II

(Nezakonodajni akti)

UREDBE

IZVEDBENA UREDBA KOMISIJE (EU) 2023/1470

z dne 17. julija 2023

o določitvi metodoloških in tehničnih specifikacij v skladu z Uredbo (EU) 2016/792 Evropskega parlamenta in Sveta glede indeksa cen stanovanjskih nepremičnin in indeksa cen stanovanjskih nepremičnin, v katerih bivajo lastniki, ter spremembi Izvedbene uredbe Komisije (EU) 2020/1148

(Besedilo velja za EGP)

EVROPSKA KOMISIJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije,

ob upoštevanju Uredbe (EU) 2016/792 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. maja 2016 o harmoniziranih indeksih cen življenjskih potrebščin in harmoniziranem indeksu cen stanovanjskih nepremičnin ter razveljavitvi Uredbe Sveta (ES) št. 2494/95 ([1]) in zlasti členov 3(9), 3(10), 4(4), 7(6) ter 9(4) Uredbe,

ob upoštevanju naslednjega:

(1) Uredba (EU) 2016/792 določa skupni okvir za izdelavo harmoniziranega indeksa cen življenjskih potrebščin (HICP), harmoniziranega indeksa cen življenjskih potrebščin po stalnih davčnih stopnjah (HICP-CT), indeksa cen stanovanjskih nepremičnin, v katerih bivajo lastniki (OOH), in indeksa cen stanovanjskih nepremičnin (HPI).

(2) V skladu s členom 3(9) Uredbe (EU) 2016/792 mora Komisija sprejeti izvedbene akte, ki določajo razčlenitev indeksa cen OOH in HPI.

(3) V skladu s členom 3(10) Uredbe (EU) 2016/792 morajo države članice vsako leto posodobiti ponderje podindeksov za HPI in indeks cen OOH. Zato je treba določiti enotne pogoje za kakovost ponderjev harmoniziranih indeksov.

(4) V skladu s členom 3(2) Uredbe (EU) 2016/792 sta HPI in indeks cen OOH indeksa Laspeyresove vrste, ki se verižita na letni osnovi. Zato bi morala Komisija v skladu s členom 4(4)(iv) Uredbe (EU) 2016/792 dodatno opredeliti metode za izračunavanje podindeksov in osnovnih indeksov cen.

(5) Indeksi cen, povezani z nakupi stanovanjskih nepremičnin, morajo biti reprezentativni za vse ustrezne transakcije. Zato bi morala Komisija v skladu s členom 4(4)(i) Uredbe (EU) 2016/792 dodatno opredeliti pravila za reprezentativnost uporabljenih virov podatkov.

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

(6) Na indekse cen, povezane z nakupi stanovanjskih nepremičnin, ne bi smele vplivati razlike v kakovosti med stanovanjskimi nepremičninami, ki so predmet transakcije. Zato bi morala Komisija v skladu s členom 4(4)(ii) in (iv) Uredbe (EU) 2016/792 dodatno opredeliti pravila za zbiranje podatkov in izračun indeksa.

(7) V skladu s členom 2(10) Uredbe (EU) 2016/792 HPI meri spremembe transakcijskih cen stanovanjskih nepremičnin, ki jih kupijo gospodinjstva. Zato bi morala Komisija v skladu s členom 4(4)(ii) Uredbe (EU) 2016/792 dodatno opredeliti pravila za obravnavo cen, uporabljenih za izračun HPI.

(8) Cilj indeksa cen OOH je povečati relevantnost in primerljivost HICP. Zato je treba za izračun indeksa cen OOH določiti metodološki okvir, ki je skladen z metodološkim okvirom za izračun HICP.

(9) Komisija je v svojem poročilu o primernosti indeksa cen OOH za vključitev v obseg HICP ([2]) ocenila, da indeks cen OOH trenutno ni primeren za vključitev v obseg HICP. V skladu s členom 3(7) Uredbe (EU) 2016/792 in v tesnem sodelovanju z Evropsko centralno banko in državami članicami bi morala Komisija nadaljevati metodološko delo, potrebno za vključitev indeksa cen OOH v obseg HICP.

(10) Ker ni mogoče opazovati vseh transakcij ciljne populacije indeksa cen OOH, bi morala Komisija v skladu s členom 4(4)(i) Uredbe (EU) 2016/792 podrobneje opredeliti pravila za vzorčenje.

(11) Indeks cen OOH v skladu s členom 2(9) Uredbe (EU) 2016/792 meri spremembe transakcijskih cen stanovanjskih nepremičnin, ki doslej niso bila na voljo v sektorju gospodinjstev, ter drugih proizvodov, ki jih pridobijo gospodinjstva, ki bivajo v lastni stanovanjski nepremičnini. Zato bi morala Komisija v skladu s členom 4(4)(ii) Uredbe (EU) 2016/792 podrobneje določiti pravila za obravnavo cen, uporabljenih za izračun indeksa cen OOH.

(12) Indeks cen OOH bi moral zagotoviti mero za čisto spremembo cen, na katero sprememba kakovosti ne bi vplivala. Zato bi morala Komisija v skladu s členom 4(4)(iii) Uredbe (EU) 2016/792 podrobneje določiti pravila za nadomestila in prilagoditve kakovosti, ki bi jih bilo treba uporabiti v zvezi s proizvodi, ki niso stanovanjske nepremičnine.

(13) V skladu s členom 7(5) Uredbe (EU) 2016/792 se lahko HPI, indeks cen OOH in njuni podindeksi, ki so že bili objavljeni, revidirajo. V skladu s členom 7(6) Uredbe (EU) 2016/792 bi morala Komisija zato sprejeti enotne pogoje za revizijo HPI, indeksa cen OOH in njunih podindeksov.

(14) V skladu s členom 9(2) Uredbe (EU) 2016/792 morajo države članice Eurostatu predložiti standardna poročila o kakovosti in popise. Zato bi morala Komisija v skladu s členom 9(4) Uredbe (EU) 2016/792 določiti rok za predložitev teh poročil in popisov.

