks

Artikkel 11

Omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi jaotus

Omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeks hõlmab järgmisi kulukategooriaid:

a) O.1. Omanike-kasutajate eluasemekulud;

b) O.1.1. Eluruumide omandamine;

c) O.1.1.1. Uued eluruumid;

d) O.1.1.1.1. Uute eluruumide ostud;

e) O.1.1.1.2. Iseehitatud eluruumid ja põhjalikud renoveerimised;

f) O.1.1.2. Kodumajapidamiste jaoks uued olemasolevad eluruumid;

g) O.1.1.3. Muud eluruumi omandamisega seotud teenused;

h) O.1.2. Eluruumide omandiline kuuluvus;

i) O.1.2.1. Põhjalikud remondi- ja hooldustööd;

j) O.1.2.2. Eluruumidega seotud kindlustus;

k) O.1.2.3. Muud eluruumide omandilise kuuluvusega seotud teenused.

Artikkel 12

Omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi koostamine

Omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeks põhineb netoomandamise meetodil, millega mõõdetakse muutusi hindades, mida kodumajapidamised maksavad kodumajapidamiste sektori jaoks uute eluasemete soetamise eest, ning muutusi muudes eluasemete omandiõiguse ja omandiõiguse üleminekuga seotud kuludes.

Artikkel 13

Kaalud, mis kajastavad omanike-kasutajate eluasemekulude struktuuri

1. Liikmesriigid koostavad ja edastavad igal aastal komisjonile (Eurostatile) omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi jaoks ühe kaalude kogumi vastavalt artiklis 11 sätestatud kulukategooriatele.

2. Liikmesriigid tuletavad aasta t indeksis kasutatud alamindeksite ja elementaaragregaadi kaalud, mis peegeldavad omanike-kasutajate eluasemekulude struktuuri, mis on määratletud lisas, järgmiselt:

a) kasutatakse rahvamajanduse arvepidamise andmeid aasta t-2 kohta koos muu muudest allikatest kättesaadava ja asjakohase teabega, et saada omanike kasutuses olevate eluasemete alamindeksi kulutuste osatähtsus ja jagada see alamindeksi elementaaragregaatide vahel;

b) aasta t-2 kulutustel põhinev omanike kasutuses olevatele eluasemetele tehtavate kulutuste osatähtsus vaadatakse läbi ja ajakohastatakse, et see oleks aasta t-1 suhtes representatiivne;

c) omanike kasutuses olevatele eluasemetele tehtavate kulutuste osatähtsust elementaaragregaatide puhul korrigeeritakse asjakohase hinnamuutusega aasta t-1 ja aasta t-1 neljanda kvartali vahel.

3. Alamindeksite ja elementaaragregaatide kaalud hoitakse kogu kalendriaasta jooksul muutumatuna.

4. Kõikide alamindeksite kaalude summa on 1 000.

5. Alamindeksi kaal võrdub asjaomases kulukategoorias eristatud elementaaragregaatide kaalude summaga.

6. Liikmesriigid kasutavad kihtide kaalusid, mis esindavad omanike-kasutajat eluasemekulusid sellistele eluruumidele, mis kuuluvad omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksi sihtkogumisse võrdlusperioodil või mis tahes perioodil, mis eelneb jooksvale aastale mitte rohkem kui kahe aasta võrra.

Artikkel 14

Kaalud, mis kajastavad omanike-kasutajate eluasemekulude struktuuri taset

Liikmesriigid tuletavad omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksite kogukaalud, mis kajastavad omanike-kasutajate eluasemekulude taset, määrates kindlaks omanike-kasutajate eluasemekulude kõigi kategooriate kogusumma aastal t-1.

Artikkel 15

Uute eluruumide ja kodumajapidamiste jaoks uute olemasolevate eluruumide ostmine

1. Liikmesriigid saavad omanike kasutuses olevate eluruumide alamindeksid uute eluruumide ja kodumajapidamiste jaoks uute olemasolevate eluruumide ostmiseks kooskõlas lõigetega 2–12.

2. Liikmesriigid hangivad põhiteabe, mida on vaja kihtide või elementaaragregaatide või mõlema kindlaks määramiseks ning lõikes 1 osutatud hinnaindeksi alamindeksite koostamiseks.

