II

(Atos não legislativos)

REGULAMENTOS

REGULAMENTO DE EXECUÇÃO (UE) 2023/1470 DA COMISSÃO

de 17 de julho de 2023

que estabelece as especificações metodológicas e técnicas em conformidade com o Regulamento (UE) 2016/792 do Parlamento Europeu e do Conselho no que se refere ao índice de preços da habitação e ao índice de preços dos alojamentos ocupados pelo proprietário, e que altera o Regulamento de Execução (UE) 2020/1148 da Comissão

(Texto relevante para efeitos do EEE)

A COMISSÃO EUROPEIA,

Tendo em conta o Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia,

Tendo em conta o Regulamento (UE) 2016/792 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 11 de maio de 2016, relativo aos índices harmonizados de preços no consumidor e ao índice de preços da habitação, e que revoga o Regulamento (CE) n.º 2494/95 do Conselho ([1]), nomeadamente os artigos 3.º, n.ºs 9 e 10, 4.º, n.º 4, 7.º, n.º 6, e 9.º, n.º 4,

Considerando o seguinte:

(1) O Regulamento (UE) 2016/792 estabelece um regime comum para a produção do índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC), do índice harmonizado de preços no consumidor a taxas de imposto constantes (IHPC-TC), do índice de preços dos alojamentos ocupados pelo proprietário (AOP) e do índice de preços da habitação (IPH).

(2) Nos termos do artigo 3.º, n.º 9, do Regulamento (UE) 2016/792, a Comissão deve adotar atos de execução que especifiquem as desagregações do IPH e do índice de preços AOP.

(3) Nos termos do artigo 3.º, n.º 10, do Regulamento (UE) 2016/792, os Estados-Membros devem atualizar anualmente as ponderações dos subíndices do IPH e do índice de preços AOP. Por conseguinte, é necessário especificar condições uniformes para a qualidade das ponderações dos índices harmonizados.

(4) Em conformidade com o artigo 3.º, n.º 2, do Regulamento (UE) 2016/792, o IPH e o índice de preços AOP devem ser índices anuais encadeados do tipo Laspeyres. Por conseguinte, nos termos do artigo 4.º, n.º 4, alínea iv), do Regulamento (UE) 2016/792, a Comissão deve especificar mais pormenorizadamente os métodos de compilação dos subíndices e dos índices de preços elementares.

(5) Os índices de preços relacionados com as aquisições de habitações devem ser representativos de todas as transações relevantes. Por conseguinte, nos termos do artigo 4.º, n.º 4, alínea i), do Regulamento (UE) 2016/792, a Comissão deve especificar mais pormenorizadamente as regras relativas à representatividade das fontes de dados utilizadas.

([1]) JO L 135 de 24.5.2016, p. 11.

(6) Os índices de preços relacionados com as aquisições de habitações não devem ser afetados por diferenças de qualidade entre as habitações transacionadas. Por conseguinte, nos termos do artigo 4.º, n.º 4, alíneas ii) e iv), do Regulamento (UE) 2016/792, a Comissão deve especificar mais pormenorizadamente as regras para a recolha de dados e a compilação de índices.

(7) Em conformidade com o artigo 2.º, n.º 10, do Regulamento (UE) 2016/792, o IPH mede as variações dos preços de transação das habitações adquiridas pelas famílias. Por conseguinte, nos termos do artigo 4.º, n.º 4, alínea ii), do Regulamento (UE) 2016/792, a Comissão deve especificar mais pormenorizadamente as regras aplicáveis ao tratamento dos preços utilizados para o cálculo do IPH.

(8) O índice de preços AOP visa melhorar a relevância e a comparabilidade do IHPC. Por conseguinte, é necessário especificar um quadro metodológico para a compilação do índice de preços AOP que seja coerente com o quadro metodológico utilizado para compilar o IHPC.

(9) No seu relatório sobre a adequação da integração do índice de preços AOP no âmbito do IHPC ([2]), a Comissão considerou que o índice de preços AOP não é atualmente adequado para essa integração. Em conformidade com o artigo 3.º, n.º 7, do Regulamento (UE) 2016/792 e em estreita cooperação com o Banco Central Europeu e os Estados-Membros, a Comissão deve prosseguir o trabalho metodológico necessário para a integração do índice de preços AOP no âmbito do IHPC.

(10) Uma vez que não é possível observar todas as transações do universo-alvo do índice de preços AOP, a Comissão, nos termos do artigo 4.º, n.º 4, alínea i), do Regulamento (UE) 2016/792, deve especificar mais pormenorizadamente as regras de amostragem.

(11) Em conformidade com o artigo 2.º, n.º 9, do Regulamento (UE) 2016/792, o índice de preços AOP mede a variação dos preços de transação das habitações novas no setor das famílias e de outros produtos que as famílias adquirem enquanto proprietários-ocupantes. Por conseguinte, nos termos do artigo 4.º, n.º 4, alínea ii), do Regulamento (UE) 2016/792, a Comissão deve especificar mais pormenorizadamente as regras aplicáveis ao tratamento dos preços utilizados para o cálculo do índice de preços AOP.

(12) O índice de preços AOP deve fornecer uma medida da variação pura dos preços, não afetada por alterações da qualidade. Por conseguinte, nos termos do artigo 4.º, n.º 4, alínea iii), do Regulamento (UE) 2016/792, a Comissão deve especificar mais pormenorizadamente as regras relativas às substituições e aos ajustamentos da qualidade que devam ser aplicados a outros produtos que sejam não as habitações.