(15) V skladu s členom 7(4) Uredbe (EU) 2016/792 bi morale države članice podatke in metapodatke predložiti Komisiji (Eurostatu) v skladu z določenimi standardi in postopki izmenjave. Zato bi morala Komisija v skladu s členom 7(6) Uredbe (EU) 2016/792 določiti standarde izmenjave podatkov in metapodatkov.

(16) Izvedbeno uredbo Komisije (EU) 2020/1148 ([3]) bi bilo zato treba spremeniti.

([2]) Poročilo Komisije Evropskemu parlamentu in Svetu o primernosti indeksa cen stanovanjskih nepremičnin, v katerih bivajo lastniki, za vključitev v harmonizirani indeks cen življenjskih potrebščin, COM(2018) 768.

([3]) Izvedbena uredba Komisije (EU) 2020/1148 z dne 31. julija 2020 o določitvi metodoloških in tehničnih specifikacij v skladu z Uredbo (EU) 2016/792 Evropskega parlamenta in Sveta glede harmoniziranih indeksov cen življenjskih potrebščin in harmoniziranega indeksa cen stanovanjskih nepremičnin (UL L 252, 4.8.2020, str. 12).

(17) Primerno je določiti prehodno obdobje, da se upošteva poseben položaj pristojnih organov v državah članicah, ki morajo sprejeti potrebne ukrepe za zagotovitev skladnosti s to uredbo.

(18) Ukrepi iz te uredbe so v skladu z mnenjem Odbora za evropski statistični sistem, ustanovljenega na podlagi člena 7 Uredbe (ES) št. 223/2009 Evropskega parlamenta in Sveta ([4]) –

SPREJELA NASLEDNJO UREDBO:

POGLAVJE 1

SPLOŠNE DOLOČBE

Člen 1

Vsebina

Ta uredba določa enotne pogoje za izdelavo naslednjih indeksov:

(a) indeksa cen stanovanjskih nepremičnin (HPI);

(b) indeksa cen stanovanjskih nepremičnin, v katerih bivajo lastniki (OOH).

Člen 2

Opredelitev pojmov

V tej uredbi se uporabljajo naslednje opredelitve pojmov:

(1) „stanovanjska nepremičnina“ pomeni samostojno nepremičninsko stanovanjsko enoto, ki je del stanovanjskega bloka ali je zgrajena na lastnem zemljišču in je primerna za bivanje enega gospodinjstva ter lahko zagotavlja stanovanjske storitve;

(2) „stanovanjska zadruga“ pomeni pravni subjekt, ki vsakemu od svojih deležnikov dodeli pravico do uporabe določene stanovanjske nepremičnine v zadrugi;

(3) „stanovanjska nepremičnina, ki je predmet transakcije“ pomeni stanovanjsko nepremičnino, katere pravno lastništvo je bilo preneseno kot rezultat prodajne transakcije, vključno z nakupom deleža v stanovanjski zadrugi, ki daje pravico do bivanja v stanovanjski nepremičnini v zadrugi;

(4) „nova stanovanjska nepremičnina“ pomeni stanovanjsko nepremičnino, ki je predmet transakcije, ki je na novo zgrajena ali nastane s preureditvijo obstoječe nestanovanjske stavbe ali nestanovanjskega dela obstoječe stanovanjske stavbe;

(5) „rabljena stanovanjska nepremičnina“ pomeni stanovanjsko nepremičnino, ki je predmet transakcije, ki izhaja iz obstoječega stanovanjskega fonda;

(6) „podindeks“ pomeni indeks cen za katero koli kategorijo izdatkov iz členov 3 in 11 te uredbe;

(7) „osnovni agregat“ pomeni najmanjši agregat, ki se uporablja v Laspeyresovem indeksu;

(8) „tržna cena“ pomeni znesek denarja, ki ga voljan kupec plača za pridobitev blaga, storitve ali sredstva od voljnega prodajalca, pri čemer se izmenjave izvajajo med neodvisnimi strankami samo na podlagi poslovnih vidikov;

([4]) Uredba (ES) št. 223/2009 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. marca 2009 o evropski statistiki ter razveljavitvi Uredbe (ES, Euratom) št. 1101/2008 Evropskega parlamenta in Sveta o prenosu zaupnih podatkov na Statistični urad Evropskih skupnosti, Uredbe Sveta (ES) št. 322/97 o statističnih podatkih Skupnosti in Sklepa Sveta 89/382/EGS, Euratom, o ustanovitvi Odbora za statistične programe Evropskih skupnosti (UL L 87, 31.3.2009, str. 164).

(9) „ciljna populacija HPI“ pomeni vse stanovanjske nepremičnine, ki so predmet transakcije, kupljene po tržnih cenah, ne glede na to, iz katerega institucionalnega sektorja so bile kupljene, in ne glede na namen nakupa, ter kadar:

(a) je kupec gospodinjstvo, kot je opredeljeno v členu 2(18) Uredbe (EU) 2016/792;

(b) je predmet transakcije katera koli nova ali rabljena stanovanjska nepremičnina;

(c) se stanovanjska nepremičnina nahaja na ekonomskem ozemlju države članice, kot je opredeljeno v členu 2(19) Uredbe (EU) 2016/792;

(d) je transakcija denarna transakcija;

(10) „delež izdatkov HPI“ pomeni odstotek skupnih izdatkov gospodinjstev za nakupe stanovanjskih nepremičnin, ki spadajo v ciljno populacijo HPI;

(11) „stratum“ pomeni podskupino elementov, ki spadajo v ciljno populacijo HPI ali indeksa cen OOH v osnovnem agregatu, za katerega se izračuna indeks cen, ki upošteva kakršne koli razlike v kakovosti, in ki mu je dodeljen ponder;

(12) „razlika v kakovosti med stanovanjskimi nepremičninami, ki so predmet transakcije“ pomeni razliko med vrsto, fizičnimi značilnostmi, starostjo ali lokacijo stanovanjskih nepremičnin, ki so predmet transakcije, v dveh obdobjih, kadar je to pomembno z vidika kupca;