3. Liikmesriigid tagavad, et andmete kogumine hõlmab asjakohaseid hinda määravaid karakteristikuid, mis võimaldavad koostada hinnaindeksi, mida ei mõjuta kaubeldavate eluruumide kvaliteedierinevused.

4. Liikmesriigid tagavad, et kaubeldavaid eluruume käsitleva teabe allikana kasutatavad andmed on representatiivsed iga alamindeksi sihtkogumi suhtes igal vaatlusperioodil.

5. Liikmesriigid võivad jätta lõikes 1 osutatud alamindeksitest välja ühe eluruumi tüübi või mitu tüüpi ja ühe või mitu piirkonda, tingimusel et väljajäetud eluruumide osatähtsus kodumajapidamiste kulutustes selliste eluruumide ostule, mis jäävad omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksi sihtkogumisse, ei ületa viit osa saja kohta. Eluaseme ostuga seotud kulutused väljajäetud eluaseme tüüpide või piirkondade puhul tuleb jaotada kõige sarnasemale eluaseme tüübile või piirkonnale.

6. Lõikes 1 osutatud alamindeksid peavad põhinema eluruumide tehinguhindadel. Eluruumi tehinguhind lisatakse selle kvartali alamindeksisse, kus eluruumi juriidiline omandiõigus müüjalt ostjale üle antakse.

7. Liikmesriigid saavad lõikes 1 osutatud alamindeksid, kasutades ühte järgmistest võimalustest:

a) kihtindeksite agregaadina, mis on arvutatud hedooniliste indeksitena või võrdlusmudelil põhineval meetodil arvutatud indeksitena;

b) hedooniliste indeksitena või võrdlusmudelil põhineval meetodil arvutatud indeksitena;

c) kihistatud mediaan- või keskmise indeksina.

8. Kui liikmesriik kasutab hedoonilist indeksit, tagab ta, et kasutatav meetod ei oma mõju kaubeldavate eluruumide kvaliteedierinevustele võrdlus- ja vaatlusperioodidel.

9. Kui liikmesriik kasutab võrdlusmudelil põhinevat meetodit, tagab ta, et võrdlus- ja vaatlusperioodidel võrreldakse samade eluruumide hindu ning seejuures ei tohi kaubeldavate eluruumide kvaliteedierinevused mõju avaldada.

10. Kui liikmesriik kasutab kihistatud mediaan- või keskmist indeksit, määrab ta kihistamismuutujad kindlaks statistilise analüüsi alusel ja tagab, et kindlaksmääratud kihid on piisavalt homogeensed.

11. Kui kaubeldavate eluruumide arvust ei piisa, et arvutada teatava kihi jaoks usaldusväärne hinnaindeks, siis annavad liikmesriigid selle kihi kohta hinnangulise hinnamuutuse võrreldavate turutingimustega kihi või kihtide kombinatsiooni hinnamuutuse alusel.

12. Liikmesriigid ei kanna eelmise kvartali hindu üle ega kasuta sama hinnamuutust nagu eelmises kvartalis, välja arvatud juhul, kui seda saab põhjendada kui asjakohast hinnangut.

Artikkel 16

Iseehitatud eluruumid ja põhjalikud renoveerimised

Omanike kasutuses olevate eluasemete alamindeksi koostamisel iseehitatud eluruumide ja põhjalike renoveerimiste jaoks võtavad liikmesriigid arvesse ehitusprotsessi eripärasid ja eelkõige järgmisi elemente:

a) kui kodumajapidamised teevad tööd ise ja ostavad ainult materjali, põhineb hinnaindeks ostetud materjali hindadel;

b) kui kodumajapidamised kasutavad ehitusettevõtjate teenuseid, põhineb hinnaindeks ehituse tootjahinnaindeksil, mida on kohandatud kodumajapidamiste suhtes kohaldatavate käibemaksumäärade võimalike muutustega. Kui ehituse tootjahinnaindeks ei ole kättesaadav, põhineb indeks toodete ja tarnijate valimil, võttes arvesse ehitatud eluruumide tüüpe ning kasutatud materjale ja teenuseid;

c) kui kodumajapidamised ostavad valmiseluruumi, kajastab hinnaindeks muutusi valmismajade hindades, tarnekuludes ja ostetud ehitustööde hinnas.

