II.

(Nezakonodavni akti)

UREDBE

PROVEDBENA UREDBA KOMISIJE (EU) 2023/1470

od 17. srpnja 2023.

o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća za indeks cijena stambenih objekata i indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara i o izmjeni Provedbene uredbe Komisije (EU) 2020/1148

(Tekst značajan za EGP)

EUROPSKA KOMISIJA,

uzimajući u obzir Ugovor o funkcioniranju Europske unije,

uzimajući u obzir Uredbu (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 ([1]), a posebno njezin članak 3. stavak 9., članak 3. stavak 10., članak 4. stavak 4., članak 7. stavak 6. i članak 9. stavak 4.,

budući da:

(1) Uredbom (EU) 2016/792 utvrđen je zajednički okvir za proizvodnju harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HIPC), harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena po stalnim poreznim stopama, indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara i indeksa cijena stambenih objekata.

(2) U skladu s člankom 3. stavkom 9. Uredbe (EU) 2016/792 Komisija donosi provedbene akte kojima određuje raščlambe indeksa cijena stambenih objekata i indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara.

(3) U skladu s člankom 3. stavkom 10. Uredbe (EU) 2016/792 države članice svake godine ažuriraju ponderе za podindekse indeksa cijena stambenih objekata i indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara. Stoga je potrebno odrediti jedinstvene uvjete za kvalitetu pondera harmoniziranih indeksa.

(4) U skladu s člankom 3. stavkom 2. Uredbe (EU) 2016/792 indeks cijena stambenih objekata i indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara jesu godišnji ulančani indeksi vrste Laspeyres. Stoga bi u skladu s člankom 4. stavkom 4. točkom iv. Uredbe (EU) 2016/792 Komisija trebala dodatno odrediti metode za izračun podindeksâ i osnovnih indeksa cijena.

(5) Indeksi cijena povezani s kupnjom stambenih objekata trebali bi biti reprezentativni za sve relevantne transakcije. Stoga bi u skladu s člankom 4. stavkom 4. točkom i. Uredbe (EU) 2016/792 Komisija trebala dodatno odrediti pravila za reprezentativnost upotrijebljenih izvora podataka.

([1]) SL L 135, 24.5.2016., str. 11.

(6) Na indekse cijena povezane s kupnjom stambenih objekata ne bi trebale utjecati razlike u kvaliteti stambenih objekata koji su predmet transakcije. Stoga bi u skladu s člankom 4. stavkom 4. točkama ii. i iv. Uredbe (EU) 2016/792 Komisija trebala dodatno odrediti pravila za prikupljanje podataka i izračun indeksa.

(7) U skladu s člankom 2. stavkom 10. Uredbe (EU) 2016/792 indeks cijena stambenih objekata mjeri promjene u transakcijskim cijenama stambenih objekata koje kupuju kućanstva. Stoga bi u skladu s člankom 4. stavkom 4. točkom ii. Uredbe (EU) 2016/792 Komisija trebala dodatno odrediti pravila za postupanje s cijenama koje se upotrebljavaju za izračun indeksa cijena stambenih objekata.

(8) Svrha je indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara poboljšati relevantnost i usporedivost HIPC-a. Stoga je za izračun indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara potrebno odrediti metodološki okvir koji je u skladu s metodološkim okvirom za izračun HIPC-a.

(9) U svojem izvješću o integraciji indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara u područje obuhvaćeno HIPC-om ([2]) Komisija je procijenila da indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara trenutačno nije prikladan za integraciju u HIPC. Komisija bi u skladu s člankom 3. stavkom 7. Uredbe (EU) 2016/792 i u bliskoj suradnji s Europskom središnjom bankom i državama članicama trebala nastaviti s radom na metodologiji potrebnim za integraciju indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara u područje obuhvaćeno HIPC-om.

(10) Budući da nije moguće promatrati sve transakcije ciljne populacije indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara, Komisija bi u skladu s člankom 4. stavkom 4. točkom i. Uredbe (EU) 2016/792 trebala dodatno odrediti pravila za uzorkovanje.

(11) U skladu s člankom 2. stavkom 9. Uredbe (EU) 2016/792 indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara mjeri promjene u transakcijskim cijenama novih stambenih objekata u sektoru kućanstava i drugih proizvoda koje kućanstva stječu u svojstvu vlasnika stanara. Stoga bi u skladu s člankom 4. stavkom 4. točkom ii. Uredbe (EU) 2016/792 Komisija trebala dodatno odrediti pravila za postupanje s cijenama koje se upotrebljavaju za izračun indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara.

(12) Indeksom cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara trebala bi se moći izmjeriti čista promjena cijena na koju ne utječe promjena kvalitete. Stoga bi u skladu s člankom 4. stavkom 4. točkom iii. Uredbe (EU) 2016/792 Komisija trebala dodatno odrediti pravila za zamjene i prilagodbe kvalitete koje bi se trebale primjenjivati na proizvode koji nisu stambeni objekti.

(13) U skladu s člankom 7. stavkom 5. Uredbe (EU) 2016/792 moguće je revidirati indeks cijena stambenih objekata, indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara i njihove podindekse koji su već objavljeni. Stoga bi u skladu s člankom 7. stavkom 6. Uredbe (EU) 2016/792 Komisija trebala odrediti jedinstvene uvjete za reviziju indeksa cijena stambenih objekata, indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara i njihovih podindeksa.

(14) U skladu s člankom 9. stavkom 2. Uredbe (EU) 2016/792 države članice dostavljaju Eurostatu standardna izvješća o kvaliteti i popise. Stoga bi u skladu s člankom 9. stavkom 4. Uredbe (EU) 2016/792 Komisija trebala utvrditi rok za dostavljanje tih izvješća i popisa.