(13) „vrsta stanovanjske nepremičnine“ pomeni kategorijo stanovanjskih nepremičnin s skupnimi značilnostmi. Dve glavni vrsti stanovanjskih nepremičnin so stanovanja in hiše. Glede na okoliščine v državi je mogoče razločiti še druge vrste, npr. samostojne hiše, stanovanjske dvojčke in vrstne hiše;

(14) „transakcijska cena“ pomeni skupno ceno, ki jo plača gospodinjstvo za pridobitev stanovanjske nepremičnine, vključno z davki tipa davka na dodano vrednost in brez subvencij, ki vplivajo na končne cene stanovanjskih nepremičnin, ter pokriva ceno zgradbe in pripadajočega zemljišča, kjer je to ustrezno;

(15) „davek tipa davka na dodano vrednost“ pomeni davek na blago ali storitve, ki ga podjetja zbirajo v stopnjah in ki na koncu v celoti bremeni končne kupce, kot je opredeljeno v odstavku 4.17 poglavja 4 Priloge A k Uredbi (EU) št. 549/2013 Evropskega parlamenta in Sveta ([5]);

(16) „hedonični indeks“ pomeni indeks cen, ki uporablja hedonično regresijo kot orodje za izračun. Hedonična regresija se nanaša na statistično analizo funkcionalne oblike, ki se uporablja za oceno vpliva značilnosti, ki določajo cene, na ceno stanovanjske nepremičnine;

(17) „stratificiran srednji ali povprečni indeks“ pomeni indeks cen, ki je sestavljen na podlagi meritve centralne tendence, ki se izračuna za vsak stratum stanovanjskih nepremičnin, ki so predmet transakcije in spadajo v ciljno populacijo HPI, med katerimi ni bistvenih razlik v kakovosti;

(18) „metoda, ki posnema pristop ujemajočega se modela“ pomeni metodo za izračun indeksa cen, ki primerja transakcijske cene iz ponavljajočih se prodaj istih stanovanjskih nepremičnin ali primerja dejanske transakcijske cene z ocenami za izračun relativnih cen za iste stanovanjske nepremičnine;

(19) „lastniki, ki bivajo v lastni stanovanjski nepremičnini“ pomeni gospodinjstva, ki živijo v stanovanjskih nepremičninah, katerih lastniki so;

(20) „nova stanovanjska nepremičnina“ pomeni stanovanjsko nepremičnino, za katero se, ko je pripravljena za uporabo, šteje, da zagotavlja novo stanovanjsko storitev in se obravnava kot dodatek k obstoječemu stanovanjskemu fondu;

(21) „montažna hiša“ pomeni hišo, katere elementi so predhodno izdelani in pripravljeni za montažo na lokaciji gradnje;

(22) „samogradnja stanovanjske nepremičnine“ pomeni stanovanjsko nepremičnino, ki jo zgradi gospodinjstvo za lastno dejavnost, bodisi z lastnim delom, najetjem poklicnega gradbenika ali nakupom montažne hiše, pri čemer se zemljišče pridobi ločeno od stavbe;

([5]) Uredba (EU) št. 549/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 21. maja 2013 o Evropskem sistemu nacionalnih in regionalnih računov v Evropski uniji (UL L 174, 26.6.2013, str. 1).

(23) „večje obnove“ pomenijo izboljšave, ki povečajo osnovni standard stanovanjske nepremičnine pri zagotavljanju nastanitvenih storitev ali znatno podaljšajo njeno predhodno pričakovano življenjsko dobo in s tem povečajo njeno vrednost ter presegajo dejavnosti, potrebne za ohranjanje funkcionalnosti in uporabnosti stanovanjske nepremičnine;

(24) „večja popravila in vzdrževanje“ pomenijo dela, ki jih običajno izvaja lastnik stanovanjske nepremičnine, da bi stanovanjsko nepremičnino vrnil v prvotno stanje ali stanje po zadnji večji obnovi, in ki pripomorejo k podaljšanju njene življenjske dobe, ne pa povečanju njene vrednosti v primerjavi s prvotnim stanjem ali njenim stanjem po zadnji večji obnovi;

(25) „zavarovanje stanovanjskih nepremičnin“ pomeni neživljenjsko zavarovanje, ki ga sklene lastnik stanovanjske nepremičnine, za primere požara, neurja, poplav, kraj in vandalizma in običajno zajema grajeno konstrukcijo in nepremične dele, kot so vgrajene kuhinje, vgradne omare;

(26) „ciljna populacija indeksa cen OOH“ pomeni vse transakcije, vključene v izdatke za stanovanjske nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, ki bivajo v lastni nepremičnini, kot je opredeljeno v Prilogi;

(27) „delež izdatkov OOH“ pomeni odstotek skupnih izdatkov gospodinjstev za transakcije, ki spadajo v ciljno populacijo indeksa cen OOH;

(28) „indeks cen pri proizvajalcih v gradbeništvu“ pomeni indeks, ki prikazuje razvoj cen, ki jih je stranka plačala gradbenemu podjetju, kot je opredeljeno v Prilogi IV k Izvedbeni uredbi Komisije (EU) 2020/1197 ([6]);

(29) „ponudba proizvoda“ pomeni proizvod, ki je opredeljen po svojih značilnostih, času in kraju nakupa ter pogojih dobave in za katerega je opazovana cena;

(30) „homogeni proizvod“ pomeni sklop ponudb proizvoda, med katerimi ni bistvenih razlik v kakovosti in za katere se izračuna povprečna cena;

(31) „posamezni proizvod“ pomeni ponudbo proizvoda ali homogeni proizvod;

(32) „opazovana cena“ pomeni ceno posameznega proizvoda, kot jo je uporabila država članica za izračun določenih podindeksov indeksa cen OOH;

(33) „ciljni vzorec za indeks cen OOH“ pomeni sklop stanovanjskih nepremičnin, ki so predmet transakcije, in posameznih proizvodov, ki se nanašajo na transakcije iz ciljne populacije indeksa cen OOH in za katere se podatki o cenah uporabijo za izračun indeksa cen OOH;