(13) Em conformidade com o artigo 7.º, n.º 5, do Regulamento (UE) 2016/792, o IPH, o índice de preços AOP e os seus subíndices que já tenham sido publicados podem ser revistos. Por conseguinte, nos termos do artigo 7.º, n.º 6, do Regulamento (UE) 2016/792, a Comissão deve especificar condições uniformes para a revisão do IPH, do índice de preços AOP e dos seus subíndices.

(14) Em conformidade com o artigo 9.º, n.º 2, do Regulamento (UE) 2016/792, os Estados-Membros devem fornecer ao Eurostat relatórios de qualidade normalizados e inventários. Por conseguinte, nos termos do artigo 9.º, n.º 4, do Regulamento (UE) 2016/792, a Comissão deve estabelecer os prazos para a apresentação desses relatórios e inventários.

(15) De acordo com o artigo 7.º, n.º 4, do Regulamento (UE) 2016/792, os Estados-Membros devem transmitir dados e metadados à Comissão (Eurostat) em conformidade com as normas e os procedimentos de intercâmbio especificados. Por conseguinte, nos termos do artigo 7.º, n.º 6, do Regulamento (UE) 2016/792, a Comissão deve especificar as normas de intercâmbio dos dados e metadados.

(16) Por conseguinte, o Regulamento de Execução (UE) 2020/1148 da Comissão ([3]) deve ser alterado.

([2]) Relatório da Comissão ao Parlamento Europeu e ao Conselho sobre a adequação do índice de preços dos alojamentos ocupados pelo proprietário (AOP) com vista à sua integração no índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC) [COM(2018)768].

([3]) Regulamento de Execução (UE) 2020/1148 da Comissão, de 31 de julho de 2020, que estabelece as especificações metodológicas e técnicas em conformidade com o Regulamento (UE) 2016/792 do Parlamento Europeu e do Conselho no que se refere aos índices harmonizados de preços no consumidor e ao índice de preços da habitação (JO L 252 de 4.8.2020, p. 12).

(17) Importa estabelecer um período transitório para ter em conta a situação específica das autoridades competentes nos Estados-Membros que precisam de tomar as medidas necessárias para assegurar o cumprimento do presente regulamento.

(18) As medidas previstas no presente regulamento estão em conformidade com o parecer do Comité do Sistema Estatístico Europeu, instituído pelo artigo 7.º do Regulamento (CE) n.º 223/2009 do Parlamento Europeu e do Conselho ([4]),

ADOTOU O PRESENTE REGULAMENTO:

CAPÍTULO 1

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento estabelece condições uniformes para a elaboração dos seguintes índices:

a) O índice de preços da habitação (IPH);

b) O índice de preços dos alojamentos ocupados pelo proprietário (AOP).

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente regulamento, entende-se por:

1) «Habitação», uma unidade residencial imóvel autónoma, parte de um bloco de apartamentos ou construída no seu próprio terreno, que é apropriada para ocupação por uma família e pode servir de alojamento;

2) «Cooperativa de habitação», uma entidade jurídica que concede a cada um dos seus acionistas o direito de ocupar uma determinada habitação da cooperativa;

3) «Habitação transacionada», uma habitação cuja propriedade legal foi transferida mediante transação de venda, incluindo através da aquisição de ações de uma cooperativa de habitação que confira o direito de ocupação de uma habitação da cooperativa;

4) «Habitação recém-construída», uma habitação transacionada recentemente construída ou que tenha sido criada através da conversão de um edifício não residencial existente ou de uma parte não residencial de um edifício residencial existente;

5) «Habitação existente», uma habitação transacionada que faz parte do parque habitacional existente;

6) «Subíndice», o índice de preços de qualquer categoria de despesa definida nos artigos 3.º e 11.º do presente regulamento;

7) «Agregado elementar», o agregado mais pequeno utilizado num índice de tipo Laspeyres;

8) «Preço de mercado», o montante em dinheiro que um comprador está disposto a pagar para adquirir um bem, serviço ou ativo a um vendedor disposto a vender, quando a transação é efetuada entre partes independentes com base unicamente em considerações comerciais;

([4]) Regulamento (CE) n.º 223/2009 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 11 de março de 2009, relativo às Estatísticas Europeias e que revoga o Regulamento (CE, Euratom) n.º 1101/2008 relativo à transmissão de informações abrangidas pelo segredo estatístico ao Serviço de Estatística das Comunidades Europeias, o Regulamento (CE) n.º 322/97 do Conselho relativo às estatísticas comunitárias e a Decisão 89/382/CEE, Euratom do Conselho que cria o Comité do Programa Estatístico das Comunidades Europeias (JO L 87 de 31.3.2009, p. 164).

