II

(Icke-lagstiftningsakter)

FÖRORDNINGAR

KOMMISSIONENS GENOMFÖRANDEFÖRORDNING (EU) 2023/1470

av den 17 juli 2023

om metodspecifikationer och tekniska specifikationer i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/792 vad gäller bostadsprisindex och egnahemsprisindex och om ändring av kommissionens förordning (EU) 2020/1148

(Text av betydelse för EES)

EUROPEISKA KOMMISSIONEN HAR ANTAGIT DENNA FÖRORDNING

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,

med beaktande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/792 av den 11 maj 2016 om harmoniserade index för konsumentpriser och bostadsprisindexet och om upphävande av rådets förordning (EG) nr 2494/95 ([1]), särskilt artiklarna 3.9, 3.10, 4.4, 7.6 och 9.4, och

av följande skäl:

(1) I förordning (EU) 2016/792 fastställs en gemensam ram för framställning av harmoniserat index för konsumentpriser (HIKP), harmoniserat index för konsumentpriser vid konstanta skattesatser (HIKP-KS), egnahemsprisindex och bostadsprisindex.

(2) Enligt artikel 3.9 i förordning (EU) 2016/792 ska kommissionen anta genomförandeakter som specificerar uppdelningarna av bostadsprisindexet och egnahemsprisindexet.

(3) Enligt artikel 3.10 i förordning (EU) 2016/792 ska medlemsstaterna årligen uppdatera delindexvikterna för bostadsprisindexet och egnahemsprisindexet. Det är därför nödvändigt att fastställa enhetliga villkor för kvaliteten på vikterna i de harmoniserade indexen.

(4) I enlighet med artikel 3.2 i förordning (EU) 2016/792 ska bostadsprisindex och egnahemsprisindex vara årsvis kedjade index av Laspeyrestyp. I enlighet med artikel 4.4 iv) i förordning (EU) 2016/792 bör kommissionen därför närmare specificera metoder för sammanställning av delindex och elementära prisindex.

(5) Prisindex för köp av bostäder bör vara representativa för alla relevanta transaktioner. I enlighet med artikel 4.4 i) i förordning (EU) 2016/792 bör kommissionen därför närmare specificera regler för representativiteten hos de uppgiftskällor som används.

([1]) EUT L 135, 24.5.2016, s. 11.

(6) Prisindex som avser köp av bostäder bör inte påverkas av kvalitetsskillnader mellan överlåtna bostäder. I enlighet med artikel 4.4 ii) och iv) i förordning (EU) 2016/792 bör kommissionen därför närmare specificera regler för uppgiftsinsamling och sammanställning av index.

(7) Enligt artikel 2.10 i förordning (EU) 2016/792 mäter bostadsprisindexet förändringar i transaktionspriserna på bostäder som hushåll köpt. I enlighet med artikel 4.4 ii) i förordning (EU) 2016/792 bör kommissionen därför närmare specificera regler för behandling av de priser som används vid beräkningen av bostadsprisindexet.

(8) Egnahemsprisindexet syftar till att förbättra relevansen och jämförbarheten hos det harmoniserade indexet för konsumentpriser (HIKP). Vid sammanställningen av egnahemsprisindexet är det därför nödvändigt att fastställa en metodram som är förenlig med den metodram som gäller för sammanställningen av HIKP.

(9) I en rapport om lämpligheten i att integrera egnahemsprisindexet i HIKP ([2]) konstaterade kommissionen att egnahemsprisindexet för närvarande inte bör integreras i HIKP. I enlighet med artikel 3.7 i förordning (EU) 2016/792 och i nära samarbete med Europeiska centralbanken och medlemsstaterna bör kommissionen fortsätta det metodarbete som krävs för att integrera egnahemsprisindexet i HIKP.

(10) Eftersom det inte är möjligt att observera alla transaktioner i egnahemsprisindexets målpopulation bör kommissionen i enlighet med artikel 4.4 i) i förordning (EU) 2016/792 närmare specificera regler för urval.

(11) I enlighet med artikel 2.9 i förordning (EU) 2016/792 mäter egnahemsprisindexet förändringar av transaktionspriserna på bostäder som är nya för hushållssektorn och på andra produkter som hushållen förvärvar i egenskap av egnahemsägare. I enlighet med artikel 4.4 ii) i förordning (EU) 2016/792 bör kommissionen därför närmare specificera regler för behandling av de priser som används vid beräkningen av egnahemsprisindexet.

(12) Egnahemsprisindexet bör ge ett mått på rena prisförändringar som inte beror på kvalitetsförändringar. I enlighet med artikel 4.4 iii) i förordning (EU) 2016/792 bör kommissionen därför närmare specificera regler för ersättningar och kvalitetsjusteringar som bör tillämpas på andra produkter än bostäder.

