II

(Nem jogalkotási aktusok)

RENDELETEK

A BIZOTTSÁG (EU) 2023/1470 VÉGREHAJTÁSI RENDELETE

(2023. július 17.)

a lakásárindexszel és a sajátlakás-árindexszel összefüggő módszertani és technikai előírásoknak az (EU) 2016/792 európai parlamenti és tanácsi rendelettel összhangban történő megállapításáról, valamint az (EU) 2020/1148 bizottsági végrehajtási rendelet módosításáról

(EGT-vonatkozású szöveg)

AZ EURÓPAI BIZOTTSÁG,

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre,

tekintettel a harmonizált fogyasztói árindexekről és a lakásárindexről, valamint a 2494/95/EK tanácsi rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló, 2016. május 11-i (EU) 2016/792 európai parlamenti és tanácsi rendeletre [1] és különösen annak 3. cikke (9) és (10) bekezdésére, 4. cikke (4) bekezdésére, 7. cikke (6) bekezdésére és 9. cikke (4) bekezdésére,

mivel:

(1) Az (EU) 2016/792 rendelet meghatározza a harmonizált fogyasztói árindex (HICP), a változatlan adótartalmú harmonizált fogyasztói árindex (HICP-CT), a sajátlakás-árindex (OOH-árindex) és a lakásárindex (HPI) előállításának közös keretét.

(2) Az (EU) 2016/792 rendelet 3. cikkének (9) bekezdése értelmében a Bizottságnak végrehajtási jogi aktusokat kell elfogadnia a lakásárindex és a sajátlakás-árindex bontásaira vonatkozóan.

(3) Az (EU) 2016/792 rendelet 3. cikkének (10) bekezdése értelmében a tagállamoknak évente naprakésszé kell tenniük a lakásárindex és a sajátlakás-árindex részindexeihez rendelt súlyokat. Ennek megfelelően egységes feltételeket kell meghatározni a harmonizált indexekkel kapcsolatban használt súlyok minőségére vonatkozóan.

(4) Az (EU) 2016/792 rendelet 3. cikkének (2) bekezdése értelmében a lakásárindexnek és a sajátlakás-árindexnek évesen láncolt Laspeyres-típusú indexnek kell lennie. Ennek megfelelően az (EU) 2016/792 rendelet 4. cikke (4) bekezdésének iv. alpontja alapján a Bizottságnak meg kell határoznia a részindexek és az elemi árindexek összeállításának módszerét.

(5) A lakóingatlan-vásárlásokhoz kapcsolódó árindexeknek az összes tranzakcióra nézve reprezentatívnak kell lenniük. Ezért az (EU) 2016/792 rendelet 4. cikke (4) bekezdésének i. alpontja alapján a Bizottságnak szabályokat kell meghatároznia a felhasznált adatforrások reprezentativitására vonatkozóan.

[1] HL L 135., 2016.5.24., 11. o.

(6) A lakóingatlan-vásárlásokhoz kapcsolódó árindexeket nem befolyásolhatják az értékesített lakóingatlanok közötti minőségbeli különbségek. Ezért az (EU) 2016/792 rendelet 4. cikke (4) bekezdésének ii. és iv. alpontja alapján a Bizottságnak szabályokat kell meghatároznia az adatgyűjtésre és az indexek összeállítására vonatkozóan.

(7) Az (EU) 2016/792 rendelet 2. cikkének 10. pontja értelmében a lakásárindex a háztartások által vásárolt lakóingatlanok tranzakciós áraiban bekövetkező változásokat méri. Ezért az (EU) 2016/792 rendelet 4. cikke (4) bekezdésének ii. alpontja alapján a Bizottságnak meg kell határoznia a lakásárindex számítása keretében felhasznált áradatok kezelésére vonatkozó szabályokat.

(8) A sajátlakás-árindex célja a harmonizált fogyasztói árindex relevanciájának és összehasonlíthatóságának javítása. Ezért a sajátlakás-árindex összeállításával összefüggésben olyan módszertani keretet kell meghatározni, amely összhangban van a harmonizált fogyasztói árindex összeállításának módszertani keretével.

(9) A Bizottság a sajátlakás-árindexnek a harmonizált fogyasztói árindexbe történő belefoglalásra való alkalmasságáról szóló jelentésében ([2]) úgy ítélte meg, hogy a sajátlakás-árindex jelenleg nem alkalmas a harmonizált fogyasztói árindexbe történő belefoglalásra. Az (EU) 2016/792 rendelet 3. cikkének (7) bekezdésével összhangban a Bizottságnak az Európai Központi Bankkal és a tagállamokkal szoros együttműködésben el kell végeznie a sajátlakás-árindexnek a harmonizált fogyasztói árindexbe való belefoglalásához szükséges módszertani munkát.

(10) mivel lehetetlen megfigyelni a sajátlakás-árindex célsokaságába tartozó összes tranzakciót, a Bizottságnak az (EU) 2016/792 rendelet 4. cikke (4) bekezdésének i. alpontja alapján részletes mintavételi szabályokat kell megállapítania.

(11) Az (EU) 2016/792 rendelet 2. cikkének 9. pontja értelmében a sajátlakás-árindex a háztartási szektoron belül újonnan rendelkezésre álló lakóingatlanok, valamint a háztartások által tulajdonos-lakói minőségben vásárolt egyéb termékek tranzakciós árában bekövetkező változásokat méri. Ennek megfelelően az (EU) 2016/792 rendelet 4. cikke (4) bekezdésének ii. alpontja alapján a Bizottságnak szabályokat kell meghatároznia a sajátlakás-árindex számítása keretében felhasznált áradatok kezelésére vonatkozóan.

(12) A sajátlakás-árindexnek az árak tiszta változásait kell mérnie, amelyeknek függetleneknek kell lenniük a minőségben bekövetkező változásoktól. Ezért az (EU) 2016/792 rendelet 4. cikke (4) bekezdésének iii. alpontja alapján a Bizottságnak szabályokat kell meghatároznia a lakóingatlantól különböző termékek esetében alkalmazandó helyettesítésekre és minőségi kiigazításokra vonatkozóan.