9) «Universo-alvo do IPH», todas as habitações transacionadas adquiridas a preços de mercado, independentemente do setor institucional de compra e venda, quando:

   a) a parte adquirente é uma família na aceção do artigo 2.º, n.º 18, do Regulamento (UE) 2016/792;

   b) o objeto da transação é qualquer tipo de habitação recém-construída ou existente;

   c) a habitação está localizada no território económico de um Estado-Membro, na aceção do artigo 2.º, n.º 19, do Regulamento (UE) 2016/792;

   d) a transação consiste numa operação monetária;

10) «Parte das despesas do IPH», uma percentagem da despesa total das famílias com a aquisição de habitações pertencentes ao universo-alvo do IPH;

11) «Estrato», um subgrupo de elementos pertencentes ao universo-alvo do IPH ou do índice de preços AOP dentro de um agregado elementar, para o qual é calculado um índice de preços ajustado para ter em conta eventuais diferenças de qualidade e ao qual é atribuída uma ponderação;

12) «Diferença de qualidade entre habitações transacionadas», a diferença observada entre habitações transacionadas em dois períodos diferentes, em termos de tipo, características físicas, idade ou localização, quando relevante do ponto de vista do comprador;

13) «Tipo de habitação», uma categoria de habitações com características comuns. Dois tipos principais de habitação são os apartamentos e as moradias. Consoante as circunstâncias do país, podem distinguir-se outros tipos, como as moradias independentes, as moradias geminadas e as moradias em banda;

14) «Preço de transação», o preço total pago por uma família pela aquisição de uma habitação, incluindo impostos do tipo valor acrescentado e excluindo subsídios que influenciem os preços finais das habitações, e abrangendo, se for caso disso, o preço da estrutura e do respetivo terreno;

15) «Imposto do tipo valor acrescentado», um imposto sobre bens ou serviços cobrado por etapas pelas empresas e que, em última instância, é cobrado integralmente aos consumidores finais, tal como definido no anexo A, capítulo 4, ponto 4.17, do Regulamento (UE) n.º 549/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho ([5]);

16) «Índice hedónico»: índice de preços que utiliza a regressão hedónica como instrumento para a sua compilação. A regressão hedónica refere-se à análise estatística de uma forma funcional utilizada para estimar o impacto das características determinantes dos preços no preço de uma habitação;

17) «Índice médio ou mediano estratificado», um índice de preços que é estabelecido com base numa medida de tendência central, calculada para cada estrato de habitações transacionadas pertencentes ao universo-alvo do IPH, entre os quais não existem diferenças significativas de qualidade;

18) «Método que reproduz a abordagem de emparelhamento de modelos», um método utilizado para compilar um índice de preços que compara os preços de transação de vendas repetidas das mesmas habitações ou que compara os preços de transação reais com as avaliações para calcular as relações de preços das mesmas habitações;

19) «Proprietários-ocupantes», as famílias que vivem em habitações de que são proprietárias;

20) «Habitação nova», uma habitação que, quando pronta a ser utilizada, se considera oferecer um novo serviço de habitação que acresce ao parque habitacional existente;

21) «Casa pré-fabricada», uma casa fabricada fora do local de montagem e que é fornecida pronta a montar;

22) «Habitação construída pelo próprio», uma habitação construída por uma família para ocupação própria, seja através do seu próprio trabalho, seja através da contratação de um construtor profissional ou da aquisição de uma casa pré-fabricada, em que o terreno é adquirido separadamente do edifício;

([5]) Regulamento (UE) n.º 549/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 21 de maio de 2013, relativo ao sistema europeu de contas nacionais e regionais na União Europeia (JO L 174 de 26.6.2013, p. 1).

23) «Grandes obras de renovação», as melhorias que aumentam o nível subjacente de serviço de alojamento ou que prolongam substancialmente a vida útil anteriormente esperada da habitação, dessa forma aumentando o respetivo valor, e que excedem as atividades necessárias para manter o funcionamento e a utilização da habitação;

24) «Reparações importantes e manutenção», as obras normalmente realizadas pelo proprietário da habitação para recuperar o seu estado original ou o estado obtido após a última grande renovação, que contribuem para uma maior vida útil da habitação, mas não aumentam o respetivo valor, em comparação com o seu estado original ou o estado obtido após a última grande renovação;

25) «Seguros relacionados com habitações», um seguro não vida subscrito pelo proprietário da habitação contra danos provocados por incêndios, tempestades, inundações, roubo e vandalismo, que cobre normalmente a estrutura do edifício e as suas partes fixas, como os armários de cozinha embutidos e os roupeiros embutidos;

26) «Universo-alvo do índice de preços AOP», todas as transações incluídas nas despesas de habitação dos proprietários-ocupantes, tal como definido no anexo;

27) «Parte da despesa do índice de preços AOP», a percentagem da despesa total das famílias com transações pertencentes ao universo-alvo do índice de preços AOP;

28) «Índice de preços no produtor para a construção», um índice que mostra a evolução dos preços pagos pelos clientes às empresas de construção, tal como definido no anexo IV do Regulamento de Execução (UE) 2020/1197 da Comissão ([6]);

29) «Oferta de produto», um produto especificado pelas suas características, pela data e pelo local de aquisição e pelas condições de fornecimento, e para o qual é observado um preço;

30) «Produto homogéneo», um conjunto de ofertas de produtos entre as quais não há diferenças de qualidade significativas e para o qual é calculado um preço médio;

31) «Produto individual», uma oferta de produto ou um produto homogéneo;

32) «Preço observado», o preço de um produto individual, utilizado pelo Estado-Membro para a compilação de certos subíndices do índice de preços AOP;

33) «Amostra-alvo do índice de preços AOP», um conjunto de habitações transacionadas e produtos individuais objeto de transações do universo-alvo do índice de preços AOP e cujos dados de preços são utilizados para a compilação desse índice;