(13) I enlighet med artikel 7.5 i förordning (EU) 2016/792 får bostadsprisindexet, egnahemsprisindexet och ingående delindex som redan har offentliggjorts revideras. Enligt artikel 7.6 i förordning (EU) 2016/792 bör kommissionen därför specificera enhetliga villkor för revidering av bostadsprisindexet, egnahemsprisindexet och de ingående delindexen.

(14) I enlighet med artikel 9.2 i förordning (EU) 2016/792 ska medlemsstaterna förse Eurostat med standardiserade kvalitetsrapporter och kartläggningar. I enlighet med artikel 9.4 i förordning (EU) 2016/792 bör kommissionen därför fastställa tidsfrister för tillhandahållande av sådana kvalitetsrapporter och kartläggningar.

(15) I enlighet med artikel 7.4 i förordning (EU) 2016/792 bör medlemsstaterna överföra uppgifter och metadata till kommissionen (Eurostat) i enlighet med angivna standarder och förfaranden för utbyte. I enlighet med artikel 7.6 i förordning (EU) 2016/792 bör kommissionen därför närmare specificera standarder för utbyte av uppgifter och metadata.

(16) Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2020/1148 ([3]) bör därför ändras.

([2]) Rapport från kommissionen till Europaparlamentet och rådet om lämpligheten i att integrera egnahemsprisindexet i det harmoniserade konsumentprisindexet (HIKP), COM(2018) 768.

([3]) Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2020/1148 av den 31 juli 2020 om metodspecifikationer och tekniska specifikationer i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/792 om harmoniserade index för konsumentpriser och bostadsprisindexet (EUT L 252, 4.8.2020. s. 12).

(17) Det är lämpligt att fastställa en övergångsperiod för att ta hänsyn till den särskilda situationen för behöriga myndigheter i de medlemsstater som behöver vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa efterlevnaden av denna förordning.

(18) De åtgärder som föreskrivs i den här förordningen är förenliga med yttrandet från kommittén för det europeiska statistiksystemet, inrättad genom artikel 7 i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 223/2009 ([4]).

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

KAPITEL 1

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Artikel 1

Innehåll

I denna förordning fastställs enhetliga villkor för att framställa följande index:

a) Bostadsprisindex.

b) Egnahemsprisindex.

Artikel 2

Definitioner

I denna förordning gäller följande definitioner:

1. *bostad*: självständig fast bostadsenhet, antingen en del av ett bostadshus eller byggd på en egen tomt, som är lämpad att bebos av ett hushåll och som kan tillhandahålla boendetjänster.

2. *bostadsrättsförening*: rättslig enhet som ger var och en av medlemmarna rätt att nyttja en viss bostad i föreningen.

3. *överlåten bostad*: bostad vars lagliga äganderätt har överlåtits till följd av en försäljningstransaktion, inbegripet förvärv av andel i en bostadsrättsförening som ger rätt att nyttja en bostad i föreningen.

4. *nybyggd bostad*: överlåten bostad som byggts ny eller skapats genom ombyggnad av en befintlig byggnad som inte är avsedd för boende eller av en del som inte är avsedd för boende av ett befintligt bostadshus.

5. *befintlig bostad*: överlåten bostad som ingår i det befintliga bostadsbeståndet.

6. *delindex*: prisindex för någon av de utgiftskategorier som anges i artiklarna 3 och 11 i denna förordning.

7. *elementärt aggregat*: det minsta aggregat som används i ett index av Laspeyrestyp.

8. *marknadspris*: det belopp som en villig köpare betalar för att förvärva en vara, tjänst eller tillgång av en villig säljare, om överföringen äger rum mellan oberoende parter enbart på grundval av affärsmässiga överväganden.

([4]) Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 223/2009 av den 11 mars 2009 om europeisk statistik och om upphävande av Europaparlamentets och rådets förordning (EG, Euratom) nr 1101/2008 om utlämnande av insynsskyddade statistiska uppgifter till Europeiska gemenskapernas statistikkontor, rådets förordning (EG) nr 322/97 om gemenskapsstatistik och rådets beslut 89/382/EEG, Euratom om inrättande av en kommitté för Europeiska gemenskapernas statistiska program (EUT L 87, 31.3.2009, s. 164).

9. *målpopulation för bostadsprisindexet*: alla överlåtna bostäder som köpts till marknadspris, oavsett vilken institutionell sektor de köptes från, oavsett inköpssyftet, förutsatt att

   a) köparen är ett hushåll enligt definitionen i artikel 2.18 i förordning (EU) 2016/792,

   b) föremålet för transaktionen är varje typ av nybyggd eller befintlig bostad,

   c) bostaden är belägen på en medlemsstats ekonomiska territorium enligt definitionen i artikel 2.19 i förordning (EU) 2016/792,

   d) transaktionen är en monetär transaktion.