(13) Az (EU) 2016/792 rendelet 7. cikkének (5) bekezdése értelmében a már közzétett lakásárindexek és sajátlakás-árindexek és azok részindexei felülvizsgálhatók. Ennek megfelelően az (EU) 2016/792 rendelet 7. cikkének (6) bekezdése alapján a Bizottságnak egységes szabályokat kell meghatároznia a lakásárindex és a sajátlakás-árindex, valamint azok részindexei felülvizsgálatára vonatkozóan.

(14) Az (EU) 2016/792 rendelet 9. cikkének (2) bekezdése értelmében a tagállamoknak egységes minőségjelentéseket és módszertani leltárokat kell benyújtaniuk az Eurostatnak. Ennek megfelelően az (EU) 2016/792 rendelet 9. cikkének (4) bekezdése alapján a Bizottságnak meg kell határoznia e jelentések és leltárok benyújtásának határidejét.

(15) Az (EU) 2016/792 rendelet 7. cikkének (4) bekezdése értelmében a tagállamoknak az adatokat és a metaadatokat meghatározott adatcsereszabványok és -eljárások alkalmazásával kell szolgáltatniuk. Ennek megfelelően az (EU) 2016/792 rendelet 7. cikkének (6) bekezdése alapján a Bizottságnak meg kell határoznia az adatok és a metaadatok cseréjére vonatkozó szabványokat.

(16) Az (EU) 2020/1148 bizottsági végrehajtási rendeletet ([3]) ezért módosítani kell.

([2]) A Bizottság jelentése az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak a sajátlakás-árindex (OOH) harmonizált fogyasztói árindexbe (HICP) történő belefoglalásának alkalmasságáról, COM(2018) 768.

([3]) A Bizottság (EU) 2020/1148 végrehajtási rendelete (2020. július 31.) a harmonizált fogyasztói árindexekről és a lakásárindexről szóló (EU) 2016/792 európai parlamenti és tanácsi rendelettel összefüggő módszertani és technikai előírások megállapításáról (HL L 252., 2020.8.4., 12. o.).

(17) Meg kell határozni egy olyan átmeneti időszakot, amely figyelembe veszi az e rendeletnek való megfeleléshez szükséges intézkedések meghozataláért felelős tagállami illetékes hatóságok sajátos helyzetét.

(18) Az e rendeletben előírt intézkedések összhangban vannak a 223/2009/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet ([4]) 7. cikkével létrehozott Az Európai Statisztikai Rendszer Bizottsága véleményével,

ELFOGADTA EZT A RENDELETET:

1. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. cikk

Tárgy

Ez a rendelet a következő indexek előállításának egységes kritériumait határozza meg:

a) a lakásárindex (HPI);

b) a sajátlakás-árindex (OOH-árindex).

2. cikk

Fogalommeghatározások

E rendelet alkalmazásában:

1. „lakóingatlan”: olyan, társasház részét képező vagy külön telken épített önálló lakóegység, amely alkalmas arra, hogy benne egy háztartás éljen, és amely képes biztosítani a lakhatáshoz szükséges szolgáltatásokat;

2. „lakásszövetkezet”: olyan jogalany, amely minden egyes tagja számára lakhatást biztosít a szövetkezethez tartozó lakóingatlanok egyikében;

3. „értékesített lakóingatlan”: olyan lakóingatlan, amelynek tulajdonjogát adásvételi tranzakció keretében másra átruházták, ideértve azt az esetet is, amikor az átruházás tárgya a lakásszövethez tartozó lakóingatlanok egyikének használatára feljogosító lakásszövetkezeti tagsági jogviszony;

4. „új építésű lakóingatlan”: olyan értékesített lakóingatlan, amelyet újonnan építettek, vagy amelyet meglévő nem lakáscélú épület vagy meglévő lakóépület nem lakás céljára szolgáló része átalakításával hoztak létre;

5. „meglévő lakóingatlan”: a meglévő lakóingatlan-állományból származó értékesített lakóingatlan;

6. „részindex”: az e rendelet 3. és 11. cikkében meghatározott kiadási kategóriák valamelyikéhez tartozó árindex;

7. „elemi aggregátum”: a Laspeyres-típusú indexben felhasznált legkisebb aggregátum;

8. „piaci ár”: az a pénzösszeg, amelyet a vételi szándékkal rendelkező vevő egy áru, szolgáltatás vagy eszköz megszerzéséért az eladási szándékkal rendelkező eladónak fizet, amennyiben a tranzakcióra független felek között, kizárólag üzleti megfontolások alapján kerül sor;

([4]) Az Európai Parlament és a Tanács 223/2009/EK rendelete (2009. március 11.) az európai statisztikákról és a titoktartási kötelezettség hatálya alá tartozó statisztikai adatoknak az Európai Közösségek Statisztikai Hivatala részére történő továbbításáról szóló 1101/2008/EK, Euratom európai parlamenti és tanácsi rendelet, a közösségi statisztikákról szóló 322/97/EK tanácsi rendelet és az Európai Közösségek statisztikai programbizottságának létrehozásáról szóló 89/382/EGK, Euratom tanácsi határozat hatályon kívül helyezéséről (HL L 87., 2009.3.31., 164. o.).

9. „a lakásárindex célsokasága”: a piaci áron vásárolt összes értékesített lakóingatlan, függetlenül az eladó gazdasági szektor szerinti besorolásától és a vétel céljától, amennyiben:

   a) a vevő az (EU) 2016/792 rendelet 2. cikkének 18. pontja értelmében háztartás;

   b) a tranzakció tárgya új építésű vagy meglévő lakóingatlan;

   c) a lakóingatlan valamelyik tagállamnak az (EU) 2016/792 rendelet 2. cikkének 19. pontja értelmében vett gazdasági területén helyezkedik el;

   d) a tranzakció monetáris tranzakció formájában valósult meg;

10. „a lakásárindex kiadási részaránya”: a háztartások által a lakásárindex célsokaságába tartozó lakóingatlanok vásárlására fordított kiadás százalékban kifejezett részaránya;

11. „réteg”: olyan, a lakásárindex vagy a sajátlakás-árindex célsokaságába tartozó elemekből képzett részcsoport egy elemi aggregátumon belül, amelyre a minőségbeli különbségek figyelembevétele érdekében kiigazított árindexet számítjuk, és amelyhez súlyt rendelünk;