34) «Produto de substituição», um produto individual que substitui outro produto individual na amostra-alvo do índice de preços AOP;

35) «Preço estimado», um preço baseado num procedimento de estimação adequado;

36) «Prémios efetivos», os montantes pagos por uma apólice de seguro específica para obter a cobertura do seguro durante um determinado período;

37) «Incentivo», uma mudança, muitas vezes temporária, nas características de um produto individual mediante o aumento da quantidade do produto, o acrescento gratuito de outro produto individual ou a oferta de outros benefícios ao consumidor;

38) «Diferença de qualidade», a diferença observada entre dois produtos individuais, em termos das características, da data e do local de aquisição ou das condições de fornecimento, quando relevante do ponto de vista do consumidor;

39) «Índice de preços elementar», o índice de um agregado elementar ou o índice de um estrato de um agregado elementar;

40) «Transitividade», a propriedade pela qual um índice que compara os períodos a) e b) indiretamente através do período c) é idêntico a um índice que compara diretamente os períodos a) e b);

([6]) Regulamento de Execução (UE) 2020/1197 da Comissão, de 30 de julho de 2020, que estabelece as especificações técnicas e as modalidades de execução nos termos do Regulamento (UE) 2019/2152 do Parlamento Europeu e do Conselho relativo às estatísticas europeias das empresas que revoga dez atos jurídicos no domínio das estatísticas das empresas (JO L 271 de 18.8.2020, p. 1).

41) «Reversibilidade no tempo», a propriedade pela qual o índice entre dois períodos a) e b) é igual ao inverso desse mesmo índice entre dois períodos b) e a);

42) «Revisão», uma alteração dos índices de preços ou das ponderações publicados pela Comissão (Eurostat);

43) «Dados provisórios», os índices de preços ou as ponderações que um Estado-Membro deve finalizar no trimestre posterior;

44) «Encargos implícitos do serviço», a produção das companhias de seguros, tal como definido no anexo A, ponto 16.51, do Regulamento (UE) n.º 549/2013.

CAPÍTULO 2

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

Artigo 3.º

Desagregação do índice de preços da habitação

O IPH deve abranger as seguintes categorias de despesas:

a) H.1 Aquisições de habitações;

b) H.1.1 Aquisições de habitações recém-construídas;

c) H.1.2 Aquisições de habitações existentes.

Artigo 4.º

Ponderações refletindo a estrutura das despesas com as aquisições de habitações

1. Todos os anos, os Estados-Membros devem compilar e transmitir à Comissão (Eurostat) um conjunto de ponderações para o IPH, em conformidade com as categorias de despesas estabelecidas no artigo 3.º

2. Os Estados-Membros devem calcular as ponderações dos subíndices e dos agregados elementares de modo a refletir a estrutura das despesas de habitação que utilizaram no índice do ano t, do seguinte modo:

a) As fontes de dados que forneçam informações sobre as despesas das famílias com habitações transacionadas pertencentes ao universo-alvo do IPH no ano t−1 ou no ano t−2 devem ser utilizadas para obter as partes de despesa do IPH ao nível dos subíndices e reparti-las pelos agregados elementares dos subíndices;

b) As partes de despesa do IPH baseadas nos dados relativos ao ano t−2 devem ser revistas e atualizadas de modo a serem representativas do ano < t−1;

c) As partes de despesa do IPH para os agregados elementares devem ser ajustadas de acordo com uma variação de preços adequada entre o ano t−1 e o quarto trimestre do ano t−1.

3. As ponderações dos subíndices e dos agregados elementares devem manter-se constantes ao longo de todo o ano civil.

4. A soma de todas as ponderações dos subíndices deve ser igual a 1 000.

5. A ponderação dos subíndices deve ser igual à soma das ponderações dos agregados elementares distinguidos dentro da categoria de despesas em causa.

6. Os Estados-Membros devem utilizar ponderações dos estratos que sejam representativas das despesas das famílias com habitações transacionadas do universo-alvo do IPH no período de comparação ou em qualquer período que preceda até dois anos o ano em curso.

Artigo 5.º

Ponderações refletindo o nível das despesas com as aquisições de habitações

Os Estados-Membros devem calcular os subíndices e as ponderações totais do IPH de modo a refletir o nível das despesas com as aquisições de habitações no ano t–1.

Artigo 6.º

Recolha de preços e características determinantes dos preços

1. Os Estados-Membros devem recolher as informações de base necessárias para a definição dos estratos ou dos agregados elementares, ou de ambos, e para a compilação do IPH.

2. Os Estados-Membros devem assegurar que a recolha de dados abranja características determinantes dos preços que permitam a compilação de um índice de preços que não seja afetado por diferenças de qualidade entre as habitações transacionadas.

Artigo 7.º

Representatividade

1. Os Estados-Membros devem assegurar que os dados utilizados como fonte de informação sobre as habitações transacionadas são representativos do universo-alvo de cada subíndice do IPH em cada período de referência.

2. Os Estados-Membros podem excluir do IPH um ou mais tipos de habitação e uma ou mais regiões desde que a percentagem total de habitações excluídas no valor de todas as aquisições de habitações pelas famílias não seja superior a 5 %. As despesas com aquisições de habitações relativas a tipos de habitação ou regiões excluídos devem ser alocadas ao tipo de habitação ou região mais semelhante.