(15) U skladu s člankom 7. stavkom 4. Uredbe (EU) 2016/792 države članice trebale bi Komisiji (Eurostatu) dostavljati podatke i metapodatke u skladu s utvrđenim standardima i postupcima za njihovu razmjenu. Stoga bi u skladu s člankom 7. stavkom 6. Uredbe (EU) 2016/792 Komisija trebala utvrditi standarde za razmjenu podataka i metapodataka.

(16) Provedbenu uredbu Komisije (EU) 2020/1148 ([3]) trebalo bi stoga izmijeniti.

([2]) IZVJEŠĆE KOMISIJE EUROPSKOM PARLAMENTU I VIJEĆU o prikladnosti integracije indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara (OOH) u područje obuhvaćeno harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC), COM(2018) 768.

([3]) Provedbena uredba Komisije (EU) 2020/1148 od 31. srpnja 2020. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata (SL L 252, 4.8.2020., str. 12.).

(17) Primjereno je odrediti prijelazno razdoblje kako bi se uzela u obzir specifična situacija nadležnih tijela u državama članicama koja trebaju poduzeti potrebne mjere radi osiguravanja usklađenosti s ovom Uredbom.

(18) Mjere predviđene u ovoj Uredbi u skladu su s mišljenjem Odbora za europski statistički sustav, osnovanog na temelju članka 7. Uredbe (EZ) br. 223/2009 Europskog parlamenta i Vijeća ([4]),

DONIJELA JE OVU UREDBU:

POGLAVLJE 1.

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Predmet

Ovom se Uredbom utvrđuju jedinstveni uvjeti za proizvodnju sljedećih indeksa:

(a) indeks cijena stambenih objekata;

(b) indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara.

Članak 2.

Definicije

Za potrebe ove Uredbe primjenjuju se sljedeće definicije:

1. „stambeni objekt” znači samostalna nepokretna stambena jedinica koja je dio stambene zgrade ili je sagrađena na zasebnoj zemljišnoj čestici te je prikladna za stanovanje jednog kućanstva i može pružati usluge stanovanja;

2. „stambena zadruga” znači pravni subjekt koji svakom članu daje pravo na stanovanje u određenom stambenom objektu u okviru zadruge;

3. „stambeni objekt koji je bio predmet transakcije” znači stambeni objekt čije je pravno vlasništvo preneseno kao posljedica prodajne transakcije koja uključuje kupnju udjela u stambenoj zadruzi kojom se ostvaruje pravo na stanovanje u stambenom objektu u okviru zadruge;

4. „novoizgrađeni stambeni objekt” znači stambeni objekt koji je bio predmet transakcije i koji je novoizgrađen ili izgrađen prenamjenom postojeće nestambene zgrade ili nestambenog dijela postojeće stambene zgrade;

5. „postojeći stambeni objekt” znači stambeni objekt koji je bio predmet transakcije, a potječe iz postojećeg fonda stambenih objekata;

6. „podindeks” znači indeks cijena za bilo koju kategoriju izdataka utvrđenu u članku 3. i članku 11. ove Uredbe;

7. „elementarni agregat” znači najmanji agregat upotrijebljen u indeksu vrste Laspeyres;

8. „tržišna cijena” znači novčani iznos koji voljni kupac plaća radi stjecanja robe, usluge ili imovine od voljnog prodavatelja, pri čemu se razmjene između neovisnih strana temelje samo na komercijalnim interesima;

([4]) Uredba (EZ) br. 223/2009 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. ožujka 2009. o europskoj statistici i stavljanju izvan snage Uredbe (EZ, Euratom) br. 1101/2008 Europskog parlamenta i Vijeća o dostavi povjerljivih statističkih podataka Statističkom uredu Europskih zajednica, Uredbe Vijeća (EZ) br. 322/97 o statistici Zajednice i Odluke Vijeća 89/382/EEZ, Euratom o osnivanju Odbora za statistički program Europskih zajednica (SL L 87, 31.3.2009., str. 164.).

9. „ciljna populacija indeksa cijena stambenih objekata” znači svi stambeni objekti koji su bili predmet transakcije i kupljeni su po tržišnoj cijeni, neovisno o tome iz kojeg su institucionalnog sektora kupljeni i o svrsi kupnje te:

   (a) ako je kupac kućanstvo kako je definirano u članku 2. stavku 18. Uredbe (EU) 2016/792;

   (b) ako je predmet transakcije bilo koja vrsta novoizgrađenog ili postojećeg stambenog objekta;

   (c) ako se stambeni objekt nalazi na gospodarskom području države članice definiranom u članku 2. stavku 19. Uredbe (EU) 2016/792;

   (d) ako je transakcija novčana transakcija;

10. „udio izdataka indeksa cijena stambenih objekata” znači postotak ukupnih izdataka kućanstava za kupnju stambenih objekata u ciljnoj populaciji indeksa cijena stambenih objekata;

11. „stratum” znači podskupina elemenata u ciljnoj populaciji indeksa cijena stambenih objekata ili indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara u okviru elementarnog agregata za koju se izračunava indeks cijena prilagođen za sve razlike u kvaliteti i kojoj se dodjeljuje ponder;

12. „razlika u kvaliteti među stambenim objektima koji su bili predmet transakcije” znači razlika u vrsti, fizičkim obilježjima, starosti ili lokaciji stambenih objekata koji su bili predmet transakcije u dvama razdobljima, ako je to relevantno iz perspektive kupca;

13. „vrsta stambenog objekta” znači kategorija stambenih objekata koji imaju zajednička obilježja. Dvije glavne vrste stambenog objekta jesu stanovi i kuće. Ovisno o okolnostima u zemlji mogu se razlikovati i druge vrste, kao što su samostojeće kuće, dvojne kuće i kuće u nizu;