12. „értékesített lakóingatlanok közötti minőségbeli különbség”: két különböző időszakban értékesített lakóingatlanok típusának, fizikai tulajdonságainak, korának vagy helyének a vevő szempontjából lényeges eltérése;

13. „lakóingatlan-típus”: közös tulajdonságokkal rendelkező lakóingatlanokból álló kategória. A két fő lakóingatlan-típus a lakás és a lakóház. Az adott ország körülményeitől függően további típusok is elkülöníthetők, például a családi ház, az ikerház és a sorház;

14. „tranzakciós ár”: a háztartás által a lakóingatlanért fizetett teljes vételár, amely tartalmazza a hozzáadottérték-típusú adókat, de nem tartalmazza a lakóingatlan végső árát befolyásoló támogatásokat, és amely adott esetben az építményre és a telekre egyaránt kiterjed;

15. „hozzáadottérték-típusú adó”: az 549/2013/EU rendelet ([5]) A. melléklete 4. fejezetének 4.17. pontjában található fogalommeghatározás értelmében a javak vagy szolgáltatások olyan adója, amelyet a vállalkozások szednek be a termelési folyamat egymást követő fázisaiban, és amely végül teljes egészében a végső vásárlót terheli;

16. „hedonikus index”: hedonikus regresszióval képzett árindex. A hedonikus regresszió olyan számítási módszer, amely a lakóingatlan árát meghatározó tulajdonságoknak az árra gyakorolt hatását becslő függvény statisztikai elemzésén alapul;

17. „rétegzett medián- vagy középindex”: a lakásárindex célsokaságába tartozó, jelentős minőségbeli különbségeket nem mutató értékesített lakóingatlanokból álló rétegekre számított, a központi tendenciát leíró valamely mérőszám alapján képzett árindex;

18. „megfeleltetéses modellen alapuló módszer”: az árindexet az ugyanazon lakóingatlanok többszöri eladásához tartozó tranzakciós értékek összehasonlítása vagy a tényleges tranzakciós értékek és az értékbecslésből származó értékek összehasonlítása alapján egyazon lakóingatlanokra számított relatív árakból képző módszer;

19. „tulajdonos-lakó”: a saját tulajdonú lakóingatlanban élő háztartás;

20. „új lakóingatlan”: a használatbavételre alkalmas állapotában új lakhatási szolgáltatásokat nyújtó, a meglévő lakóingatlan-állomány bővítésének tekintett lakóingatlan;

21. „előre gyártott épület”: az építés helyszínén kívül gyártott, összeszerelésre kész épület;

22. „saját építésű lakóingatlan”: olyan, a háztartás által saját lakhatási célra saját munkával épített, szakosodott kivitelezővel építtetett vagy előre gyártott épület megvásárlásával nyert lakóingatlan, amelyhez a telket az épülettől külön szerezték meg;

([5]) Az Európai Parlament és a Tanács 549/2013/EU rendelete (2013. május 21.) az európai unióbeli nemzeti és regionális számlák európai rendszeréről (HL L 174., 2013.6.26., 1. o.).

23. „nagyobb felújítás”: a lakóingatlan által a lakóingatlanban élők számára nyújtott szolgáltatás minőségét javító vagy a lakóingatlan korábbi várható élettartamát jelentősen meghosszabbító, ennélfogva a lakóingatlan értékét növelő, a lakóingatlan működőképességének és használhatóságának fenntartásán túlmutató tevékenység;

24. „nagyobb javítás és karbantartás”: jellemzően a lakóingatlan tulajdonosa által végzett, a lakóingatlan eredeti vagy a legutóbbi nagyobb felújítás utáni állapotának visszaállítására irányuló, ennélfogva az eredeti vagy a legutóbbi nagyobb felújítás utáni állapothoz képest a lakóingatlan várható élettartamának meghosszabbítását segítő, de a lakóingatlan értékét nem növelő tevékenység;

25. „lakóingatlan-biztosítás”: a lakóingatlan tulajdonosa által tűz, vihar, áradás, lopás és rongálás miatti kárra kötött, jellemzően az épület szerkezetére és nem mozgatható berendezésére, például a beépített konyhai berendezésre és a beépített bútorokra kiterjedő nem-életbiztosítás;

26. „a sajátlakás-árindex célsokasága”: a tulajdonos-lakók lakáscélú kiadásai közé tartozó, a mellékletben meghatározott összes tranzakció;

27. „a sajátlakás-árindex kiadási részaránya”: a háztartások által a sajátlakás-árindex célsokaságába tartozó tranzakciókra fordított kiadás százalékban kifejezett részaránya;

28. „építőipari termelőiár-index”: az (EU) 2020/1197 bizottsági végrehajtási rendelet ([6]) IV. mellékletével összhangban az ügyfél által az építőipari vállalatnak fizetett árak alakulását mérő index;

29. „kínált termék”: olyan, tulajdonságaival, vásárlási időpontjával és helyével, valamint értékesítési feltételeivel meghatározott termék, amelyre vonatkozóan ármegfigyelést végzünk;

30. „homogén termék”: olyan kínált termékek együttese, amelyek között nincs jelentős minőségbeli különbség, és amelyekre vonatkozóan átlagárat számítunk;

31. „egyedi termék”: kínált termék vagy homogén termék;

32. „megfigyelt ár”: egyedi terméknek a sajátlakás-árindex egyes részindexeinek összeállítása keretében a tagállam által felhasznált ára;

33. „a sajátlakás-árindex célmintája”: azon tranzakció tárgyát képező értékesített lakóingatlanok és egyedi termékek együttese a sajátlakás-árindex célsokaságán belül, amelyek áradatait a sajátlakás-árindex összeállításakor felhasználjuk;

34. „helyettesítő termék”: a sajátlakás-árindex célmintáján belül egy egyedi terméket helyettesítő másik egyedi termék;

35. „becsült ár”: megfelelő becslési eljárással megállapított ár;

36. „tényleges biztosítási díj”: egy meghatározott biztosítási kötvény alapján egy meghatározott időtartam alatti biztosítási védelemért fizetett összeg;

37. „ösztönző”: egyedi termék tulajdonságainak – gyakran átmeneti – megváltoztatása a termék mennyiségének növelésével, másik egyedi termék ingyenes társításával vagy más, a fogyasztóknak nyújtott kedvezmény révén;

38. „minőségbeli különbség”: két egyedi termék tulajdonságainak, vásárlási időpontjának vagy helyének vagy értékesítési feltételeinek a fogyasztó szempontjából lényeges eltérése;

39. „elemi árindex”: elemi aggregátumot vagy elemi aggregátumon belüli réteget leíró index;

40. „tranzitivitás”: az a tulajdonság, amely szerint az *a* és a *b* jelű időszakot egy *c* jelű időszakon keresztül közvetetten összehasonlító index megegyezik az *a* és a *b* jelű időszakot közvetlenül összehasonlító indexszel;

([6]) A Bizottság (EU) 2020/1197 végrehajtási rendelete (2020. július 30.) az európai vállalkozásstatisztikáról, valamint tíz, a vállalkozásstatisztika területét szabályozó jogi aktus hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2019/2152 európai parlamenti és tanácsi rendelet szerinti technikai előírások és szabályok meghatározásáról (HL L 271., 2020.8.18., 1. o.).