Artigo 8.º

Tratamento dos preços

1. O IPH deve basear-se nos preços de transação das habitações.

2. O preço de transação de uma habitação deve ser incluído no IPH para o trimestre em que a propriedade legal da habitação é transferida do vendedor para o comprador.

Artigo 9.º

Compilação de índices

1. Os Estados-Membros devem obter subíndices utilizando uma das seguintes opções:

a) Como agregação de índices de estrato calculados enquanto índices hedónicos ou índices baseados num método que reproduza a abordagem de emparelhamento de modelos;

b) Como índices hedónicos ou índices baseados num método que reproduza a abordagem de emparelhamento de modelos;

c) Como índice médio ou mediano estratificado.

2. Sempre que um Estado-Membro utilize um índice hedónico, deve assegurar que o método aplicado controla as diferenças de qualidade entre as habitações transacionadas nos períodos de comparação e de referência.

3. Sempre que um Estado-Membro utilize um método que reproduza a abordagem de emparelhamento de modelos, deve assegurar que as comparações de preços emparelhados sejam efetuadas para as mesmas habitações nos períodos de comparação e de referência, de modo a controlar as diferenças de qualidade entre as habitações transacionadas.

4. Sempre que um Estado-Membro utilize uma um índice médio ou mediano estratificado, deve determinar as variáveis de estratificação com base numa análise estatística e assegurar que os estratos definidos são suficientemente homogéneos.

Artigo 10.º

Estimativas

1. Se o número disponível de habitações transacionadas for insuficiente para permitir o cálculo de um índice de preços fiável para um determinado estrato, os Estados-Membros devem estimar a variação de preços para esse estrato como sendo a variação de preços de um estrato ou de uma combinação de estratos caracterizada por condições de mercado comparáveis.

2. Os Estados-Membros não podem reportar os preços do trimestre anterior nem imputar a mesma variação de preços como no trimestre anterior, a menos que tal possa ser justificado como uma estimativa adequada.

CAPÍTULO 3

ÍNDICE DE PREÇOS DOS ALOJAMENTOS OCUPADOS PELO PROPRIETÁRIO

Artigo 11.º

Desagregação do índice de preços dos alojamentos ocupados pelo proprietário

O índice de preços AOP deve abranger as seguintes categorias de despesas:

a) O.1 Despesas de habitação dos proprietários-ocupantes;

b) O.1.1 Aquisições de habitações;

c) O.1.1.1 Habitações novas;

d) O.1.1.1.1 Aquisições de habitações recém-construídas;

e) O.1.1.1.2 Habitações construídas pelo próprio e grandes obras de renovação;

f) O.1.1.2 Habitações existentes que são novas para as famílias;

g) O.1.1.3 Outros serviços relacionados com a aquisição de habitações;

h) O.1.2 Propriedade de habitações;

i) O.1.2.1 Reparações importantes e manutenção;

j) O.1.2.2 Seguros relacionados com habitações;

k) O.1.2.3 Outros serviços relacionados com a propriedade de habitações.

Artigo 12.º

Compilação dos índices de preços dos alojamentos ocupados pelo proprietário

O índice de preços AOP deve basear-se no método das «aquisições líquidas», que mede a evolução dos preços pagos pelas famílias para a aquisição de habitações novas para o setor das famílias e as alterações noutros custos relacionados com a propriedade e a transferência de propriedade das habitações.

Artigo 13.º

Ponderações refletindo a estrutura das despesas de habitação dos proprietários-ocupantes

1. Todos os anos, os Estados-Membros devem compilar e transmitir à Comissão (Eurostat) um conjunto de ponderações para o índice de preços AOP, em conformidade com as categorias de despesa estabelecidas no artigo 11.º

2. Os Estados-Membros devem calcular as ponderações dos subíndices e dos agregados elementares de modo a refletir a estrutura das despesas de habitação dos proprietários-ocupantes, como definido no anexo, utilizadas no índice do ano t, do seguinte modo:

a) Os dados das contas nacionais para o ano t−2 combinados com quaisquer informações disponíveis e relevantes provenientes de outras fontes de dados devem ser utilizados para obter as partes da despesa do índice de preços AOP a nível dos subíndices e para reparti-las pelos agregados elementares dos subíndices;

b) As partes de despesa do índice de preços AOP baseadas no dados relativos ao ano t−2 devem ser revistas e atualizadas de modo a serem representativas do ano t−1;

c) As partes de despesa do índice de preços AOP para os agregados elementares devem ser ajustadas de acordo com uma variação de preços adequada entre o ano t−1 e o quarto trimestre do ano t−1.

3. As ponderações dos subíndices e dos agregados elementares devem manter-se constantes ao longo de todo o ano civil.

4. A soma de todas as ponderações dos subíndices deve ser igual a 1 000.

5. A ponderação dos subíndices deve ser igual à soma das ponderações dos agregados elementares distinguidos dentro da categoria de despesas em causa.

6. Os Estados-Membros devem utilizar ponderações dos estratos que sejam representativas das despesas das famílias com habitações transacionadas do universo-alvo do índice de preços AOP no período de comparação ou em qualquer período que preceda até dois anos o ano em curso.

Artigo 14.º

Ponderações refletindo o nível das despesas de habitação dos proprietários-ocupantes

Os Estados-Membros devem calcular as ponderações totais do índice de preços AOP de modo a refletir o nível das despesas de habitação dos proprietários-ocupantes, determinando a soma de todas as categorias de despesas de habitação dos proprietários-ocupantes no ano t−1.