14. „transakcijska cijena” znači ukupna cijena koju kućanstvo plaća za stjecanje stambenog objekta, uključujući poreze tipa poreza na dodanu vrijednost, a isključujući subvencije koje utječu na konačne cijene stambenih objekata, te koja prema potrebi obuhvaća i cijenu objekta i cijenu zemljišta na kojem se nalazi;

15. „porez tipa poreza na dodanu vrijednost” znači porez na robu ili usluge koji u fazama naplaćuju poduzeća i koji se na kraju u potpunosti naplaćuje krajnjem kupcu, kako je definiran u točki 4.17. poglavlja 4. Priloga A Uredbi (EU) br. 549/2013 Europskog parlamenta i vijeća ([5]);

16. „hedonistički indeks” znači indeks cijena za čiji se izračun upotrebljava hedonistička regresija. Hedonistička regresija odnosi se na funkcionalnu statističku analizu koja se upotrebljava za procjenu učinka obilježja koja utječu na određivanje cijene na cijenu stambenog objekta;

17. „stratificirani središnji ili srednji indeks” znači indeks cijena izveden na temelju mjere središnje tendencije koja se izračunava za svaki stratum stambenih objekata koji su bili predmet transakcije i obuhvaćeni su ciljnom populacijom indeksa cijena stambenih objekata među kojima nema značajnih razlika u kvaliteti;

18. „metoda koja je replika pristupa uparenih modela” znači metoda za izračun indeksa cijena kojom se uspoređuju transakcijske cijene u ponovljenim prodajama istih stambenih objekata ili se uspoređuju stvarne transakcijske cijene za izračun relativnih cijena istih stambenih objekata;

19. „vlasnici stanari” znači kućanstva koja žive u stambenom objektu čiji su vlasnici;

20. „novi stambeni objekt” znači stambeni objekt za koji se smatra da, kad je spreman za upotrebu, pruža novu uslugu stanovanja i dodatak je postojećem fondu stambenih objekata;

21. „montažna kuća” znači kuća koja je proizvedena izvan lokacije i spremna je za montažu;

22. „vlastito izgrađen stambeni objekt” znači stambeni objekt koji je izgradilo kućanstvo za potrebe stanovanja, vlastitim radom ili angažiranjem profesionalnog graditelja ili kupnjom montažne kuće, ako se zemljište kupuje odvojeno od zgrade;

([5]) Uredba (EU) br. 549/2013 Europskog parlamenta i Vijeća od 21. svibnja 2013. o Europskom sustavu nacionalnih i regionalnih računa u Europskoj uniji (SL L 174, 26.6.2013., str. 1.).

23. „veće obnove” znači poboljšanja koja stambenom objektu povećavaju temeljni standard stambenog objekta za pružanje usluga smještaja ili znatno produljuju njegov prethodno očekivani životni vijek i time povećavaju njegovu vrijednost te nadilaze aktivnosti potrebne da bi stambeni objekt i dalje bio funkcionalan i upotrebljiv;

24. „veći popravci i održavanje” znači radovi koje obično poduzima vlasnik stambenog objekta kako bi ga vratio u prvobitno stanje ili u stanje nakon posljednje veće obnove, čime se nastoji produljiti njegov životni vijek, ali ne i povećati njegovu vrijednost u usporedbi s njegovim prvobitnim stanjem ili stanjem nakon posljednje veće obnove;

25. „osiguranje povezano sa stambenim objektima” znači neživotno osiguranje koje sklapa vlasnik stambenog objekta od požara, oluje, poplave, krađe i vandalizma, koje obično pokriva građevinsku strukturu i nepokretne dijelove kao što su ugradbene kuhinje i ugradbeni ormari;

26. „ciljna populacija indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara” znači sve transakcije uključene u izdatke za stambene objekte u vlasništvu stanara kako je utvrđeno u Prilogu;

27. „udio izdataka indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara” znači postotak ukupnih izdataka kućanstava za transakcije u ciljnoj populaciji indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara;

28. „indeks proizvođačkih cijena za građevinarstvo” znači indeks koji pokazuje razvoj cijena koje je klijent platio građevinskom društvu kako je utvrđeno u Prilogu IV. Provedbenoj uredbi Komisije (EU) 2020/1197 ([6]);

29. „ponuđeni proizvod” znači proizvod koji je određen svojim obilježjima, vremenom i mjestom kupnje i uvjetima isporuke te za koji se promatra cijena;

30. „homogeni proizvod” znači skup ponuđenih proizvoda među kojima nema većih razlika u kvaliteti i za koje se izračunava prosječna cijena;

31. „pojedinačni proizvod” znači ponuđeni proizvod ili homogeni proizvod;

32. „promatrana cijena” znači cijena pojedinačnog proizvoda koju država članica upotrebljava za izračun određenih podindeksâ indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara;

33. „ciljni uzorak za indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara” znači skup stambenih objekata koji su bili predmet transakcije i pojedinačnih proizvoda na koje se odnose transakcije ciljne populacije indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara i za koje se podaci o cijenama upotrebljavaju za izračun indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara;

34. „zamjenski proizvod” znači pojedinačni proizvod koji zamjenjuje drugi pojedinačni proizvod u ciljnom uzorku indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara;

35. „procijenjena cijena” znači cijena koja se temelji na odgovarajućem postupku procjene;

36. „stvarne premije” znači iznosi plaćeni za određenu policu osiguranja kako bi se ostvarilo pokriće osiguranjem tijekom određenog vremenskog razdoblja;