41. „időbeli megfordíthatóság”: az a tulajdonság, amely szerint az *a* és a *b* jelű két időszakot összehasonlító index egyenlő a *b* és az *a* jelű két időszakot összehasonlító index reciprokával;

42. „felülvizsgálat”: a Bizottság (Eurostat) által közzétett árindexek vagy súlyok változása;

43. „ideiglenes adat”: olyan árindex vagy súly, amelyet a tagállam várhatóan egy későbbi negyedévben fog véglegesíteni;

44. „implicit szolgáltatási díj”: a biztosító outputja az 549/2013/EU rendelet A. mellékletének 16.51. pontja értelmében.

2. FEJEZET

LAKÁSÁRINDEX

3. cikk

A lakásárindex bontása

A lakásárindexnek a következő kiadási kategóriákra kell kiterjednie:

a) H.1. Lakóingatlan vásárlása

b) H.1.1. Új építésű lakóingatlan vásárlása

c) H.1.2. Nem új építésű lakóingatlan vásárlása

4. cikk

A lakóingatlan-vásárlásra fordított kiadás struktúráját leíró súlyok

(1) A tagállamok a 3. cikk szerinti kiadási kategóriáknak megfelelően minden évben összeállítják és továbbítják a Bizottságnak (Eurostat) a lakásárindexhez tartozó súlyokat.

(2) Az index meghatározása keretében a tagállamok a részindexekhez és az elemi aggregátumokhoz rendelt, a lakáscélú kiadások struktúráját leíró súlyokat a *t*-edik év tekintetében a következőképpen határozzák meg:

a) olyan adatforrások alapján, amelyek információkat szolgáltatnak a háztartások által a *t*–1-edik vagy a *t*–2-edik évben a lakásárindex célsokaságába tartozó értékesített lakóingatlanokra fordított kiadásokról, meghatározzák a lakásárindexnek a részindexekhez tartozó kiadási részarányait, és ezeket felosztják a részindex elemi aggregátumai között;

b) áttekintik a lakásárindexnek a *t*–2-edik évi adatokon alapuló kiadási részarányait, és aktualizálják őket oly módon, hogy reprezentatívak legyenek a *t*–1-edik évre nézve;

c) a lakásárindexnek az elemi aggregátumokhoz tartozó kiadási részarányait kiigazítják a *t*–1-edik év és a *t*–1-edik év negyedik negyedéve közötti megfelelő árváltozással.

(3) A részindexekhez és az elemi aggregátumokhoz rendelt súlyokat állandónak kell tekinteni a naptári év folyamán.

(4) A részindexekhez rendelt súlyok összegének 1 000-rel kell egyenlőnek lenne.

(5) A részindexhez rendelt súlynak egyenlőnek kell lennie az adott kiadási kategórián belül megkülönböztetett elemi aggregátumokhoz rendelt súlyok összegével.

(6) Az egyes rétegekhez rendelt súlyoknak az összehasonlítás tárgyidőszakában – vagy valamely, az adott évet legfeljebb 2 évvel megelőző időszakban – reprezentatívnak kell lenniük a háztartások által a lakásárindex célsokaságába tartozó értékesített lakóingatlanokra fordított kiadásokra nézve.

5. cikk

A lakóingatlan-vásárlásra fordított kiadás szintjét leíró súlyok

A lakásárindex összefüggésében a tagállamok meghatározzák a részindexekhez rendelt és az összesített, a *t*–1-edik évben lakóingatlan-vásárlásra fordított kiadás szintjét leíró súlyokat.

6. cikk

Az áradatok gyűjtése és az árakat meghatározó tulajdonságok meghatározása

(1) A tagállamok beszerzik a rétegek és/vagy az elemi aggregátumok meghatározásához, valamint a lakásárindex összeállításához szükséges alapvető információkat.

(2) A tagállamok biztosítják, hogy az adatgyűjtés kiterjedjen azokra az árakat meghatározó releváns tulajdonságokra, amelyek lehetővé teszik egy olyan árindex összeállítását, amely független az értékesített lakóingatlanok közötti minőségbeli különbségektől.

7. cikk

Reprezentativitás

(1) A tagállamok biztosítják, hogy az értékesített lakóingatlanokra vonatkozóan információforrásként felhasznált adatok minden egyes bázisidőszakban reprezentatívak legyenek a lakásárindex minden egyes részindexének célsokaságára nézve.

(2) A tagállamok a lakásárindexből kizárhatnak egy vagy több régiót vagy egy vagy több lakóingatlan-típust, amennyiben a kizárt lakóingatlanoknak a háztartások általi lakóingatlan-vásárlások teljes értékén belüli összesített részaránya nem nagyobb 0,05-nál. A kizárt lakóingatlan-típusokba tartozó, illetve a kizárt régiókban lévő lakóingatlanok vásárlására fordított kiadást a leginkább hasonló lakóingatlan-típushoz vagy régióhoz kell hozzárendelni.

8. cikk

Az áradatok kezelése

(1) A lakásárindexnek a lakóingatlanok tranzakciós árán kell alapulnia.

(2) A lakásárindexben a lakóingatlan tranzakciós árát abban a negyedévben kell figyelembe venni, amelyben a lakóingatlan feletti tulajdonjog átszáll az eladóról a vevőre.