(34) „nadomestni proizvod“ pomeni posamezni proizvod, ki v ciljnem vzorcu za indeks cen OOH nadomešča drug posamezni proizvod;

(35) „ocenjena cena“ pomeni ceno, ki temelji na ustreznem postopku ocenjevanja;

(36) „dejanske premije“ pomenijo zneske, plačane za določeno zavarovalno polico za pridobitev zavarovalnega kritja v navedenem časovnem obdobju;

(37) „spodbuda“ pomeni pogosto začasno spremembo značilnosti posameznega proizvoda, tako da se poveča količina proizvoda in se brezplačno doda drug posamezni proizvod ali se potrošniku ponudijo druge ugodnosti;

(38) „razlika v kakovosti“ pomeni razliko med značilnostmi, časom, krajem nakupa ali pogoji dobave dveh posameznih proizvodov, kadar je to pomembno z vidika potrošnika;

(39) „osnovni indeks cen“ pomeni indeks za osnovni agregat ali indeks za stratum v osnovnem agregatu;

(40) „prehodnost“ pomeni lastnost, s katero je indeks, ki primerja obdobji (a) in (b) posredno skozi obdobje (c), enak tistemu, ki neposredno primerja obdobji (a) in (b);

([6]) Izvedbena uredba Komisije (EU) 2020/1197 z dne 30. julija 2020 o določitvi tehničnih specifikacij in ureditev v skladu z Uredbo (EU) 2019/2152 Evropskega parlamenta in Sveta o evropski poslovni statistiki in razveljavitvi desetih pravnih aktov na področju poslovne statistike (UL L 271, 18.8.2020, str. 1).

(41) „časovna reverzibilnost“ pomeni lastnost, s katero je indeks med obdobjema (a) in (b) enak obratni vrednosti tega istega indeksa med obdobjema (b) in (a);

(42) „revizija“ pomeni spremembo indeksov cen ali ponderjev, ki jo objavi Komisija (Eurostat);

(43) „začasni podatki“ pomenijo indekse cen in ponderje, za katere se pričakuje, da jih bo država članica dokončno oblikovala v naslednjem četrtletju;

(44) „implicitni stroški storitev“ pomenijo proizvodnjo zavarovalnih družb, kot je opredeljena v odstavku 16.51 Priloge A k Uredbi (EU) št. 549/2013.

POGLAVJE 2

INDEKS CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Člen 3

Razčlenitev indeksa cen stanovanjskih nepremičnin

HPI krije naslednje kategorije izdatkov:

(a) H.1 Nakupi stanovanjskih nepremičnin;

(b) H.1.1 Nakupi novih stanovanjskih nepremičnin;

(c) H.1.2 Nakupi rabljenih stanovanjskih nepremičnin.

Člen 4

Ponderji, ki odražajo strukturo izdatkov za nakupe stanovanjskih nepremičnin

1. Države članice vsako leto izračunajo in Komisiji (Eurostatu) posredujejo en sklop ponderjev za HPI v skladu s kategorijami izdatkov iz člena 3.

2. Države članice izpeljejo ponderje podindeksov in osnovnih agregatov, ki odražajo strukturo izdatkov za stanovanjske nepremičnine, uporabljene v indeksu za leto t:

(a) viri podatkov, ki zagotavljajo informacije o izdatkih gospodinjstev za stanovanjske nepremičnine, ki so predmet transakcij, ki spadajo v ciljno populacijo HPI v letu t − 1 ali letu t − 2, se uporabijo za pridobivanje deležev izdatkov podindeksa HPI in njihovo razdelitev med osnovne agregate podindeksa;

(b) deleži izdatkov HPI na podlagi podatkov iz leta t − 2 se pregledajo in posodobijo, da se pridobijo reprezentativne vrednosti za leto t − 1;

(c) deleži izdatkov HPI za osnovne agregate se prilagodijo z ustrezno spremembo cene med letom t − 1 in četrtim četrtletjem leta t − 1.

3. Ponderji podindeksov in osnovnih agregatov ostanejo konstantni v celotnem koledarskem letu.

4. Vsota vseh ponderjev podindeksov je 1 000.

5. Ponder podindeksa je enak vsoti ponderjev za osnovne agregate, ki se razlikujejo v dani kategoriji izdatkov.

6. Države članice uporabijo ponderje stratumov, ki so reprezentativni za izdatke gospodinjstev za stanovanjske nepremičnine, ki so predmet transakcije in spadajo v ciljno populacijo HPI, v primerjalnem obdobju ali v katerem koli obdobju pred tekočim letom za največ dve leti.

Člen 5

Ponderji, ki odražajo raven izdatkov za nakupe stanovanjskih nepremičnin

Države članice izpeljejo ponderje podindeksa in skupnega HPI, ki odražajo raven izdatkov za nakupe stanovanjskih nepremičnin v letu t – 1.

Člen 6

Zbiranje cen in značilnosti, ki določajo ceno

1. Države članice pridobijo osnovne informacije, potrebne za opredelitev stratumov ali osnovnih agregatov ali obojega ter za izračun HPI.

2. Države članice zagotovijo, da zbiranje podatkov zajema ustrezne značilnosti, ki določajo ceno, ki omogočajo izračun indeksa cen, na katerega ne vplivajo razlike v kakovosti med stanovanjskimi nepremičninami, ki so predmet transakcije.

Člen 7

Reprezentativnost

1. Države članice zagotovijo, da so podatki, uporabljeni kot vir informacij o stanovanjskih nepremičninah, ki so predmet transakcije, reprezentativni za ciljno populacijo vsakega podindeksa HPI v vsakem referenčnem obdobju.

2. Države članice lahko iz HPI izključijo eno ali več vrst stanovanjskih nepremičnin in eno ali več regij, pod pogojem, da skupni delež izključenih stanovanjskih nepremičnin v vrednosti vseh nakupov stanovanjskih nepremičnin s strani gospodinjstev ne presega petih delov na sto. Izdatke za nakupe stanovanjskih nepremičnin za izključene vrste stanovanjskih nepremičnin ali regij je treba dodeliti najbolj podobni vrsti stanovanjske nepremičnine ali regije.