37. „poticanje prodaje” znači promjena, često privremena, obilježja pojedinačnog proizvoda tako da se proizvodu poveća količina, da mu se doda besplatan drugi pojedinačni proizvod ili se potrošaču ponude druge pogodnosti;

38. „razlika u kvaliteti” znači razlika između obilježja, vremena, mjesta kupnje ili uvjeta isporuke dvaju pojedinačnih proizvoda, ako je to relevantno iz perspektive potrošača;

39. „elementarni indeks cijena” znači indeks za elementarni agregat ili indeks za stratum unutar elementarnog agregata;

40. „tranzitivnost” znači svojstvo prema kojem je indeks kojim se neizravno uspoređuju razdoblja (a) i (b) tijekom razdoblja (c) jednak onome kojim se izravno uspoređuju razdoblja (a) i (b);

([6]) Provedbena uredba Komisije (EU) 2020/1197 od 30. srpnja 2020. o utvrđivanju tehničkih specifikacija i modaliteta u skladu s Uredbom (EU) 2019/2152 Europskog parlamenta i Vijeća o europskim poslovnim statistikama i stavljanju izvan snage deset pravnih akata u području poslovnih statistika (SL L 271, 18.8.2020., str. 1.).

41. „vremenska reverzibilnost” znači svojstvo prema kojem je indeks između dvaju razdoblja (a) i (b) obrnuto proporcionalan tom istom indeksu između dvaju razdoblja (b) i (a);

42. „revizija” znači promjena indeksa cijena ili pondera koje objavljuje Komisija (Eurostat);

43. „privremeni podaci” znači indeksi cijena i ponderi koje država članica treba do kraja pripremiti u idućem tromjesečju;

44. „implicitna naknada za usluge” znači *output* osiguravajućih društava, kako je definirano u točki 16.51. Priloga A Uredbi (EU) br. 549/2013.

POGLAVLJE 2.

INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA

Članak 3.

Raščlamba indeksa cijena stambenih objekata

Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sljedeće kategorije izdataka:

(a) H.1. Kupnja stambenih objekata;

(b) H.1.1. Kupnja novoizgrađenih stambenih objekata;

(c) H.1.2. Kupnja postojećih stambenih objekata.

Članak 4.

Ponderi koji odražavaju strukturu izdataka za kupnju stambenih objekata

1. Države članice svake godine sastavljaju i Komisiji (Eurostatu) dostavljaju jedan skup pondera za indeks cijena stambenih objekata u skladu s kategorijama izdataka koje su utvrđene u članku 3.

2. Države članice izračunavaju ponderе za podindekse i elementarne agregate koji odražavaju strukturu izdataka za stambene objekte koji se upotrebljavaju u indeksu za godinu t kako slijedi:

(a) izvori podataka koji pružaju informacije o izdacima kućanstava za stambene objekte koji su bili predmet transakcije i obuhvaćeni su ciljnom populacijom indeksa cijena stambenih objekata u godini t – 1 ili godini t – 2 upotrebljavaju se za izračun udjela izdataka podindeksa indeksa cijena stambenih objekata i za njihovu podjelu na elementarne agregate podindeksa;

(b) udjeli izdataka indeksa cijena stambenih objekata za godinu t – 2 revidiraju se i ažuriraju kako bi bili reprezentativni za godinu t – 1;

(c) udjeli izdataka indeksa cijena stambenih objekata za elementarne agregate prilagođavaju se za odgovarajuću promjenu cijena od godine t – 1 do četvrtog tromjesečja godine t – 1.

3. Ponderi za podindekse i elementarne agregate održavaju se nepromijenjenima tijekom cijele kalendarske godine.

4. Zbroj svih pondera za podindekse jednak je 1 000.

5. Ponder za podindekse jednak je zbroju pondera za pojedinačne elementarne agregate u određenoj kategoriji izdataka.

6. Države članice upotrebljavaju ponderе za stratume koji su reprezentativni za izdatke kućanstava za stambene objekte koji su bili predmet transakcije i obuhvaćeni su ciljnom populacijom indeksa cijena stambenih objekata u razdoblju koje se upotrebljava za usporedbu ili bilo kojem razdoblju koje tekućoj godini ne prethodi više od dvije godine.

Članak 5.

Ponderi koji odražavaju razinu izdataka za kupnju stambenih objekata

Države članice izračunavaju pondere za podindekse i ukupan ponder za indeks cijena stambenih objekata koji odražavaju razinu izdataka za kupnju stambenih objekata u godini t – 1.

Članak 6.

Prikupljanje cijena i obilježja koja utječu na cijenu

1. Države članice pribavljaju osnovne informacije potrebne za određivanje stratuma ili elementarnih agregata ili oboje i za izračun indeksa cijena stambenih objekata.

2. Države članice osiguravaju da prikupljanje podataka obuhvaća relevantna obilježja koja utječu na cijenu i koja omogućuju izračun indeksa cijena na koji ne utječu razlike u kvaliteti među stambenim objektima koji su bili predmet transakcije.

Članak 7.

Reprezentativnost

1. Države članice osiguravaju da podaci koji se upotrebljavaju kao izvor informacija o stambenim objektima koji su bili predmet transakcije budu reprezentativni za ciljnu populaciju svakog podindeksa cijena stambenih objekata tijekom svakog referentnog razdoblja.

2. Države članice mogu iz indeksa cijena stambenih objekata isključiti jednu ili više vrsta stambenog objekta i jednu ili više regija, pod uvjetom da ukupni udio isključenih stambenih objekata u vrijednosti svih kupnji stambenih objekata koje kupuju kućanstva ne prelazi pet posto. Izdaci za kupnju stambenih objekata za isključene vrste objekata ili regije trebali bi se dodijeliti najsličnijoj vrsti stambenog objekta ili regiji.

Članak 8.