10. *utgiftsandel för bostadsprisindex*: andel av hushållens totala utgifter för köp av bostäder som tillhör målpopulationen för bostadsprisindexet.

11. *stratum*: undergrupp av element som tillhör målpopulationen för bostadsprisindex eller egnahemsprisindex inom ett elementärt aggregat, för vilken ett prisindex justerat för eventuella kvalitetsskillnader beräknas och till vilken en vikt tilldelas.

12. *kvalitetsskillnad mellan överlåtna bostäder*: skillnad mellan överlåtna bostäders typ, fysiska egenskaper, ålder eller belägenhet under två perioder, om detta är relevant ur köparens perspektiv.

13. *typ av bostad*: kategori bostäder med gemensamma egenskaper. Två huvudsakliga typer av bostäder är lägenheter och hus. Beroende på omständigheterna i landet kan ytterligare typer urskiljas, såsom fristående hus, parhus och radhus.

14. *transaktionspris*: det totala pris som ett hushåll betalar för förvärvet av en bostad, inklusive mervärdesskatter och exklusive subventioner som påverkar bostädernas slutpriser, och som täcker priset på både byggnadsverket och den underliggande marken när det är relevant.

15. *mervärdesskatt*: skatt på varor eller tjänster som företag tar ut i varje led och där det samlade beloppet i slutändan tas ut av de slutliga köparna, enligt definitionen i kapitel 4 punkt 4.17 i bilaga A till Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 549/2013 ([5]).

16. *hedoniskt index*: prisindex där hedonisk regression används som ett verktyg i sammanställningen. Med hedonisk regression menas statistisk analys av en funktionell form som används för att skatta inverkan av prisbestämmande egenskaper på en bostads pris.

17. *stratifierat medianvärdes- eller medelvärdsindex*: prisindex som är konstruerat på grundval av ett mått på central tendens, som beräknas för varje stratum av överlåtna bostäder i målpopulationen för bostadsprisindexet mellan vilka det inte finns några betydande kvalitetsskillnader.

18. *metod som återger motsvarande modellmetod*: metod för att sammanställa ett prisindex där transaktionspriser från upprepade försäljningar av samma bostäder jämförs, eller faktiska transaktionspriser jämförs med värderingar för beräkning av prisrelativer för samma bostäder.

19. *egnahemsägare*: hushåll som bor i en bostad som de äger.

20. *ny bostad*: bostad som, när den är färdig att användas, anses tillhandahålla en ny bostadstjänst och betraktas som ett tillskott till det befintliga bostadsbeståndet.

21. *monteringsfärdigt hus*: hus som tillverkas på annan plats och är färdigt att montera.

22. *bostad uppförd på egen hand*: bostad som ett hushåll byggt för eget boende, antingen med egen arbetskraft eller med hjälp av en yrkesmässig byggare eller genom köp av ett monteringsfärdigt hus och där mark förvärvas separat från byggnaden.

([5]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 549/2013 av den 21 maj 2013 om det europeiska national- och regionalräkenskapssystemet i Europeiska unionen (EUT L 174, 26.6.2013, s. 1).

23. *större renoveringar*: förbättringar som ökar en bostads underliggande standard för tillhandahållande av boendetjänster, eller avsevärt förlänger den tidigare förväntade livslängden och därmed ökar bostadens värde, och som går utöver de åtgärder som krävs för att hålla bostaden funktionsduglig och användbar.

24. *större reparationer och underhåll*: arbeten som vanligtvis utförs av bostadsägaren för att återställa bostaden till dess ursprungliga skick eller till skicket efter den senaste större renoveringen, vilket bidrar till att förlänga dess livslängd men inte till att öka dess värde jämfört med det ursprungliga skicket eller skicket efter den senaste större renoveringen.

25. *försäkring med anknytning till bostäder*: skadeförsäkring som tecknas av en bostadsägare mot brand, storm, översvämning, stöld och skadegörelse som normalt täcker byggnadskonstruktionen och fasta delar såsom installerade kök och garderober.

26. *egnahemsprisindexets målpopulation*: alla transaktioner som ingår i egnahemsägares bostadsutgifter, enligt definitionen i bilagan.

27. *utgiftsandel för egnahemsprisindex*: andel av hushållens totala utgifter för köp av bostäder som tillhör målpopulationen för egnahemsprisindexet.