Člen 8

Obravnava cen

1. HPI temelji na transakcijskih cenah stanovanjskih nepremičnin.

2. Transakcijska cena stanovanjske nepremičnine se vključi v HPI za četrtletje, v katerem se pravno lastništvo stanovanjske nepremičnine prenese s prodajalca na kupca.

Člen 9

Izračun indeksa

1. Države članice pridobijo podindekse na enega od naslednjih načinov:

(a) kot agregat stratumskih indeksov, izračunanih bodisi kot hedonični indeksi bodisi indeksi, ki temeljijo na metodi, ki posnema pristop ujemajočega se modela;

(b) kot hedonični indeksi ali indeksi, ki temeljijo na metodi, ki posnema pristop ujemajočega se modela;

(c) kot stratificiran srednji ali povprečni indeks.

2. Kadar država članica uporablja hedonični indeks, zagotovi, da uporabljena metoda uravnava razlike v kakovosti med stanovanjskimi nepremičninami, ki so predmet transakcije, v primerjalnem in referenčnem obdobju.

3. Kadar država članica uporablja metodo, ki posnema pristop ujemajočega se modela, zagotovi, da se primerjave ujemajočih se cen za iste stanovanjske nepremičnine v primerjalnem in referenčnem obdobju izvajajo na način, ki uravnava razlike v kakovosti med stanovanjskimi nepremičninami, ki so predmet transakcije.

4. Kadar država članica uporablja stratificiran povprečni ali srednji indeks, določi stratifikacijske spremenljivke na podlagi statistične analize in zagotovi, da so opredeljeni stratumi dovolj homogeni.

Člen 10

Ocene

1. Kadar razpoložljivo število stanovanjskih nepremičnin, ki so predmet transakcije, ne zadostuje za izračun zanesljivega indeksa cen za določen stratum, države članice ocenijo spremembo cene za navedeni stratum kot spremembo cene za stratum ali kombinacijo stratumov, za katere so značilni primerljivi tržni pogoji.

2. Države članice ne prenesejo cen iz prejšnjega četrtletja ali pripišejo enake spremembe cene kot v prejšnjem četrtletju, razen če je to mogoče utemeljiti kot ustrezno oceno.

POGLAVJE 3

INDEKS CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN, V KATERIH BIVAJO LASTNIKI

Člen 11

Razčlenitev indeksa cen stanovanjskih nepremičnin, v katerih bivajo lastniki

Indeks cen stanovanjskih nepremičnin, v katerih bivajo lastniki, zajema naslednje kategorije izdatkov:

(a) O.1 Izdatki za stanovanjske nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, ki bivajo v lastni nepremičnini;

(b) O.1.1 Pridobitve stanovanjskih nepremičnin;

(c) O.1.1.1 Nove stanovanjske nepremičnine;

(d) O.1.1.1.1 Nakupi novih stanovanjskih nepremičnin;

(e) O.1.1.1.2 Samogradnja stanovanjskih nepremičnin in večje obnove;

(f) O.1.1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine, ki so jih gospodinjstva pridobila na novo;

(g) O.1.1.3 Druge storitve, povezane s pridobitvijo stanovanjskih nepremičnin;

(h) O.1.2 Lastništvo stanovanjskih nepremičnin;

(i) O.1.2.1 Večja popravila in vzdrževanje;

(j) O.1.2.2 Zavarovanje stanovanjskih nepremičnin;

(k) O.1.2.3 Druge storitve, povezane z lastništvom stanovanjskih nepremičnin.

Člen 12

Izračun indeksa cen stanovanjskih nepremičnin, v katerih bivajo lastniki

Indeks cen OOH temelji na pristopu „neto pridobitev“, s katerim se merijo spremembe cen, ki jih plačajo gospodinjstva za pridobitev stanovanjskih nepremičnin, ki doslej sektorju gospodinjstev niso bile na voljo, in spremembe drugih stroškov, povezanih z lastništvom ter prenosom lastništva stanovanjskih nepremičnin.

Člen 13

Ponderji, v katerih se upošteva struktura izdatkov za stanovanjske nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, ki bivajo v lastni nepremičnini

1. Države članice vsako leto izračunajo in Komisiji (Eurostatu) posredujejo en sklop ponderjev za indekse cen OOH v skladu s kategorijami izdatkov iz člena 11.

2. Države članice izpeljejo ponderje podindeksov in osnovnih agregatov, v katerih se upošteva struktura izdatkov za stanovanjske nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, ki bivajo v lastni nepremičnini, uporabljene v indeksu za leto t:

(a) podatki o nacionalnih računih za leto t − 2 ter vse razpoložljive in ustrezne informacije iz drugih virov podatkov se uporabijo za pridobitev deležev izdatkov podindeksa OOH in njihovo razdelitev med osnovne agregate podindeksa;

(b) deleži izdatkov OOH na podlagi podatkov iz leta t − 2 se pregledajo in posodobijo, da se pridobijo reprezentativne vrednosti za leto t − 1;

(c) deleži izdatkov OOH za osnovne agregate se prilagodijo z ustrezno spremembo cene med letom t − 1 in četrtim četrtletjem leta t − 1.

3. Ponderji podindeksov in osnovnih agregatov ostanejo konstantni v celotnem koledarskem letu.

4. Vsota vseh ponderjev podindeksov je 1 000.

5. Ponder podindeksa je enak vsoti ponderjev za osnovne agregate, ki se razlikujejo v dani kategoriji izdatkov.

6. Države članice uporabijo ponderje stratumov, ki so reprezentativni za izdatke za stanovanjske nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, ki bivajo v lastni nepremičnini, ki spadajo v ciljno populacijo indeksa cen OOH v primerjalnem obdobju ali v katerem koli obdobju, ki je pred tekočim letom za največ dve leti.