Artigo 15.º

Aquisições de habitações recém-construídas e de habitações existentes que são novas para as famílias

1. Os Estados-Membros devem obter os subíndices do índice de preços AOP para as aquisições de habitações recém-construídas e de habitações existentes que são novas para as famílias em conformidade com os n.os 2 a 12.

2. Os Estados-Membros devem recolher as informações de base necessárias para a definição dos estratos ou agregados elementares, ou de ambos, e para a compilação dos subíndices referidos no n.º 1.

3. Os Estados-Membros devem assegurar que a recolha de dados abrange características determinantes dos preços que permitam a compilação de um índice de preços que não seja afetado por diferenças de qualidade entre as habitações transacionadas.

4. Os Estados-Membros devem assegurar que os dados utilizados como fonte de informação sobre as habitações transacionadas são representativos do universo-alvo de cada subíndice em cada período de referência.

5. Os Estados-Membros podem excluir dos subíndices referidos no n.º 1 um ou vários tipos de habitação e uma ou várias regiões, desde que a percentagem total de habitações excluídas na despesa de habitação com aquisições de habitações pertencentes ao universo-alvo do índice de preços AOP não seja superior a 5 %. As despesas com aquisições de habitações relativas aos tipos de habitação ou regiões excluídos devem ser alocadas ao tipo de habitação ou região mais semelhante.

6. Os subíndices a que se refere o n.º 1 devem basear-se nos preços de transação das habitações. O preço de transação de uma habitação deve ser incluído nesses subíndices para o trimestre em que a propriedade legal da habitação é transferida do vendedor para o comprador.

7. Os Estados-Membros devem obter os subíndices referidos no n.º 1 utilizando uma das seguintes opções:

a) Como agregação de índices de estrato calculados enquanto índices hedónicos ou índices baseados num método que reproduza a abordagem de emparelhamento de modelos;

b) Como índices hedónicos ou índices baseados num método que reproduza a abordagem de emparelhamento de modelos;

c) Como índice médio ou mediano estratificado.

8. Sempre que um Estado-Membro utilize um índice hedónico, deve assegurar que o método aplicado controla as diferenças de qualidade entre as habitações transacionadas nos períodos de comparação e de referência.

9. Sempre que um Estado-Membro utilize um método que reproduza a abordagem de emparelhamento de modelos, deve assegurar que as comparações de preços emparelhados sejam efetuadas para as mesmas habitações nos períodos de comparação e de referência, de modo a controlar as diferenças de qualidade entre as habitações transacionadas.

10. Sempre que um Estado-Membro utilize um índice médio ou mediano estratificado, deve determinar as variáveis de estratificação com base numa análise estatística e assegurar que os estratos definidos são suficientemente homogéneos.

11. Se o número disponível de habitações transacionadas for insuficiente para permitir o cálculo de um índice de preços fiável para um determinado estrato, os Estados-Membros devem estimar a variação de preços para esse estrato como sendo a variação de preços de um estrato ou de uma combinação de estratos caracterizada por condições de mercado comparáveis.

12. Os Estados-Membros não podem reportar os preços do trimestre anterior nem imputar a mesma variação de preços como no trimestre anterior, a menos que tal possa ser justificado como uma estimativa adequada.

Artigo 16.º

Habitações construídas pelo próprio e grandes obras de renovação

Ao compilar o subíndice AOP relativo a habitações de construção própria e grandes renovações, os Estados-Membros devem ter em conta as especificidades do processo de construção e, em especial, os seguintes elementos:

a) Quando as famílias realizem elas próprias as obras e apenas comprem os materiais, o índice de preços deve basear-se nos preços dos materiais adquiridos;

b) Quando as famílias contratem empresas de construção, o índice de preços deve basear-se no índice de preços no produtor para a construção ajustado para ter em conta eventuais variações nas taxas de imposto do tipo valor acrescentado aplicáveis às famílias. Se o índice de preços no produtor para a construção não estiver disponível, o índice deve basear-se numa amostra de produtos e fornecedores tendo em conta os tipos de habitações construídas e os materiais e serviços utilizados;

c) Quando as famílias comprem uma casa pré-fabricada, o índice de preços deve refletir as variações nos preços das casas pré-fabricadas, os custos de entrega e os preços das obras de construção adquiridas.

Artigo 17.º

Outros serviços relacionados com a aquisição de habitações

1. Quando o preço de um serviço for determinado como percentagem do preço de transação da habitação, o índice de preços do serviço deve basear-se nessa percentagem multiplicada pelo preço de uma transação representativa.

2. A variação do preço de uma transação representativa deve ser estimada utilizando o IPH ou um subíndice adequado do IPH.

Artigo 18.º

Aplicação dos artigos 19.º a 25.º

1. Os artigos 19.º a 25.º aplicam-se quando os agregados elementares de qualquer subíndice do índice de preços AOP são compilados a partir de preços observados que sejam recolhidos especificamente para esse efeito.

2. Os artigos 19.º a 25.º do presente regulamento não são aplicáveis quando os agregados elementares referidos no n.º 1 estiverem abrangidos pelo artigo 15.º do presente regulamento.

Artigo 19.º

Amostragem e representatividade

1. Os Estados-Membros devem constituir uma amostra-alvo para o índice de preços AOP que seja representativa do universo-alvo desse índice, definindo os agregados elementares e selecionando os produtos individuais desses agregados elementares.