Postupanje s cijenama

1. Indeks cijena stambenih objekata temelji se na transakcijskim cijenama stambenih objekata.

2. Transakcijska cijena stambenog objekta uključuje se u indeks cijena stambenih objekata za tromjesečje u kojem je pravno vlasništvo nad stambenim objektom preneseno s prodavatelja na kupca.

Članak 9.

Izračun indeksa

1. Države članice izračunavaju podindekse na jedan od sljedećih načina:

(a) agregiranjem stratuma indeksa izračunanih kao hedonistički indeksi ili indeksi utemeljeni na metodi koja je replika pristupa uparenih modela;

(b) u obliku hedonističkih indeksa ili indeksa utemeljenih na metodi koja je replika pristupa uparenih modela;

(c) u obliku stratificiranog središnjeg ili srednjeg indeksa.

2. Ako primjenjuje hedonistički indeks, država članica osigurava da se primijenjenom metodom kontroliraju razlike u kvaliteti među stambenim objektima koji su bili predmet transakcije u razdobljima koja se upotrebljavaju za usporedbu i referentnim razdobljima.

3. Ako primjenjuje metodu koja je replika pristupa uparenih modela, država članica osigurava da se uparivanje usporedba cijena provodi za iste stambene objekte u razdobljima koja se upotrebljavaju za usporedbu i referentnim razdobljima na način koji osigurava da se kontroliraju razlike u kvaliteti stambenih objekata koji su bili predmet transakcije.

4. Ako država članica primjenjuje stratificirani središnji ili srednji indeks, ona utvrđuje stratifikacijske varijable na temelju statističke analize i osigurava da definirani stratumi budu dovoljno homogeni.

Članak 10.

Procjene

1. Ako raspoloživ broj stambenih objekata koji su bili predmet transakcije nije dovoljan da omogući izračun pouzdanog indeksa cijena za određeni stratum, države članice procjenjuju promjenu cijene za taj stratum kao promjenu cijene u okviru stratuma ili kombinacije stratuma koje obilježavaju usporedivi tržišni uvjeti.

2. Države članice ne prenose cijene iz prethodnog tromjesečja niti imputiraju promjenu cijena iz prethodnog tromjesečja, osim ako se to može opravdati kao odgovarajuća procjena.

POGLAVLJE 3.

INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA U VLASNIŠTVU STANARA

Članak 11.

Raščlamba indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara

Indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara obuhvaća sljedeće kategorije izdataka:

(a) O.1. Izdaci za stambene objekte u vlasništvu stanara;

(b) O.1.1. Stjecanje stambenih objekata;

(c) O.1.1.1. Novi stambeni objekti;

(d) O.1.1.1.1. Kupnja novoizgrađenih stambenih objekata;

(e) O.1.1.1.2. Vlastito izgrađeni stambeni objekti i veće obnove;

(f) O.1.1.2. Postojeći novokupljeni stambeni objekti kućanstava;

(g) O.1.1.3. Ostale usluge povezane sa stjecanjem stambenih objekata;

(h) O.1.2. Vlasništvo nad stambenim objektima;

(i) O.1.2.1. Veći popravci i održavanje;

(j) O.1.2.2. Osiguranje povezano sa stambenim objektima;

(k) O.1.2.3. Ostale usluge povezane s vlasništvom nad stambenim objektima.

Članak 12.

Izračun indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara

Indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara temelji se na pristupu „neto stjecanja”, kojim se mjere promjene cijena koje kućanstva plaćaju za stjecanje novih stambenih objekata u sektoru kućanstava i promjene drugih troškova povezanih s vlasništvom i prijenosom vlasništva nad stambenim objektima.

Članak 13.

Ponderi koji odražavaju strukturu izdataka za stambene objekte u vlasništvu stanara

1. Države članice svake godine sastavljaju i Komisiji (Eurostatu) dostavljaju jedan skup pondera za indekse cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara u skladu s kategorijama izdataka iz članka 11.

2. Države članice izračunavaju pondere za podindekse i elementarne agregate koji odražavaju strukturu izdataka za stambene objekte u vlasništvu stanara, kako je utvrđeno u Prilogu, koji se upotrebljavaju u indeksu za godinu t kako slijedi:

(a) podaci o nacionalnim računima za godinu t − 2 u kombinaciji sa svim dostupnim i relevantnim informacijama iz drugih izvora podataka upotrebljavaju se za izračun udjelâ izdataka podindeksâ indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara i za njihovu podjelu na elementarne agregate podindeksa;

(b) udjeli izdataka indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara koji se temelje na podacima za godinu t − 2 revidiraju se i ažuriraju kako bi bili reprezentativni za godinu t − 1;

(c) udjeli izdataka indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara za elementarne agregate prilagođavaju se odgovarajućoj promjeni cijena od godine t − 1 do četvrtog tromjesečja godine t − 1.

3. Ponderi za podindekse i elementarne agregate održavaju se nepromijenjenima tijekom cijele kalendarske godine.

4. Zbroj svih pondera za podindekse jednak je 1 000.

5. Ponder za podindekse jednak je zbroju pondera za pojedinačne elementarne agregate u određenoj kategoriji izdataka.

6. Države članice upotrebljavaju pondere za stratume koji su reprezentativni za izdatke za stambene objekte u vlasništvu stanara obuhvaćene ciljnom populacijom indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara u razdoblju koje se upotrebljava za usporedbu ili bilo kojem razdoblju koje tekućoj godini ne prethodi više od dvije godine.

Članak 14.

Ponderi koji odražavaju razinu izdataka za stambene objekte u vlasništvu stanara

Države članice izračunavaju ukupne pondere indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara koji odražavaju razinu izdataka za stambene objekte u vlasništvu stanara utvrđivanjem zbroja svih kategorija izdataka za stambene objekte u vlasništvu stanara u godini t − 1.