Artikkel 17

Muud eluruumi omandamisega seotud teenused

1. Kui teenuse hind määratakse kindlaks protsendina eluruumi tehinguhinnast, põhineb teenuse hinnaindeks sellel suhtarvul korrutatuna representatiivse tehingu hinnaga.

2. Representatiivse tehingu hinnamuutuse hindamiseks kasutatakse eluaseme hinnaindeksit või selle asjakohast alamindeksit.

Artikkel 18

Artiklite 19–25 kohaldamine

1. Artikleid 19–25 kohaldatakse juhul, kui omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksi mis tahes alamindeksi elementaaragregaadid koostatakse spetsiaalselt sel eesmärgil kogutavate vaadeldud hindade põhjal.

2. Käesoleva määruse artikleid 19–25 ei kohaldata, kui lõikes 1 osutatud elementaaragregaadid on hõlmatud käesoleva määruse artikliga 15.

Artikkel 19

Valimi võtmine ja representatiivsus

1. Liikmesriigid koostavad omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksi sihtvalimi, mis on omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksi sihtkogumi suhtes representatiivne, määratledes elementaaragregaadid ja valides nende elementaaragregaatide jaoks üksiktooted.

2. Üksiktoodete ja elementaaragregaatide arv sõltub kulukategooria kaalust ja sellesse kuuluvate üksiktoodete hinnamuutuste varieeruvusest.

3. Liikmesriigid tagavad, et omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksi sihtvalim jääb omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksi sihtkogumi suhtes aja jooksul representatiivseks, ning vaatavad selleks omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksi sihtvalimi vähemalt kord aastas läbi ja ajakohastavad seda ning valivad asendustooted.

Artikkel 20

Hindade käsitlemine

1. Liikmesriigid kasutavad omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksi koostamiseks vaadeldud hindu. Arvestuslikke hindu kasutatakse üksnes artiklites 22 ja 24 sätestatud eesmärkidel.

2. Alamindeksi „Eluruumidega seotud kindlustus“ vaadeldud hinnad on tegelikud kindlustusmaksed.

3. Kui eluruumi soetamise või omandiõigusega seotud toode on tehtud tasuta kättesaadavaks ja seejärel nõutakse selle eest hinda, näidatakse seda omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksis hinnatõusuna. Kui aga üksikteenuse eest on küsitud tasu ja seejärel tehakse see tasuta kättesaadavaks, näidatakse seda omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksis hinnalangusena.

Artikkel 21

Allahindlused ja soodustused

1. Liikmesriigid võtavad arvesse allahindlusi, mida

a) saab rakendada vaadeldud üksiktootele ja

b) saab nõuda ostmise ajal.

2. Võimaluse korral võetakse arvesse allahindlusi, mis on kättesaadavad üksnes piiratud ostjaterühmale.

3. Soodustusi käsitletakse vastavalt artiklitele 23 ja 24.

Artikkel 22

Hindade arvestus

1. Kui vaatluskvartali jooksul ei ole võimalik jälgida omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksi sihtvalimis oleva üksiktoote hinda, kasutatakse arvestuslikku hinda ainult selle kvartali kohta ning pärast seda valitakse asendustoode. Käesolevat lõiget ei kohaldata üksiktoodete suhtes, mis eeldatavasti muutuvad uuesti kättesaadavaks.

2. Eelnevalt vaadeldud hinda ei kasutata arvestusliku hinnana, välja arvatud juhul, kui saab põhjendada, et see on asjakohane hinnang.

Artikkel 23

Asendamine

1. Liikmesriigid valivad kaduva tootega sarnase asendustoote, tagades samal ajal omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksi sihtvalimi representatiivsuse.

2. Liikmesriigid ei vali asendustooteid sarnase hinna alusel.

Artikkel 24

Kvaliteedikohandus

1. Kui asendatud toote ja selle asendustoote vahel ei ole kvaliteedierinevusi omaduste, ajastuse, ostukoha või tarnetingimuste osas, võrdlevad liikmesriigid vaadeldud hindu otse. Vastasel juhul teevad liikmesriigid kvaliteedikohanduse.

2. Liikmesriigid teevad kvaliteedikohanduse, mis võrdub kogu hinnaerinevusega asendatud toote ja selle asendustoote vahel ainult juhul, kui see on põhjendatult asjakohane kvaliteedierinevuse hinnang.