9. cikk

Az indexek összeállítása

(1) A tagállamok a részindexeket a következő lehetőségek valamelyike szerint határozzák meg:

a) akár hedonikus indexként, akár megfeleltetéses modellen alapuló módszerrel képzett indexként számított rétegindexek aggregálásával;

b) hedonikus indexként vagy megfeleltetéses modellen alapuló módszerrel képzett indexként;

c) rétegzett medián- vagy középindexként.

(2) Hedonikus index alkalmazása esetén a tagállam biztosítja, hogy az alkalmazott módszer kontrolláljon az értékesített lakóingatlanok között az összehasonlítás tárgyidőszakában és a bázisidőszakokban fennálló minőségbeli különbségekre.

(3) Megfeleltetéses modellen alapuló módszer alkalmazása esetén a tagállam biztosítja, hogy az összehasonlítás céljából figyelembe vett, egymásnak megfeleltetett árak ugyanazoknak a lakóingatlanoknak az összehasonlítás tárgyidőszakában és a bázisidőszakokban megfigyelt áraira vonatkozzanak, és az eljárás kontrolláljon az értékesített lakóingatlanok közötti minőségbeli különbségekre.

(4) Rétegzett medián- vagy középindex alkalmazása esetén a tagállam a rétegváltozókat statisztikai elemzéssel határozza meg, és biztosítja a meghatározott rétegek kellő homogenitását.

10. cikk

Becslések

(1) Ha egy adott réteg esetében a rendelkezésre álló értékesített lakóingatlanok száma nem elegendő a megbízható árindex képzéséhez, a tagállam az adott rétegben bekövetkezett árváltozást hasonló piaci viszonyokkal jellemzett rétegben vagy rétegek együttesében bekövetkezett árváltozással becsli.

(2) A tagállamok az áradatokat nem vihetik át egyik negyedévből a másikba, és nem feltételezhetik, hogy az árváltozás azonos az előző negyedévi árváltozással, kivéve akkor, ha igazolható, hogy ezáltal megfelelő becslést kapnak.

3. FEJEZET

SAJÁTLAKÁS-ÁRINDEX

11. cikk

A sajátlakás-árindex bontása

Az OOH-árindexnek a következő kiadási kategóriákra kell kiterjednie:

a) O.1. A tulajdonos-lakó lakáscélú kiadásai

b) O.1.1. Lakóingatlan vásárlása

c) O.1.1.1. Új építésű lakóingatlan

d) O.1.1.1.1. Új építésű lakóingatlan vásárlása

e) O.1.1.1.2. Saját építésű lakóingatlan és nagyobb felújítások

f) O.1.1.2. A háztartás által vásárolt nem új építésű lakóingatlan

g) O.1.1.3. A lakóingatlan-vásárláshoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások

h) O.1.2. Lakóingatlan tulajdonlása

i) O.1.2.1. Nagyobb javítások és karbantartás

j) O.1.2.2. Lakóingatlan-biztosítás

k) O.1.2.3. A lakóingatlan tulajdonlásához kapcsolódó egyéb szolgáltatások

12. cikk

A sajátlakás-árindex összeállítása

A sajátlakás-árindexnek a tulajdonszerzés összes költségét magában kell foglalnia, és a háztartási szektoron belül újonnan rendelkezésre álló lakóingatlanok vásárlásakor a háztartások által kifizetett tényleges árban, valamint a lakóingatlan tulajdonlásához és a tulajdonjog átruházásához kapcsolódó más költségekben bekövetkező változásokat kell mérnie.

13. cikk

A tulajdonos-lakók lakáscélú kiadásainak struktúráját leíró súlyok

(1) A tagállamok a 11. cikk szerinti kiadási kategóriáknak megfelelően minden évben összeállítják és továbbítják a Bizottságnak (Eurostat) a sajátlakás-árindexekhez tartozó súlyokat.

(2) Az index meghatározása keretében a tagállamok a részindexekhez és az elemi aggregátumokhoz rendelt, a tulajdonos-lakóknál felmerült, a mellékletben meghatározott lakáscélú kiadások struktúráját leíró súlyokat a *t*-edik év tekintetében a következőképpen határozzák meg:

a) a nemzeti számlák *t*–2-edik évi adatai, valamint a más adatforrásokból rendelkezésre álló esetleges további releváns információk alapján meghatározzák a sajátlakás-árindexnek az egyes részindexekhez tartozó kiadási részarányait, majd ezeket felosztják a részindex elemi aggregátumai között;

b) áttekintik a sajátlakás-árindexnek a *t*–2-edik évi adatokon alapuló kiadási részarányait, és aktualizálják őket oly módon, hogy reprezentatívak legyenek a *t*–1-edik évre nézve;

c) a sajátlakás-árindexnek az elemi aggregátumokhoz tartozó kiadási részarányait kiigazítják a *t*–1-edik év és a *t*–1-edik év negyedik negyedéve közötti megfelelő árváltozással.

(3) A részindexekhez és az elemi aggregátumokhoz rendelt súlyokat állandónak kell tekinteni a naptári év folyamán.

(4) A részindexekhez rendelt súlyok összegének 1 000-rel kell egyenlőnek lenne.

(5) A részindexhez rendelt súlynak egyenlőnek kell lennie az adott kiadási kategórián belül megkülönböztetett elemi aggregátumokhoz rendelt súlyok összegével.

(6) Az egyes rétegekhez rendelt súlyoknak az összehasonlítás tárgyidőszakában – vagy valamely, az adott évet legfeljebb 2 évvel megelőző időszakban – reprezentatívnak kell lenniük a tulajdonos-lakóknak a sajátlakás-árindex célsokaságába tartozó lakáscélú kiadásaira nézve.

14. cikk

A tulajdonos-lakók lakáscélú kiadásainak szintjét leíró súlyok

A tagállamok a sajátlakás-árindex összefüggésében a tulajdonos-lakók lakáscélú kiadásainak szintjét leíró összesített súlyokat a tulajdonos-lakóknál a *t*–1-edik évben felmerült lakáscélú kiadások valamennyi kategóriára kiterjedő összegzésével állítják elő.

15. cikk

Új építésű lakóingatlan vásárlása és a háztartás által vásárolt nem új építésű lakóingatlan

(1) A tagállamok az új építésű lakóingatlanok és a háztartások által vásárolt nem új építésű lakóingatlanok tekintetében a sajátlakás-árindex meghatározásához felhasznált részindexeket a (2)–(12) bekezdéssel összhangban határozzák meg.