Članak 15.

Kupnja novoizgrađenih stambenih objekata i postojećih novokupljenih stambenih objekata kućanstava

1. Države članice izračunavaju podindekse cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara za kupnju novoizgrađenih stambenih objekata i postojećih novokupljenih stambenih objekata kućanstava u skladu sa stavcima od 2. do 12.

2. Države članice pribavljaju osnovne informacije potrebne za utvrđivanje stratuma ili elementarnih agregata ili oboje i za izračun podindeksâ iz stavka 1.

3. Države članice osiguravaju da prikupljanje podataka obuhvaća relevantna obilježja koja utječu na cijenu i koja omogućuju izračun indeksa cijena na koji ne utječu razlike u kvaliteti među stambenim objektima koji su bili predmet transakcije.

4. Države članice osiguravaju da podaci koji se upotrebljavaju kao izvor informacija o stambenim objektima koji su bili predmet transakcije budu reprezentativni za ciljnu populaciju svakog pondindeksa tijekom svakog referentnog razdoblja.

5. Države članice mogu iz podindeksâ navedenih u stavku 1. isključiti jednu ili više vrsta stambenog objekta i jednu ili više regija, pod uvjetom da ukupni udio isključenih stambenih objekata u izdacima kućanstava za kupnju stambenih objekata obuhvaćenih ciljnom populacijom indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara ne prelazi pet posto. Izdaci za kupnju stambenih objekata za isključene vrste objekata ili regije dodjeljuju se najsličnijoj vrsti stambenog objekta ili regiji.

6. Podindeksi iz stavka 1. temelje se na transakcijskim cijenama stambenih objekata. Transakcijska cijena stambenog objekta uključuje se u te podindekse za tromjesečje u kojem je pravno vlasništvo nad stambenim objektom preneseno s prodavatelja na kupca.

7. Države članice izračunavaju podindekse iz stavka 1. na jedan od sljedećih načina:

(a) agregiranjem stratuma indeksa izračunanih kao hedonistički indeksi ili indeksi utemeljeni na metodi koja je replika pristupa uparenih modela;

(b) u obliku hedonističkih indeksa ili indeksa utemeljenih na metodi koja je replika pristupa uparenih modela;

(c) u obliku stratificiranog središnjeg ili srednjeg indeksa.

8. Ako primjenjuje hedonistički indeks, država članica osigurava da se primijenjenom metodom kontroliraju razlike u kvaliteti među stambenim objektima koji su bili predmet transakcije u razdobljima koja se upotrebljavaju za usporedbu i referentnim razdobljima.

9. Ako primjenjuje metodu koja je replika pristupa uparenih modela, država članica osigurava da se uparivanje usporedba cijena provodi za iste stambene objekte u razdobljima koja se upotrebljavaju za usporedbu i referentnim razdobljima na način koji osigurava da se kontroliraju razlike u kvaliteti stambenih objekata koji su bili predmet transakcije.

10. Ako država članica primjenjuje stratificirani središnji ili srednji indeks, ona utvrđuje stratifikacijske varijable na temelju statističke analize i osigurava da definirani stratumi budu dovoljno homogeni.

11. Ako raspoloživ broj stambenih objekata koji su bili predmet transakcije nije dovoljan da omogući izračun pouzdanog indeksa cijena za određeni stratum, države članice procjenjuju promjenu cijene za taj stratum kao promjenu cijene u okviru stratuma ili kombinacije stratuma koje obilježavaju usporedivi tržišni uvjeti.

12. Države članice ne prenose cijene iz prethodnog tromjesečja niti imputiraju promjenu cijena iz prethodnog tromjesečja, osim ako se to može opravdati kao odgovarajuća procjena.

Članak 16.

Vlastito izgrađeni stambeni objekti i veće obnove

Pri izračunu podindeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara za vlastito izgrađene stambene objekte i veće obnove države članice uzimaju u obzir posebnosti postupka izgradnje, a posebno sljedeće elemente:

(a) ako kućanstva sama izvode radove i kupuju samo materijal, indeks cijena temelji se na cijenama kupljenog materijala;

(b) ako kućanstva uključuju građevinska poduzeća, indeks cijena temelji se na indeksu proizvođačkih cijena za građevinarstvo prilagođen za moguće promjene stopa poreza tipa poreza na dodanu vrijednost primjenjivih na kućanstva. Ako indeks proizvođačkih cijena za građevinarstvo nije dostupan, indeks se temelji na uzorku proizvoda i dobavljača uzimajući u obzir vrste izgrađenih stambenih objekata te materijale i usluge koje se upotrebljavaju;

(c) ako kućanstva kupuju montažni stambeni objekt, indeks cijena odražava promjene cijena montažnih kuća, troškova isporuke i cijena kupljenih građevinskih radova.

Članak 17.

Ostale usluge povezane sa stjecanjem stambenih objekata

1. Ako se cijena usluge određuje kao udio u transakcijskoj cijeni stambenog objekta, indeks cijena za usluge temelji se na tom udjelu pomnoženom s cijenom reprezentativne transakcije.

2. Promjena cijene reprezentativne transakcije procjenjuje se primjenom indeksa cijena stambenih objekata ili odgovarajućeg podindeksa cijena stambenih objekata.

Članak 18.

Primjena članaka od 19. do 25.

1. Članci od 19. do 25. primjenjuju se ako su elementarni agregati bilo kojeg podindeksa indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara sastavljeni na temelju promatranih cijena koje su prikupljene posebno za tu svrhu.

2. Članci od 19. do 25. ove Uredbe ne primjenjuju se ako su elementarni agregati iz stavka 1. obuhvaćeni člankom 15. ove Uredbe.