Artikkel 25

Elementaarhinnaindeks

1. Üksiktoodete hinnad agregeeritakse, et saada elementaarhinnaindeksid, kasutades ühte järgmistest võimalustest:

a) indeksivalem, mis tagab transitiivsuse. Eelmiste perioodide hinnaindeksit ei revideerita, kui kasutatakse transitiivseid indeksivalemeid, või

b) indeksivalem, mis tagab ajalise pööratavuse ja võrdleb üksikute toodete hindu võrdlusperioodil nende toodete hindadega vaatlusperioodil. Vaatlusperioodi ei muudeta sageli, kui see toob kaasa transitiivsuse põhimõtte olulise rikkumise.

2. Elementaaragregaadi hinnaindeksi saamiseks kahest või enamast elementaarhinnaindeksist kasutatakse lõikes 1 kirjeldatud valemitele vastavat indeksivalemit.

Artikkel 26

Alamindeksite integreerimine pärast indeksi vaatlusperioodi

Iga alamindeks, mis integreeritakse omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksisse pärast indeksi vaatlusperioodi, on seotud konkreetse aasta viimase kvartaliga ja seda kasutatakse alates järgmise aasta esimesest kvartalist.

PEATÜKK 4

Revisjonid

Artikkel 27

Vigadest tingitud revisjonid

1. Liikmesriigid parandavad vead ja edastavad revideeritud alamindeksid või alamindeksite kaalud komisjonile (Eurostatile) põhjendamatu viivituseta.

2. Liikmesriigid esitavad komisjonile (Eurostatile) teabe vea põhjuse kohta hiljemalt parandatud andmete edastamisel.

Artikkel 28

Esialgsete andmete revisjon

1. Ilma et see piiraks artikli 27 kohaldamist, võivad liikmesriigid esialgseid alamindekseid ja kaalusid revideerida esimesele edastamisele järgnevas kvartalis.

2. Pärast lõikes 1 osutatud revisjoni ja ilma et see piiraks artikli 27 kohaldamist, võivad liikmesriigid läbi vaadata üksnes esialgsed alamindeksid ja kaalud esimesele edastamisele järgneval kalendriaastal järgmise aasta esimese kvartali andmete edastamise ajal.

Artikkel 29

Muud revisjonid

1. Muude kui artiklite 27 ja 28 kohaste revisjonide ajastus ja kestus kooskõlastatakse komisjoniga (Eurostatiga).

2. Liikmesriigid esitavad komisjonile (Eurostatile) parandatud alamindeksite hinnangud ja kaalud hiljemalt 3 kuud enne kavandatud revisjoni kavakohast rakendamist.

PEATÜKK 5

ANDMETE JA METAANDMETE VAHETAMISE STANDARDID JA TÄHTAJAD

Artikkel 30

Andmete ja metaandmete vahetamise standardid

1. Liikmesriigid edastavad andmed ja metaandmed komisjonile (Eurostatile) elektrooniliselt ühtse kontaktpunkti kaudu, järgides statistiliste andmete ja metaandmete vahetamise standardeid.

2. Määruse (EÜ) nr 223/2009 artikli 3 lõikes 7 määratletud konfidentsiaalsed andmed märgistatakse komisjonile (Eurostatile) edastamisel asjakohaselt.

Artikkel 31

Metaandmete vahetamise tähtajad

Liikmesriigid vaatavad eluaseme hinnaindeksi ja omanike kasutuses olevate eluruumide hinnaindeksi jooksva aasta metaandmed igal aastal läbi ja ajakohastavad neid ning edastavad need komisjonile (Eurostatile) 30. juuniks.

PEATÜKK 6

LÕPPSÄTTED

Artikkel 32

Rakendusmääruse (EL) 2020/1148 muutmine

Rakendusmäärust (EL) 2020/1148 muudetakse järgmiselt:

1) artikkel 1 asendatakse järgmisega:

„*Artikkel 1*

Käesoleva määrusega kehtestatakse ühtsed tingimused tarbijahindade harmoneeritud indeksi (THHI) ja konstantse maksumääraga tarbijahindade harmoneeritud indeksi (konstantse maksumääraga THHI) koostamiseks.“;

2) artiklid 22–25 jäetakse välja;

3) artikli 27 lõige 2 jäetakse välja.