(2) A tagállamok beszerzik a rétegek és/vagy az elemi aggregátumok meghatározásához, valamint az (1) bekezdésben említett részindexek összeállításához szükséges alapvető információkat.

(3) A tagállamok biztosítják, hogy az adatgyűjtés kiterjedjen azokra az árakat meghatározó releváns tulajdonságokra, amelyek lehetővé teszik egy olyan árindex összeállítását, amely független az értékesített lakóingatlanok közötti minőségbeli különbségektől.

(4) A tagállamok biztosítják, hogy az értékesített lakóingatlanokra vonatkozóan információforrásként felhasznált adatok minden egyes bázisidőszakban reprezentatívak legyenek minden egyes részindex célsokaságára nézve.

(5) A tagállamok az (1) bekezdésben említett részindexekből kizárhatnak egy vagy több régiót vagy egy vagy több lakóingatlan-típust, amennyiben a kizárt lakóingatlanoknak a háztartások által lakóingatlan-vásárlásra fordított, a sajátlakás-árindex célsokaságába tartozó kiadásokon belüli összesített részaránya nem nagyobb 0,05-nál. A kizárt lakóingatlan-típusokba tartozó, illetve a kizárt régiókban lévő lakóingatlanok vásárlására fordított kiadást a leginkább hasonló lakóingatlan-típushoz vagy régióhoz kell hozzárendelni.

(6) Az (1) bekezdésben említett részindexeknek a lakóingatlanok tranzakciós árán kell alapulniuk. A részindexekben a lakóingatlan tranzakciós árát abban a negyedévben kell figyelembe venni, amelyben a lakóingatlan feletti tulajdonjog átszáll az eladóról a vevőre.

(7) A tagállamok az (1) bekezdésben említett részindexeket a következő lehetőségek valamelyike szerint határozzák meg:

a) akár hedonikus indexként, akár megfeleltetéses modellen alapuló módszerrel képzett indexként számított rétegindexek aggregálásával;

b) hedonikus indexként vagy megfeleltetéses modellen alapuló módszerrel képzett indexként;

c) rétegzett medián- vagy középindexként.

(8) Hedonikus index alkalmazása esetén a tagállam biztosítja, hogy az alkalmazott módszer kontrolláljon az értékesített lakóingatlanok között az összehasonlítás tárgyidőszakában és a bázisidőszakokban fennálló minőségbeli különbségekre.

(9) Megfeleltetéses modellen alapuló módszer alkalmazása esetén a tagállam biztosítja, hogy az összehasonlítás céljából figyelembe vett, egymásnak megfeleltetett árak ugyanazoknak a lakóingatlanoknak az összehasonlítás tárgyidőszakában és a bázisidőszakokban megfigyelt áraira vonatkozzanak, és az eljárás kontrolláljon az értékesített lakóingatlanok közötti minőségbeli különbségekre.

(10) Rétegzett medián- vagy középindex alkalmazása esetén a tagállam a rétegváltozókat statisztikai elemzéssel határozza meg, és biztosítja a meghatározott rétegek kellő homogenitását.

(11) Ha egy adott réteg esetében a rendelkezésre álló értékesített lakóingatlanok száma nem elegendő a megbízható árindex képzéséhez, a tagállam az adott rétegben bekövetkezett árváltozást hasonló piaci viszonyokkal jellemzett rétegben vagy rétegek együttesében bekövetkezett árváltozással becsli.

(12) A tagállamok az áradatokat nem vihetik át egyik negyedévből a másikba, és nem feltételezhetik, hogy az árváltozás azonos az előző negyedévi árváltozással, kivéve akkor, ha igazolható, hogy ezáltal megfelelő becslést kapnak.

16. cikk

Saját építésű lakóingatlan és nagyobb felújítások

A tagállamok a saját építésű lakóingatlanok és a nagyobb felújítások tekintetében a sajátlakás-árindex meghatározásához felhasznált részindex összeállításakor figyelembe veszik az építési folyamat sajátosságait és különösen a következő szempontokat:

a) ha a háztartás maga végzi az építkezést, és csak az anyagokat vásárolja, az árindexnek a beszerzett anyagok árán kell alapulnia;

b) ha a háztartás kivitelezőt bíz meg az építéssel, az árindexnek az építőipari termelőiár-indexen kell alapulnia, amelyet a háztartások esetében alkalmazandó hozzáadottérték-típusú adók adókulcsában bekövetkező esetleges változások figyelembevétele érdekében ki kell igazítani. Ha az építőipari termelőiár-index nem áll rendelkezésre, az indexnek egy termékekből és szolgáltatókból álló, az épített lakóingatlanok, a felhasznált anyagok és az igénybe vett szolgáltatások típusának figyelembevételével összeállított mintán kell alapulnia;

c) ha a háztartás előre gyártott épületet vásárol, a termelőiár-indexnek tükröznie kell az előre gyártott épületek árában, a kiszállítási költségekben és az igénybe vett építőipari szolgáltatások árában bekövetkező változásokat.

17. cikk

A lakóingatlan-vásárláshoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások

(1) Ha a szolgáltatás ára arányos a lakóingatlan tranzakciós árával, akkor a szolgáltatás tekintetében az árindexnek az arányt leíró arányszámból és egy reprezentatív tranzakció árából képzett szorzaton kell alapulnia.

(2) A reprezentatív tranzakció árában bekövetkező változást a lakásárindex vagy annak egy megfelelő részindexe alapján kell becsülni.

18. cikk

A 19–25. cikk alkalmazása

(1) A 19–25. cikket akkor kell alkalmazni, ha a sajátlakás-árindex valamelyik részindexéhez tartozó elemi aggregátumok összeállítása kifejezetten ebből a célból gyűjtött megfigyelt árak segítségével történik.

(2) E rendelet 19–25. cikkét nem kell alkalmazni akkor, ha az (1) bekezdésben említett elemi aggregátumok e rendelet 15. cikkének hatálya alá tartoznak.

19. cikk

Mintavétel és reprezentativitás

(1) A tagállamok a sajátlakás-árindex célmintáját úgy választják meg, hogy az reprezentatív legyen a sajátlakás-árindex célsokaságára nézve, ennek érdekében elemi aggregátumokat határoznak meg, és ezekhez az elemi aggregátumokhoz egyedi termékeket választanak.