Članak 19.

Uzorkovanje i reprezentativnost

1. Države članice izrađuju ciljni uzorak za indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara koji je reprezentativan za ciljnu populaciju indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara tako da definiraju elementarne agregate i odaberu pojedinačne proizvode za te elementarne agregate.

2. Broj pojedinačnih proizvoda i elementarnih agregata ovisi o ponderu kategorije izdataka i varijanci kretanja cijena pojedinačnih proizvoda u toj kategoriji.

3. Države članice osiguravaju da ciljni uzorak za indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara tijekom vremena ostane reprezentativan za ciljnu populaciju indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara tako da barem jednom godišnje revidiraju i ažuriraju ciljni uzorak za indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara te odabiru zamjenske proizvode.

Članak 20.

Postupanje s cijenama

1. Za sastavljanje indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara države članice upotrebljavaju promatrane cijene. Procijenjene cijene upotrebljavaju se samo za potrebe utvrđene u člancima 22. i 24.

2. Promatrane cijene za podindeks „osiguranja povezanog sa stambenim objektima” stvarne su premije.

3. Ako je proizvod povezan sa stjecanjem ili vlasništvom nad stambenim objektima stavljen na raspolaganje bez naknade, a cijena je naknadno naplaćena, to se u indeksu cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara prikazuje kao povećanje cijena. S druge strane, ako je cijena naplaćena za pojedinačnu uslugu koja je naknadno stavljena na raspolaganje bez naknade, to se u indeksu cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara prikazuje kao smanjenje cijena.

Članak 21.

Popusti i poticanje prodaje

1. Države članice uzimaju u obzir popuste:

(a) koji se mogu pripisati promatranom pojedinačnom proizvodu; i

(b) koji se mogu zatražiti u trenutku kupnje.

2. Kad je moguće, u obzir se uzimaju popusti koji su dostupni samo ograničenoj skupini kupaca.

3. S poticanjem prodaje postupa se u skladu s člancima 23. i 24.

Članak 22.

Procjena cijena

1. Ako se cijena pojedinačnog proizvoda u ciljnom uzorku za indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara ne može promatrati unutar referentnog tromjesečja, procijenjena cijena upotrebljava se samo za to tromjesečje, nakon čega se odabire zamjenski proizvod. Ovaj se stavak ne primjenjuje na pojedinačne proizvode za koje se očekuje da će ponovno biti dostupni.

2. Prethodno promatrana cijena ne upotrebljava se kao procijenjena cijena, osim ako se to može opravdati kao odgovarajuća procjena.

Članak 23.

Zamjene

1. Države članice odabiru zamjenski proizvod koji je sličan proizvodu koji nestaje i istodobno osiguravaju reprezentativnost ciljnog uzorka za indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara.

2. Države članice ne odabiru zamjenske proizvode na temelju slične cijene.

Članak 24.

Prilagodba kvalitete

1. Ako nema razlike između zamijenjenog proizvoda i njegove zamjene u smislu obilježja, vremena i mjesta kupnje te uvjeta isporuke, države članice izravno uspoređuju promatrane cijene. U protivnom, države članice provode prilagodbu kvalitete.

2. Države članice prilagodbu kvalitete koja je jednaka ukupnoj razlici cijene između zamijenjenog proizvoda i njegove zamjene provode samo ako se to može opravdati kao odgovarajuća procjena razlike u kvaliteti.

Članak 25.

Elementarni indeks cijena

1. Cijene pojedinačnih proizvoda agregiraju se kako bi se dobili elementarni indeksi cijena, i to primjenom jedne od sljedećih mogućnosti:

(a) formule za indeks kojom se osigurava tranzitivnost. Indeks cijena prethodnih razdoblja ne revidira se pri primjeni tranzitivnih formula za indeks; ili

(b) formule za indeks kojom se osigurava vremenska reverzibilnost i uspoređuju cijene pojedinačnih proizvoda u razdoblju koje se upotrebljava za usporedbu i cijene tih proizvoda u referentnom razdoblju. Referentno razdoblje ne mijenja se često ako ta promjena dovodi do značajnog kršenja načela tranzitivnosti.

2. Formula za indeks koja je u skladu s formulama opisanima u stavku 1. primjenjuje se za dobivanje indeksa cijena za elementarni agregat iz dvaju ili više elementarnih indeksa cijena.

Članak 26.

Integracija podindeksa nakon referentnog razdoblja indeksa

Svi podindeksi koji se integriraju u indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara nakon referentnog razdoblja indeksa povezuju se s posljednjim tromjesečjem određene godine i upotrebljavaju se od prvog tromjesečja sljedeće godine.

POGLAVLJE 4.

REVIZIJE

Članak 27.

Revizije zbog pogrešaka

1. Države članice ispravljaju pogreške i Komisiji (Eurostatu) bez neopravdane odgode dostavljaju revidirane podindekse ili pondere podindeksa.

2. Države članice Komisiju (Eurostat) obavještavaju o uzroku pogreške najkasnije pri dostavljanju revidiranih podataka.

Članak 28.

Revizije privremenih podataka

1. Ne dovodeći u pitanje članak 27., države članice mogu revidirati privremene podindekse i pondere u tromjesečju nakon prve dostave.

2. Nakon revizije iz stavka 1. i ne dovodeći u pitanje članak 27., države članice mogu revidirati samo privremene podindekse i pondere u kalendarskoj godini nakon prve dostave, i to u trenutku dostave podataka za prvo tromjesečje sljedeće godine.

Članak 29.

Ostale revizije

1. Vrijeme i trajanje svih revizija osim onih koje su provedene u skladu s člancima 27. i 28. usklađuju se s Komisijom (Eurostatom).