2. O número de produtos individuais e de agregados elementares dependerá da ponderação da categoria de despesa e da variância dos movimentos de preços dos produtos individuais abrangidos.

3. Os Estados-Membros devem assegurar que a amostra-alvo do índice de preços AOP continua a ser representativa desse universo-alvo ao longo do tempo, realizando, pelo menos, uma revisão e atualização anual da amostra-alvo do índice de preços AOP, e selecionando produtos de substituição.

Artigo 20.º

Tratamento dos preços

1. Os Estados-Membros devem utilizar os preços observados para compilar o índice de preços AOP. Os preços estimados só devem ser utilizados para os efeitos previstos nos artigos 22.º e 24.º.

2. Os preços observados para o subíndice «seguros relacionados com habitações» serão prémios reais.

3. Se um produto relacionado com a aquisição ou a propriedade de uma habitação tiver sido disponibilizado gratuitamente e for posteriormente cobrado um preço, deve ser indicado como aumento de preço no índice de preços AOP. Inversamente, se tiver sido cobrado um preço por um serviço individual que seja posteriormente disponibilizado gratuitamente, tal será indicado como uma diminuição de preço no índice de preços AOP.

Artigo 21.º

Descontos e incentivos

1. Os Estados-Membros devem ter em conta os descontos que:

a) Possam ser concedidos para um produto individual observado; e

b) Possam ser reclamados no momento da aquisição.

2. Se possível, devem ser tidos em conta os descontos que só estão disponíveis para um grupo restrito de compradores.

3. Os incentivos devem ser tratados em conformidade com os artigos 23.º e 24.º.

Artigo 22.º

Estimativa de preços

1. Se o preço de um produto individual da amostra-alvo do índice de preços AOP não puder ser observado no trimestre de referência, deve ser utilizado um preço estimado apenas para esse trimestre, após o qual deverá ser selecionado um produto de substituição. O presente número não se aplica a produtos individuais relativamente aos quais se preveja que estarão de novo disponíveis.

2. Um preço anteriormente observado não pode ser utilizado como preço estimado, a menos que possa ser justificado como estimativa adequada.

Artigo 23.º

Substituições

1. Os Estados-Membros devem selecionar um produto de substituição que seja semelhante ao produto que desaparece, assegurando ao mesmo tempo que a amostra-alvo do índice de preços AOP permanece representativa.

2. Os Estados-Membros não devem selecionar os produtos de substituição com base num preço semelhante.

Artigo 24.º

Ajustamento da qualidade

1. Se não existirem diferenças entre o produto substituído e a sua substituição em termos de características, data e local de aquisição ou condições de fornecimento, os Estados-Membros devem comparar diretamente os preços observados. Caso contrário, os Estados-Membros devem proceder a um ajustamento da qualidade.

2. O ajustamento da qualidade feito pelos Estados-Membros deve ser igual à diferença total de preços entre o produto substituído e o produto de substituição apenas quando tal possa ser justificado como estimativa adequada da diferença de qualidade.

Artigo 25.º

Índices de preços elementares

1. Os preços dos produtos individuais devem ser agregados para obter índices de preços elementares utilizando uma das seguintes opções:

a) Uma fórmula do índice que garanta a transitividade. O índice de preços de períodos anteriores não deve ser revisto quando se utilizam fórmulas de índices transitivas; ou

b) Uma fórmula do índice que assegure a reversibilidade no tempo e compare os preços de produtos individuais no período de comparação com os preços desses produtos no período de referência. O período de referência não deve ser alterado com frequência se essa alteração resultar numa violação significativa do princípio da transitividade.

2. Deve ser utilizada uma fórmula de índice coerente com as fórmulas descritas no n.º 1 para obter um índice de preços de um agregado elementar a partir de dois ou mais índices de preços elementares.

Artigo 26.º

Integração dos subíndices depois do período de referência do índice

Qualquer subíndice que seja integrado no índice de preços AOP após o período de referência do índice deve ser associado ao último trimestre de um determinado ano e utilizado a partir do primeiro trimestre do ano seguinte.

CAPÍTULO 4

REVISÕES

Artigo 27.º

Revisões devidas a erros

1. Os Estados-Membros devem corrigir os erros e transmitir à Comissão (Eurostat), sem atrasos injustificados, os subíndices ou as ponderações dos subíndices revistos.

2. Os Estados-Membros devem comunicar à Comissão (Eurostat) as informações sobre a causa do erro, o mais tardar, com a transmissão dos dados revistos.

Artigo 28.º

Revisões dos dados provisórios

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 27.º, os Estados-Membros podem rever os subíndices e ponderações provisórios no trimestre seguinte à primeira transmissão.

2. Na sequência da revisão referida no n.º 1, e sem prejuízo do disposto no artigo 27.º, os Estados-Membros só podem rever os subíndices e ponderações provisórios no ano civil seguinte à primeira transmissão no momento da transmissão dos dados para o primeiro trimestre do ano seguinte.

Artigo 29.º

Outras revisões

1. O calendário e a duração de outras revisões que não sejam as previstas nos artigos 27.º e 28.º devem ser coordenados com a Comissão (Eurostat).

2. Os Estados-Membros devem fornecer à Comissão (Eurostat) estimativas dos subíndices e ponderações revistos, o mais tardar, três meses antes da data prevista de aplicação da revisão proposta.