Člen 14

Ponderji, v katerih se upošteva raven izdatkov za stanovanjske nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, ki bivajo v lastni nepremičnini

Države članice izpeljejo skupne ponderje OOH, ki odražajo raven izdatkov za stanovanjske nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, ki bivajo v lastni nepremičnini, tako da določijo vsoto vseh kategorij izdatkov za stanovanjske nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, ki bivajo v lastni nepremičnini, v letu t − 1.

Člen 15

Nakupi novih stanovanjskih nepremičnin in rabljenih stanovanjskih nepremičnin, ki so jih gospodinjstva pridobila na novo

1. Države članice pridobijo podindekse OOH za nakupe novih stanovanjskih nepremičnin in rabljenih stanovanjskih nepremičnin, ki so jih gospodinjstva pridobila na novo, v skladu z odstavki 2 do 12.

2. Države članice pridobijo osnovne informacije, potrebne za opredelitev stratumov ali osnovnih agregatov ali obojega ter za izračun podindeksov iz odstavka 1.

3. Države članice zagotovijo, da zbiranje podatkov zajema ustrezne značilnosti za določitev cene, ki omogočajo izračun indeksa cen, na katerega ne vplivajo razlike v kakovosti med stanovanjskimi nepremičninami, ki so predmet transakcije.

4. Države članice zagotovijo, da so podatki, uporabljeni kot vir informacij o stanovanjskih nepremičninah, ki so predmet transakcije, reprezentativni za ciljno populacijo vsakega podindeksa v vsakem referenčnem obdobju.

5. Države članice lahko iz podindeksov iz odstavka 1 izključijo eno ali več vrst stanovanjskih nepremičnin in eno ali več regij, pod pogojem, da skupni delež izključenih stanovanjskih nepremičnin v izdatkih gospodinjstev za nakup stanovanjskih nepremičnin, ki spadajo v ciljno populacijo indeksa cen OOH, ne presega petih delov na sto. Izdatke za nakupe stanovanjskih nepremičnin za izključene vrste stanovanjskih nepremičnin ali regije je treba dodeliti najbolj podobni vrsti stanovanjske nepremičnine ali regije.

6. Podindeksi iz odstavka 1 temeljijo na transakcijskih cenah stanovanjskih nepremičnin. Transakcijska cena stanovanjske nepremičnine se vključi v tiste podindekse za četrtletje, v katerih se pravno lastništvo stanovanjske nepremičnine prenese s prodajalca na kupca.

7. Države članice pridobijo podindekse iz odstavka 1 na enega od naslednjih načinov:

(a) kot agregat stratumskih indeksov, izračunanih bodisi kot hedonični indeksi ali indeksi, ki temeljijo na metodi, ki posnema pristop ujemajočega se modela;

(b) kot hedonični indeksi ali indeksi, ki temeljijo na metodi, ki posnema pristop ujemajočega se modela;

(c) kot stratificiran srednji ali povprečni indeks.

8. Kadar država članica uporablja hedonični indeks, zagotovi, da uporabljena metoda uravnava razlike v kakovosti med stanovanjskimi nepremičninami, ki so predmet transakcije, v primerjalnem in referenčnem obdobju.

9. Kadar država članica uporablja metodo, ki posnema pristop ujemajočega se modela, zagotovi, da se primerjave ujemajočih se cen za iste stanovanjske nepremičnine v primerjalnem in referenčnem obdobju izvajajo na način, ki uravnava razlike v kakovosti med stanovanjskimi nepremičninami, ki so predmet transakcije.

10. Kadar država članica uporablja stratificiran povprečni ali srednji indeks, določi stratifikacijske spremenljivke na podlagi statistične analize in zagotovi, da so opredeljeni stratumi dovolj homogeni.

11. Kadar razpoložljivo število stanovanjskih nepremičnin, ki so predmet transakcije, ne zadostuje za izračun zanesljivega indeksa cen za določen stratum, države članice ocenijo spremembo cene za navedeni stratum kot spremembo cene za stratum ali kombinacijo stratumov, za katere so značilni primerljivi tržni pogoji.

12. Države članice ne prenesejo cen iz prejšnjega četrtletja ali pripišejo enake spremembe cene kot v prejšnjem četrtletju, razen če je to mogoče utemeljiti kot ustrezno oceno.

Člen 16

Samogradnja stanovanjskih nepremičnin in večje obnove

Države članice pri izračunu podindeksa OOH za samogradnjo stanovanjskih nepremičnin in večje obnove upoštevajo posebnosti postopka gradnje in zlasti naslednje elemente:

(a) kadar gospodinjstva opravljajo dela sama in kupijo samo material, indeks cen temelji na cenah kupljenega materiala;

(b) kadar gospodinjstva najamejo gradbena podjetja, indeks cen temelji na indeksu cen pri proizvajalcih v gradbeništvu, prilagojenem na morebitne spremembe stopenj davkov na dodano vrednost, ki se uporabljajo za gospodinjstva. Kadar indeks cen pri proizvajalcih v gradbeništvu ni na voljo, indeks temelji na vzorcu proizvodov in dobaviteljev ob upoštevanju vrst zgrajenih stanovanjskih nepremičnin ter uporabljenih materialov in storitev;

(c) kadar gospodinjstva kupijo montažno stanovanjsko nepremičnino, indeks cen upošteva spremembe cen montažnih hiš, stroškov dostave in cen kupljenih gradbenih del.

Člen 17

Druge storitve, povezane s pridobitvijo stanovanjskih nepremičnin

1. Kadar je cena storitve določena kot delež transakcijske cene stanovanjske nepremičnine, indeks cen storitve temelji na navedenem deležu, pomnoženem s ceno reprezentativne transakcije.

2. Sprememba cene reprezentativne transakcije se oceni z uporabo HPI ali ustreznega podindeksa HPI.

Člen 18

Uporaba členov 19 do 25

1. Členi 19 do 25 se uporabljajo, kadar se osnovni agregati katerega koli podindeksa indeksa cen OOH izračunajo iz opazovanih cen, ki se zbirajo posebej za ta namen.