2. Države članice Komisiji (Eurostatu) dostavljaju procjene revidiranih podindeksâ i pondera najkasnije tri mjeseca prije planirane provedbe predložene revizije.

POGLAVLJE 5.

STANDARDI I ROKOVI ZA RAZMJENU PODATAKA I METAPODATAKA

Članak 30.

Standardi za razmjenu podataka i metapodataka

1. Države članice Komisiji (Eurostatu) dostavljaju podatke i metapodatke u elektroničkom obliku putem jedinstvene kontaktne točke u skladu sa standardima za razmjenu statističkih podataka i metapodataka.

2. Povjerljivi podaci kako su definirani u članku 3. stavku 7. Uredbe (EZ) br. 223/2009 pri dostavljanju Komisiji (Eurostatu) označuju se na odgovarajući način.

Članak 31.

Rokovi za razmjenu metapodataka

Države članice jednom godišnje preispituju i ažuriraju svoje metapodatke iz indeksa cijena stambenih objekata i indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara za tekuću godinu te ih do 30. lipnja dostavljaju Komisiji (Eurostatu).

POGLAVLJE 6.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

Izmjene Provedbene uredbe (EU) 2020/1148

Provedbena uredba (EU) 2020/1148 mijenja se kako slijedi:

1. članak 1. zamjenjuje se sljedećim:

„*Članak 1.*

Ovom se Uredbom utvrđuju jedinstveni uvjeti za proizvodnju harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HIPC) i harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena po stalnim poreznim stopama.”;

2. brišu se članci od 22. do 25.;

3. u članku 27. briše se stavak 2.

Članak 33.

Stupanje na snagu

Ova Uredba stupa na snagu dvadesetog dana od dana objave u *Službenom listu Europske unije*.

Primjenjuje se na sve dostave podataka od 1. siječnja 2024. Već poslani podaci revidiraju se prema potrebi i ako su dostupni izvori podataka.

Ova je Uredba u cijelosti obvezujuća i izravno se primjenjuje u svim državama članicama.

Sastavljeno u Bruxellesu 17. srpnja 2023.

Za Komisiju
Predsjednica
Ursula VON DER LEYEN

PRILOG

Izdaci za stambene objekte u vlasništvu stanara

Kategorije izdataka za stambene objekte u vlasništvu stanara koje su obuhvaćene indeksom cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara utvrđene su u članku 11. Definirane su u nastavku.

(a) Kategorije „kupnja novoizgrađenih stambenih objekata" (O.1.1.1.1.) i „postojeći novokupljeni stambeni objekti kućanstava" (O.1.1.2.) uključuju izdatke kućanstava za bruto investicije u fiksni kapital, kako su definirane u točki 3.124. Priloga A Uredbi (EU) br. 549/2013, za sve stambene objekte koji su bili predmet transakcije i kupljeni su po tržišnim cijenama:

i. ako je kupac kućanstvo kako je definirano u članku 2. stavku 18. Uredbe (EU) 2016/792;

ii. ako prodavatelj nije kućanstvo;

iii. ako je predmet transakcije novoizgrađeni stambeni objekt (za kategoriju O.1.1.1.1.) ili postojeći stambeni objekt (za kategoriju O.1.1.2.) kupljen kako bi vlasnik u njemu stanovao;

iv. ako se stambeni objekt nalazi na gospodarskom području države članice definiranom u članku 2. stavku 19. Uredbe (EU) 2016/792;

v. ako je transakcija novčana transakcija.

U skladu s definicijom bruto investicija u fiksni kapital isključena je vrijednost zemljišta povezanog sa stambenim objektima koji su bili predmet transakcije;

(b) Kategorija „vlastito izgrađeni stambeni objekti i veće obnove" (O.1.1.1.2.) uključuje izdatke kućanstava za bruto investicije u fiksni kapital, kako su definirane u točki 3.124. Priloga A Uredbi (EU) br. 549/2013, za sve robe i usluge kupljene kao ulazni materijal za:

i. nove stambene objekte koje su kućanstva samostalno izgradila;

ii. veće obnove postojećih stambenih objekata u vlasništvu stanara.

(c) Kategorija „ostale usluge povezane sa stjecanjem stambenih objekata" (O.1.1.3.) uključuje izdatke kućanstava za troškove prijenosa vlasništva koji su uključeni u bruto investicije u fiksni kapital u skladu s točkom 3.133. drugim podstavkom Priloga A Uredbi (EU) br. 549/2013 i povezani su s:

i. postupkom kupnje i prodaje stambenog objekta za vlastite potrebe, neovisno o tome iz kojeg su institucionalnog sektora kupljeni;

ii. postupkom samostalne izgradnje i provedbom većih obnova postojećih stambenih objekata u vlasništvu stanara.

(d) Kategorija „veći popravci i održavanje" (O.1.2.1.) uključuje izdatke kućanstava za intermedijarnu potrošnju, kako je definirana u točki 3.88. Priloga A Uredbi (EU) br. 549/2013, za sav materijal i usluge za veće popravke i održavanje;

(e) Kategorija „osiguranje povezano sa stambenim objektima" (O.1.2.2.) uključuje izdatke kućanstava za intermedijarnu potrošnju za implicitne naknade za usluge osiguranja povezane sa stambenim objektima u vlasništvu stanara;

(f) Kategorija „ostale usluge povezane s vlasništvom nad stambenim objektima" (O.1.2.3.) uključuje izdatke kućanstava za intermedijarnu potrošnju za sve usluge pružene vlasnicima stambenih objekata koje nisu uključene ni u jednu kategoriju iz točaka (d) i (e) i koje su kućanstva kupila u vezi s sa stambenim objektima u vlasništvu stanara.