CAPÍTULO 5

NORMAS E PRAZOS DE INTERCÂMBIO DE DADOS E METADADOS

Artigo 30.º

Normas de intercâmbio de dados e metadados

1. Os Estados-Membros devem transmitir os dados e metadados à Comissão (Eurostat) em formato eletrónico, através dos serviços do ponto de acesso único, em conformidade com as normas de intercâmbio de dados e metadados estatísticos.

2. Os dados confidenciais, tal como definidos no Regulamento (CE) n.º 223/2009, devem ser devidamente assinalados quando transmitidos à Comissão (Eurostat).

Artigo 31.º

Prazos de intercâmbio de metadados

Os Estados-Membros devem rever e atualizar anualmente os seus metadados relativos ao índice de preços AOP e ao IPH para o ano em curso e transmiti-los à Comissão (Eurostat) até 30 de junho.

CAPÍTULO 6

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 32.º

Alterações do Regulamento de Execução (UE) 2020/1148

O Regulamento de Execução (UE) 2020/1148 é alterado do seguinte modo:

1) O artigo 1.º passa a ter a seguinte redação:

«*Artigo 1.º*

O presente regulamento estabelece condições uniformes para a produção do índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC) e do índice harmonizado de preços no consumidor a taxas de imposto constantes (IHPC-TC).».

2) São suprimidos os artigos 22.º a 25.º.

3) No artigo 27.º, é suprimido o n.º 2.

Artigo 33.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no vigésimo dia seguinte ao da sua publicação no *Jornal Oficial da União Europeia*.

É aplicável a todas as transmissões de dados a partir de 1 de janeiro de 2024. Os dados já transmitidos devem ser revistos sempre que necessário e sempre que existam fontes de dados disponíveis.

O presente regulamento é obrigatório em todos os seus elementos e diretamente aplicável em todos os Estados-Membros.

Feito em Bruxelas, em 17 de julho de 2023.

Pela Comissão
A Presidente
Ursula VON DER LEYEN

ANEXO

Despesas de habitação dos proprietários-ocupantes

As categorias de despesas de habitação dos proprietários-ocupantes abrangidas pelo índice de preços das habitações ocupadas pelo proprietário («AOP») estão enumeradas no artigo 11.º. São definidas a seguir.

a) As categorias «aquisições de habitações recém-construídas» (O.1.1.1.1) e «habitações existentes que são novas para as famílias» (O.1.1.2) incluem as despesas das famílias com a formação bruta de capital fixo, tal como definido no anexo A, ponto 3.124, do Regulamento (UE) n.º 549/2013, relativas a todas as habitações transacionadas adquiridas a preços de mercado, em que:

   i) a parte adquirente é uma família na aceção do artigo 2.º, n.º 18, do Regulamento (UE) 2016/792,

   ii) a parte vendedora não é uma família,

   iii) o objeto da transação é uma habitação recém-construída (para a categoria O.1.1.1.1) ou uma habitação existente (para a categoria O.1.1.2) adquirida para ocupação pelo proprietário,

   iv) a habitação está localizada no território económico do Estado-Membro, tal como definido no artigo 2.º, n.º 19, do Regulamento (UE) 2016/792,

   v) a transação é uma operação monetária.

   Exclui-se o valor dos terrenos das habitações transacionadas, em conformidade com a definição de formação bruta de capital fixo;

b) A categoria «habitações construídas pelo próprio e grandes obras de renovação» (O.1.1.1.2) inclui as despesas das famílias com a formação bruta de capital fixo, tal como definido no anexo A, ponto 3.124, do Regulamento (UE) n.º 549/2013, relativas a todos os bens e serviços adquiridos como *inputs* para:

   i) habitações novas construídas pelas próprias famílias,

   ii) grandes renovações de habitações existentes ocupadas pelos proprietários;

c) A categoria «outros serviços relacionados com a aquisição de habitações» (O.1.1.3) inclui as despesas das famílias com custos de transferência de propriedade incluídas na formação bruta de capital fixo em conformidade com o anexo A, ponto 3.133, segundo parágrafo, do Regulamento (UE) n.º 549/2013, e que estejam relacionadas com:

   i) o processo de compra e venda de uma habitação para uso próprio, independentemente do setor institucional ao qual a habitação foi comprada,

   ii) o processo de construção própria e de realização de grandes obras de renovação de habitações existentes ocupadas pelos proprietários;

d) A categoria «reparações importantes e manutenção» (O.1.2.1) inclui as despesas das famílias com o consumo intermédio, tal como definido no anexo A, ponto 3.88, do Regulamento (UE) n.º 549/2013, relativas a todos os materiais e serviços adquiridos para a realização de reparações importantes e manutenção;

e) A categoria «seguros relacionados com habitações» (O.1.2.2) inclui as despesas das famílias com o consumo intermédio respeitante a todos os encargos implícitos do serviço de seguros relacionados com habitações ocupadas pelos proprietários;

f) A categoria «outros serviços relacionados com a propriedade de habitações» (O.1.2.3) inclui as despesas das famílias com o consumo intermédio respeitante a quaisquer serviços prestados aos proprietários de habitações que não estejam incluídos em nenhuma categoria das alíneas d) e e) e sejam adquiridos pelas famílias em relação a habitações ocupadas pelos proprietários.