(2) Az egyedi termékek és az elemi aggregátumok szükséges számát a kiadási kategória súlya és a kiadási kategóriába tartozó egyedi termékek ármozgásainak változékonysága függvényében kell meghatározni.

(3) A tagállamok gondoskodnak arról, hogy a sajátlakás-árindex célmintája később is reprezentatív maradjon a sajátlakás-árindex célsokaságára nézve, ennek érdekében legalább évente áttekintik és aktualizálják a sajátlakás-árindex célmintáját, és helyettesítő termékeket választanak.

20. cikk

Az áradatok kezelése

(1) A tagállamok a sajátlakás-árindex összeállításához megfigyelt árakat használnak fel. Becsült árak csak a 22. és a 24. cikkben meghatározott célokból vehetők figyelembe.

(2) A „lakóingatlan-biztosítás” részindex esetében a megfigyelt árnak tényleges biztosítási díjnak kell lennie.

(3) Ha egy lakóingatlan megszerzéséhez vagy tulajdonlásához kapcsolódó terméket ingyenesen bocsátanak rendelkezésre, később pedig árat számítanak fel érte, ezt a sajátlakás-árindexben árnövekedésként kell kimutatni. Hasonlóképpen ha egy egyedi szolgáltatásra korábban számítottak fel árat, később pedig ingyenesen bocsátják rendelkezésre, ezt a sajátlakás-árindexben árcsökkenésként kell kimutatni.

21. cikk

Engedmények és ösztönzők

(1) A tagállamok azokat az engedményeket veszik figyelembe, amelyek:

a) hozzárendelhetők egy megfigyelt egyedi termékhez;

b) vásárláskor vehetők igénybe.

(2) Lehetőség szerint azokat az engedményeket is figyelembe kell venni, amelyeket csak a vevők egy meghatározott csoportja vehet igénybe.

(3) Az ösztönzőket a 23. és a 24. cikk szerint kell kezelni.

22. cikk

Az áradatok becslése

(1) Ha a bázisnegyedévben a sajátlakás-árindex célmintáján belül egy egyedi termék ára nem figyelhető meg, kizárólag az adott negyedév tekintetében becsült árat kell figyelembe venni, azt követően pedig helyettesítő terméket kell kiválasztani. Ez a bekezdés nem alkalmazandó azokra az egyedi termékekre, amelyek később várhatóan ismét rendelkezésre fognak állni.

(2) Korábbi megfigyelt ár becsült árként nem vehető figyelembe, kivéve akkor, ha igazolható, hogy megfelelő becslést képez.

23. cikk

Helyettesítés

(1) A tagállamok – a sajátlakás-árindex célmintája reprezentativitásának megtartása mellett – olyan helyettesítő terméket választanak, amely hasonló az eltűnt termékhez.

(2) A helyettesítő termék nem választható ki pusztán az ár hasonlósága alapján.

24. cikk

Minőségi kiigazítás

(1) Ha a helyettesített termék és a helyettesítő termék között nincs különbség a termék tulajdonságai, vásárlási időpontja és helye és szállítási feltételei tekintetében, a megfigyelt árakat közvetlenül kell összehasonlítani. Egyébként minőségi kiigazítást kell végezni.

(2) A minőségi kiigazítás mértéke csak akkor lehet egyenlő a helyettesített termék ára és a helyettesítő termék ára közötti teljes különbséggel, ha igazolható, hogy ez a különbség a minőségbeli különbség megfelelő becslését képezi.

25. cikk

Elemi árindex

(1) Az egyedi termékek áraiból az elemi árindexeket a következő módszerek valamelyikével kell előállítani:

a) egy olyan képlet alkalmazásával, amely biztosítja a tranzitivitást. Tranzitivitást biztosító képlet alkalmazásakor a korábbi időszakok árindexét nem szabad felülvizsgálni;

b) egy olyan képlet alkalmazásával, amely biztosítja az időbeli megfordíthatóságot, és amely az egyedi termékeknek az összehasonlítás tárgyidőszakában érvényes árait a termékek bázisidőszakbeli áraival hasonlítja össze. A bázisidőszakot nem szabad gyakran változtatni, mert a változtatással jelentősen sérül a tranzitivitás elve.

(2) Két vagy több elemi árindexből az elemi aggregátum árindexét az (1) bekezdés kritériumainak megfelelő képlet segítségével kell képezni.

26. cikk

Részindex beépítése az index bázisidőszaka után

A sajátlakás-árindexbe az index bázisidőszaka után beépített részindexet az adott év utolsó negyedévéhez kell kapcsolni, és a következő év első negyedévétől fogva kell figyelembe venni.

4. FEJEZET

FELÜLVIZSGÁLAT

27. cikk

Hiba miatti felülvizsgálat

(1) A tagállamok indokolatlan késedelem nélkül kijavítják a hibákat, és a felülvizsgált részindexeket vagy részindex-súlyokat indokolatlan késedelem nélkül továbbítják a Bizottságnak (Eurostat).

(2) A tagállamok legkésőbb a felülvizsgált adatok továbbításakor tájékoztatják a Bizottságot (Eurostat) a hiba okáról.

28. cikk

Az ideiglenes adatok felülvizsgálata

(1) A 27. cikk sérelme nélkül a tagállamok az ideiglenes részindexeket és súlyokat az első adattovábbítás időpontját követő negyedévben felülvizsgálhatják.

(2) Az (1) bekezdés alapján végzett felülvizsgálat után a tagállamok – a 27. cikk sérelme nélkül – az ideiglenes részindexeket és súlyokat csak az első adattovábbítás időpontját követő naptári évben, a következő év első negyedévére vonatkozó adatok továbbításakor vizsgálhatják felül.

29. cikk

Más felülvizsgálatok

(1) A 27. és a 28. cikk hatálya alá nem tartozó esetekben a tagállamok a felülvizsgálatok időpontját és hosszát koordinálják a Bizottsággal (Eurostat).

(2) A tagállamok legkésőbb a javasolt felülvizsgálat tervezett elvégzése előtt 3 hónappal megadják a Bizottságnak (Eurostat) a felülvizsgált részindexek és súlyok becsült értékét.