2. Členi 19 do 25 te uredbe se ne uporabljajo, kadar so osnovni agregati iz odstavka 1 zajeti v členu 15 te uredbe.

Člen 19

Vzorčenje in reprezentativnost

1. Države članice pripravijo ciljni vzorec za indeks cen OOH, ki je reprezentativen za ciljno populacijo indeksa cen OOH, tako da opredelijo osnovne agregate in izberejo posamezne proizvode za navedene osnovne agregate.

2. Število posameznih proizvodov in osnovnih agregatov je odvisno od ponderja kategorije izdatkov in variance gibanja cen posameznih proizvodov iz te kategorije.

3. Države članice zagotovijo, da je ciljni vzorec za indeks cen OOH dolgoročno reprezentativen za ciljno populacijo indeksa cen OOH, tako da opravijo vsaj letni pregled in posodobijo ciljni vzorec za indeks cen OOH ter izberejo nadomestne proizvode.

Člen 20

Obravnava cen

1. Države članice uporabijo opazovane cene za izračun indeksa cen OOH. Ocenjene cene uporabljajo samo za namene iz členov 22 in 24.

2. Opazovane cene za podindeks „zavarovanje stanovanjskih nepremičnin“ so dejanske premije.

3. Če je bil proizvod, povezan s pridobitvijo ali lastništvom stanovanjskih nepremičnin, brezplačno na voljo in se naknadno zaračuna cena, se to prikaže kot povišanje cene v indeksu cen OOH. Če pa je bila zaračunana cena za posamezno storitev, ki je pozneje na voljo brezplačno, se to v indeksu cen OOH prikaže kot znižanje cene.

Člen 21

Popusti in spodbude

1. Države članice upoštevajo popuste, ki:

(a) se lahko pripišejo opazovanemu posameznemu proizvodu ter

(b) se lahko zahtevajo ob nakupu.

2. Če je mogoče, se upoštevajo popusti, ki so na voljo le omejeni skupini kupcev.

3. Spodbude se obravnavajo v skladu s členoma 23 in 24.

Člen 22

Ocena cen

1. Če cene posameznega proizvoda v ciljnem vzorcu za indeks cen OOH ni mogoče opazovati v referenčnem četrtletju, se ocenjena cena uporablja samo za navedeno četrtletje, nato pa se izbere nadomestni proizvod. Ta odstavek se ne uporablja za posamezne proizvode, za katere se pričakuje, da bodo znova na voljo.

2. Predhodno opazovana cena se ne uporabi kot ocenjena cena, razen če jo je mogoče utemeljiti kot ustrezno oceno.

Člen 23

Nadomestila

1. Države članice izberejo nadomestni proizvod, ki je podoben proizvodu, ki se umika, pri čemer zagotovijo, da ciljni vzorec za indeks cen OOH ostane reprezentativen.

2. Države članice ne izberejo nadomestnih proizvodov na podlagi podobne cene.

Člen 24

Prilagoditev kakovosti

1. Če med nadomeščenim proizvodom in njegovim nadomestilom z vidika njunih značilnosti, časovnice, kraja nakupa ali dobavnih pogojev ni razlike, države članice neposredno primerjajo opazovane cene. V nasprotnem primeru države članice izvedejo prilagoditev kakovosti.

2. Države članice izvedejo prilagoditev kakovosti, ki je enaka celotni razliki v ceni med nadomeščenim proizvodom in njegovim nadomestilom, samo če je to mogoče utemeljiti kot ustrezno oceno razlike v kakovosti.

Člen 25

Osnovni indeks cen

1. Cene posameznih proizvodov se seštejejo, da se pridobijo osnovni indeksi cen, in sicer z uporabo ene od naslednjih možnosti:

(a) indeksna formula, ki zagotavlja prehodnost. Indeks cen za prejšnja obdobja se ne revidira, če se uporabljajo prehodne indeksne formule, ali

(b) indeksna formula, ki zagotavlja časovno reverzibilnost in primerja cene posameznih proizvodov v primerjalnem obdobju s cenami navedenih proizvodov v referenčnem obdobju. Referenčno obdobje se ne spreminja pogosto, če taka sprememba povzroči znatno kršitev načela prehodnosti.

2. Indeksna formula, ki je skladna s formulami iz odstavka 1, se uporabi za pridobitev indeksa cen za osnovni agregat iz dveh ali več osnovnih indeksov cen.

Člen 26

Vključevanje podindeksov po indeksnem referenčnem obdobju

Vsak podindeks, ki je vključen v indeks cen OOH po indeksnem referenčnem obdobju, je povezan z zadnjim četrtletjem določenega leta in se uporablja od prvega četrtletja naslednjega leta.

POGLAVJE 4

REVIZIJE

Člen 27

Revizije zaradi napak

1. Države članice popravijo napake in pošljejo Komisiji (Eurostatu) revidirane podindekse ali ponderje podindeksov brez neupravičenega odlašanja.

2. Države članice Komisiji (Eurostatu) zagotovijo informacije o vzroku za napako najpozneje ob posredovanju revidiranih podatkov.

Člen 28

Revizije začasnih podatkov

1. Države članice lahko brez poseganja v člen 27 revidirajo začasne podindekse in ponderje v četrtletju po prvem posredovanju.

2. Države članice lahko po reviziji iz odstavka 1 in še vedno brez poseganja v člen 27 revidirajo začasne podindekse in ponderje samo v koledarskem letu po prvem posredovanju, in sicer v času posredovanja podatkov za prvo četrtletje naslednjega leta.

Člen 29

Druge revizije

1. Časovnica in trajanje revizij, ki niso revizije v skladu s členoma 27 in 28, se uskladijo s Komisijo (Eurostatom).

2. Države članice Komisiji (Eurostatu) predložijo ocene revidiranih podindeksov in ponderjev najpozneje tri mesece pred načrtovano izvedbo predlagane revizije.