Artikkel 33

Jõustumine

Käesolev määrus jõustub kahekümnendal päeval pärast selle avaldamist *Euroopa Liidu Teatajas*.

Seda kohaldatakse kõikide andmeedastuste suhtes alates 1. jaanuarist 2024. Juba edastatud andmed vaadatakse läbi, kui see on vajalik ja kui andmeallikad on kättesaadavad.

Käesolev määrus on tervikuna siduv ja vahetult kohaldatav kõikides liikmesriikides.

Brüssel, 17. juuli 2023

Komisjoni nimel
president
Ursula VON DER LEYEN

LISA

Omanike-kasutajate eluasemekulud

Omanike-kasutajate eluasemekulude kategooriad, mis on hõlmatud omanike kasutuses olevate eluasemete hinnaindeksiga, on sätestatud artiklis 11. Need on määratletud allpool.

a) Kategooriad „uute eluruumide ostud“ (O.1.1.1.1) ja „kodumajapidamiste jaoks uued olemasolevad eluruumid“ (O.1.1.2) hõlmavad määruse (EL) nr 549/2013 A lisa punktis 3.124 määratletud kodumajapidamiste kulutusi kapitali kogumahutusele põhivarasse kõigi turuhinnaga ostetud kaubeldavate eluruumide puhul, kui:

   i) ostja on kodumajapidamine määruse (EL) 2016/792 artikli 2 punkti 18 tähenduses;

   ii) müüja ei ole kodumajapidamine;

   iii) tehingu ese on kas uus eluruum (kategooria O.1.1.1.1) või olemasolev eluruum (kategooria O.1.1.2), mis on ostetud omaniku kasutuseks;

   iv) eluruum asub määruse (EL) 2016/792 artikli 2 punktis 19 määratletud liikmesriigi majandusterritooriumil;

   v) tehing on rahaline tehing.

   Vastavalt kapitali kogumahutuse määratlusele põhivarasse ei võeta arvesse kaubeldavate eluruumidega seotud maa väärtust.

b) Kategooria „iseehitatud eluruumid ja põhjalikud renoveerimised“ (O.1.1.1.2) hõlmab kodumajapidamiste kulutusi kapitali kogumahutusele põhivarasse, mis on määratletud määruse (EL) nr 549/2013 A lisa punktis 3.124, kõigi kaupade ja teenuste puhul, mis on ostetud sisendina järgmise jaoks:

   i) uued eluruumid, mille kodumajapidamised on ise ehitanud;

   ii) omanike kasutuses olevate eluruumide põhjalik renoveerimine.

c) Kategooria „muud eluruumi soetamisega seotud teenused“ (O.1.1.3) hõlmab kodumajapidamiste kulusid seoses omandiõiguse üleminekuga, mis arvatakse kapitali kogumahutuse hulka põhivarasse vastavalt määruse (EL) nr 549/2013 A lisa punkti 3.133 teisele lõigule ning on seotud järgmisega:

   i) oma tarbeks mõeldud eluruumi ostmise ja müümise protsess, olenemata sellest, millisest institutsioonilisest sektorist eluruum osteti;

   ii) iseehitamine ja omanike kasutuses olevate olemasolevate eluruumide põhjalik renoveerimine.

d) Kategooria „põhjalikud remondi- ja hooldustööd“ (O.1.2.1) hõlmab kodumajapidamiste kulutusi vahetarbimisele, mis on määratletud määruse (EL) nr 549/2013 A lisa punktis 3.88, seoses kõikide materjalide ja teenustega, mis on seotud põhjalike remondi- ja hooldustöödega.

e) Kategooria „eluruumidega seotud kindlustus“ (O.1.2.2) hõlmab kodumajapidamiste vahetarbimise kulusid seoses kõigi kaudsete teenustasudega, mis on seotud omaniku kasutuses olevate eluruumidega.

f) Kategooria „muud eluruumide omandilise kuuluvusega seotud teenused“ (O.1.2.3) hõlmab kodumajapidamiste vahetarbimise kulusid seoses eluruumide omanikele osutatavate teenustega, mis ei kuulu punktides d ja e osutatud kategooriatesse ja mida kodumajapidamised ostavad seoses omaniku kasutuses olevate eluruumidega.