5. FEJEZET

AZ ADATOK ÉS A METAADATOK CSERÉJÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉS HATÁRIDŐK

30. cikk

Az adatok és a metaadatok cseréjére vonatkozó előírások

(1) A tagállamok az adatokat és a metaadatokat elektronikus formátumban, az egyablakos ügyintézési szolgáltatáson keresztül, a statisztikai adatok és metaadatok cseréjére vonatkozó szabványoknak megfelelően továbbítják a Bizottságnak (Eurostat).

(2) A 223/2009/EK rendelet 3. cikkének (7) bekezdésében meghatározott bizalmas adatokat a Bizottságnak (Eurostat) való továbbításkor megfelelő módon meg kell jelölni.

31. cikk

A metaadatok cseréjére vonatkozó határidők

A tagállamok évente áttekintik és aktualizálják a lakásárindexre és a sajátlakás-árindexre vonatkozó adott évi metaadataikat, és június 30-ig továbbítják azokat a Bizottságnak (Eurostat).

6. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

32. cikk

Az (EU) 2020/1148 végrehajtási rendelet módosítása

Az (EU) 2020/1148 végrehajtási rendelet a következőképpen módosul:

1. Az 1. cikk helyébe a következő szöveg lép:

„*1. cikk*

Ez a rendelet a harmonizált fogyasztói árindex (HICP) és a változatlan adótartalmú harmonizált fogyasztói árindex (HICP-CT) előállításának egységes kritériumait határozza meg.”

2. A 22–25. cikket el kell hagyni.

3. A 27. cikk (2) bekezdését el kell hagyni.

33. cikk

Hatálybalépés

Ez a rendelet az *Európai Unió Hivatalos Lapjában* való kihirdetését követő huszadik napon lép hatályba.

Rendelkezéseit a 2024. január 1-jétől teljesített adattovábbítások tekintetében kell alkalmazni. Amennyiben rendelkezésre állnak megfelelő adatforrások, a már továbbított adatokat szükség esetén felül kell vizsgálni.

Ez a rendelet teljes egészében kötelező és közvetlenül alkalmazandó valamennyi tagállamban.

Kelt Brüsszelben, 2023. július 17-én.

a Bizottság részéről
az elnök
Ursula VON DER LEYEN

MELLÉKLET

A tulajdonos-lakó lakáscélú kiadásai

A 11. cikk meghatározza a tulajdonos-lakóknak a sajátlakás-árindexben (OOH-árindex) figyelembe veendő lakáscélú kiadásait. E kiadások részletes meghatározása az alábbiakban található.

a) Az „új építésű lakóingatlan vásárlása” (O.1.1.1.1.) és „a háztartás által vásárolt nem új építésű lakóingatlan” (O.1.1.2.) kategóriába az összes piaci áron vásárolt értékesített lakóingatlan tekintetében a háztartások által viselt, az 549/2013/EU rendelet A. mellékletének 3.124. pontjában foglalt fogalommeghatározás értelmében vett bruttó állóeszköz-felhalmozásra fordított kiadások tartoznak azokban az esetekben, ha:

   i. a vevő az (EU) 2016/792 rendelet 2. cikkének 18. pontja értelmében háztartás;

   ii. az eladó nem háztartás;

   iii. a tranzakció tárgya a tulajdonos saját használatára vásárolt újonnan épített lakóingatlan (az O.1.1.1.1. kategória esetében) vagy meglévő lakóingatlan (az O.1.1.2. kategória esetében);

   iv. a lakóingatlan a tagállamnak az (EU) 2016/792 rendelet 2. cikkének 19. pontja értelmében vett gazdasági területén helyezkedik el;

   v. a tranzakció monetáris tranzakció formájában valósult meg.

   A kategóriák a bruttó állóeszköz-felhalmozás fogalommeghatározásának megfelelően nem tartalmazzák az értékesített lakóingatlanhoz tartozó telek értékét.

b) A „saját építésű lakóingatlan és nagyobb felújítások” (O.1.1.1.2.) kategóriába az alábbiakhoz inputként vásárolt összes áru és szolgáltatás tekintetében a háztartások által viselt, az 549/2013/EU rendelet A. mellékletének 3.124. pontjában foglalt fogalommeghatározás értelmében vett bruttó állóeszköz-felhalmozásra fordított kiadások tartoznak:

   i. a háztartások által saját maguk épített új lakóépületek;

   ii. a tulajdonos használatában lévő meglévő lakóingatlanok nagyobb felújításai.

c) „A lakóingatlan-vásárláshoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások” (O.1.1.3.) kategóriába a tulajdonjog-átruházásnak az 549/2013/EU rendelet A. melléklete 3.133. pontjának második bekezdésével összhangban a bruttó állóeszköz-felhalmozásba beletartozó költségei tekintetében a háztartások által viselt, az alábbiakhoz kapcsolódó kiadások tartoznak:

   i. a saját használatra szánt lakóingatlan adásvételének folyamata függetlenül attól, hogy a lakóingatlant mely gazdasági szektortól vásárolták;

   ii. a saját kezű építés folyamata, valamint a tulajdonos használatában lévő meglévő lakóingatlanok nagyobb felújításainak elvégzése.

d) A „nagyobb javítások és karbantartás” (O.1.2.1.) kategóriába a nagyobb javítások vagy karbantartás céljára vásárolt összes anyag és szolgáltatás tekintetében a háztartások által viselt, az 549/2013/EU rendelet A. mellékletének 3.88. pontja értelmében vett folyó termelőfelhasználásra fordított kiadások tartoznak.

e) A „lakóingatlan-biztosítás” (O.1.2.2.) kategóriába a tulajdonos használatában lévő lakóingatlanokhoz kapcsolódó biztosításért felszámított implicit szolgáltatási díjak tekintetében a háztartások által viselt, folyó termelőfelhasználásra fordított kiadások tartoznak.

f) „A lakóingatlan tulajdonlásához kapcsolódó egyéb szolgáltatások” (O.1.2.3.) kategóriába a tulajdonos használatában lévő lakóingatlanokkal kapcsolatban a háztartások által vásárolt, a lakóingatlanok tulajdonosa számára nyújtott, a d) és az e) pontban említett kategóriákba nem tartozó szolgáltatások tekintetében a háztartások által viselt, folyó termelőfelhasználásra fordított kiadások tartoznak.