POGLAVJE 5

STANDARDI IN ROKI ZA IZMENJAVO PODATKOV IN METAPODATKOV

Člen 30

Standardi za izmenjavo podatkov in metapodatkov

1. Države članice pošljejo podatke in metapodatke Komisiji (Eurostatu) v elektronski obliki prek storitev enotne vstopne točke v skladu s standardi za izmenjavo statističnih podatkov in metapodatkov.

2. Zaupni podatki, kot so opredeljeni v členu 3(7) Uredbe (ES) št. 223/2009, se ustrezno označijo, ko se posredujejo Komisiji (Eurostatu).

Člen 31

Roki za izmenjavo metapodatkov

Države članice vsako leto pregledajo in posodobijo svoje metapodatke o HPI in indeksu cen OOH za tekoče leto ter jih do 30. junija posredujejo Komisiji (Eurostatu).

POGLAVJE 6

KONČNE DOLOČBE

Člen 32

Spremembe Izvedbene uredbe (EU) 2020/1148

Izvedbena uredba (EU) 2020/1148 se spremeni:

(1) člen 1 se nadomesti z naslednjim:

„*Člen 1*

Ta uredba določa enotne pogoje za pripravo harmoniziranega indeksa cen življenjskih potrebščin (HICP) in harmoniziranega indeksa cen življenjskih potrebščin po stalnih davčnih stopnjah (HICP-CT).“;

(2) členi 22 do 25 se črtajo;

(3) v členu 27 se črta odstavek 2.

Člen 33

Začetek veljavnosti

Ta uredba začne veljati dvajseti dan po objavi v *Uradnem listu Evropske unije*.

Uporablja se za vsa posredovanja podatkov od 1. januarja 2024. Podatki, ki so bili že posredovani, se revidirajo po potrebi in kadar so na voljo viri podatkov.

Ta uredba je v celoti zavezujoča in se neposredno uporablja v vseh državah članicah.

V Bruslju, 17. julija 2023

Za Komisijo
predsednica
Ursula VON DER LEYEN

PRILOGA

Izdatki za stanovanjske nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, ki bivajo v lastni nepremičnini

Kategorije izdatkov za stanovanjske nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, ki bivajo v lastni nepremičnini, zajetih z indeksom cen stanovanjskih nepremičnin, v katerih bivajo lastniki (OOH), so določene v členu 11. Opredeljene so v nadaljevanju.

(a) Kategoriji „nakupi novih stanovanjskih nepremičnin“ (O.1.1.1.1) in „rabljene stanovanjske nepremičnine, ki so jih gospodinjstva pridobila na novo“ (O.1.1.2) vključujeta izdatke gospodinjstev za bruto investicije v osnovna sredstva, kot je opredeljeno v odstavku 3.124 Priloge A k Uredbi (EU) št. 549/2013, za vse stanovanjske nepremičnine, ki so predmet transakcije, kupljene po tržnih cenah, kjer:

(i) je kupec gospodinjstvo, kot je opredeljeno v členu 2(18) Uredbe (EU) 2016/792;

(ii) prodajalec ni gospodinjstvo;

(iii) je predmet transakcije bodisi nova stanovanjska nepremičnina (za kategorijo O.1.1.1.1) bodisi rabljena stanovanjska nepremičnina (za kategorijo O.1.1.2), kupljena za lastniško bivanje;

(iv) se stanovanjska nepremičnina nahaja na ekonomskem ozemlju države članice, kot je opredeljeno v členu 2(19) Uredbe (EU) 2016/792;

(v) je transakcija denarna transakcija.

Vrednost zemljišča, povezanega s stanovanjsko nepremičnino, ki je predmet transakcije, je izključena v skladu z opredelitvijo bruto investicij v osnovna sredstva.

(b) Kategorija „samogradnja stanovanjskih nepremičnin in večje obnove“ (O.1.1.1.2) vključuje izdatke gospodinjstev za bruto investicije v osnovna sredstva, kot je opredeljeno v odstavku 3.124 Priloge A k Uredbi (EU) št. 549/2013, za vse blago in storitve, kupljene kot vložki za:

(i) nove stanovanjske nepremičnine, ki jih zgradijo gospodinjstva kot samogradnjo;

(ii) večje obnove rabljenih stanovanjskih nepremičnin, v katerih bivajo lastniki.

(c) Kategorija „druge storitve, povezane s pridobitvijo stanovanjskih nepremičnin“ (O.1.1.3) vključuje izdatke gospodinjstev za stroške prenosa lastništva, ki so vključeni v bruto investicije v osnovna sredstva v skladu z drugim pododstavkom točke 3.133 Priloge A k Uredbi (EU) št. 549/2013 in so povezani s:

(i) postopkom nakupa in prodaje stanovanjske nepremičnine za lastno uporabo, ne glede na to, iz katerega institucionalnega sektorja je bila stanovanjska nepremičnina kupljena;

(ii) postopkom samogradnje in izvedbe večjih prenov rabljenih stanovanjskih nepremičnin, v katerih bivajo lastniki.

(d) Kategorija „večja popravila in vzdrževanje“ (O.1.2.1) vključuje izdatke gospodinjstev za vmesno potrošnjo, kot je opredeljeno v odstavku 3.88 Priloge A k Uredbi (EU) št. 549/2013, glede vseh materialov in storitev za večja popravila in vzdrževanje.

(e) Kategorija „zavarovanje stanovanjskih nepremičnin“ (O.1.2.2) vključuje izdatke gospodinjstev za vmesno potrošnjo glede vseh implicitnih stroškov storitev za zavarovanje stanovanjskih nepremičnin, v katerih bivajo lastniki.

(f) Kategorija „druge storitve, povezane z lastništvom stanovanjskih nepremičnin“ (O.1.2.3) vključuje izdatke gospodinjstev za vmesno potrošnjo v zvezi z vsemi storitvami, opravljenimi za lastnike stanovanjskih nepremičnin, ki niso vključene v nobeno od kategorij iz točk (d) in (e) in jih kupijo gospodinjstva v povezavi s stanovanjskimi nepremičninami, v katerih bivajo lastniki.