28. *producentprisindex för byggsektorn*: index som visar utvecklingen av de priser som kunden betalar till byggföretaget, enligt definitionen i bilaga IV till kommissionens genomförandeförordning (EU) 2020/1197 ([6]).

29. *produkterbjudande*: produkt som specificeras utifrån sina egenskaper, tidpunkt och plats för försäljning samt leveransvillkor, för vilken ett pris observeras.

30. *homogen produkt*: ett antal produkterbjudanden utan några betydande skillnader i fråga om kvalitet och för vilka ett genomsnittspris beräknas.

31. *enskild produkt*: produkterbjudande eller en homogen produkt.

32. *observerat pris*: pris på en enskild produkt som medlemsstaten använder för att sammanställa vissa delindex i egnahemsprisindexet.

33. *urval för egnahemsprisindexet*: en uppsättning överlåtna bostäder och enskilda produkter som hänför sig till transaktioner från målpopulationen för egnahemsprisindexet och för vilken prisuppgifter ska användas för sammanställning av egnahemsprisindexet.

34. *ersättningsprodukt*: enskild produkt som ersätter en annan enskild produkt i urvalet för egnahemsprisindexet.

35. *skattat pris*: pris som bygger på ett lämpligt skattningsförfarande.

36. *faktiska premier*: belopp som betalats för ett visst försäkringsavtal för att få försäkringsskydd under en angiven tidsperiod.

37. *incitament*: ändring, ofta tillfällig, av en enskild produkts egenskaper genom ökning av kvantiteten av produkten, tillägg av en annan enskild produkt utan kostnad eller andra förmåner som erbjuds konsumenten.

38. *kvalitetsskillnad*: skillnad mellan två enskilda produkters egenskaper, tidpunkt och plats för försäljning samt leveransvillkor, där detta är relevant ur konsumentens perspektiv.

39. *elementärt prisindex*: index för ett elementärt aggregat eller ett index för ett stratum inom ett elementärt aggregat.

40. *transitivitet*: egenskap som innebär att ett index i vilket perioderna a och b jämförs indirekt via period c är identiskt med ett index i vilket perioderna a och b jämförs direkt.

([6]) Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2020/1197 av den 30 juli 2020 om tekniska specifikationer och förfaringssätt enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/2152 om europeisk företagsstatistik och om upphävande av tio rättsakter på området företagsstatistik (EUT L 271, 18.8.2020, s. 1).

41. *tidsreversibilitet*: egenskap som innebär att ett index mellan perioderna a och b är lika med inversen av samma index där period b jämförs med a.

42. *revidering*: ändring i prisindex eller vikter som offentliggjorts av kommissionen (Eurostat).

43. *preliminära data*: index eller vikter som en medlemsstat väntas fastställa under ett efterföljande kvartal.

44. *implicit serviceavgift*: försäkringsbolags produktion, enligt definitionen i punkt 16.51 i bilaga A till förordning (EU) nr 549/2013.

KAPITEL 2

BOSTADSPRISINDEX

Artikel 3

Uppdelning av bostadsprisindex

Bostadsprisindexet ska omfatta följande utgiftskategorier:

a) H.1. Inköp av bostäder.

b) H.1.1. Inköp av nybyggda bostäder.

c) H.1.2. Inköp av befintliga bostäder.

Artikel 4

Vikter som återspeglar strukturen på utgifterna för inköp av bostäder

1. Varje år ska medlemsstaterna sammanställa och till kommissionen (Eurostat) överföra en uppsättning vikter för bostadsprisindex, enligt utgiftskategorierna i artikel 3.

2. Medlemsstaterna ska beräkna delindexvikter och vikter för elementära aggregat som återspeglar bostadsutgifternas struktur och som används i indexet för år t enligt följande:

a) Uppgiftskällor som ger information om hushållens utgifter för överlåtna bostäder i målpopulationen för bostadsprisindexet under år t-1 eller år t-2 ska användas för att beräkna utgiftsandelarna för bostadsprisindex under delindex och dela upp dem efter de elementära aggregaten i delindexet.

b) Utgiftsandelarna i bostadsprisindex enligt uppgifter från år t-2 ska revideras och uppdateras så att de blir representativa för år t-1.

c) Utgiftsandelarna i bostadsprisindex för elementära aggregat ska justeras med en lämplig prisändring mellan år t-1 och fjärde kvartalet i år t-1.

3. Delindexvikter och vikter för elementära aggregat ska vara konstanta under hela kalenderåret.

4. Summan av alla delindexvikter ska vara lika med 1 000.

5. Delindexvikten ska vara lika med summan av vikterna för elementära aggregat som åtskiljs i en viss utgiftskategori.

6. Medlemsstaterna ska använda stratumvikter som är representativa för hushållens utgifter för överlåtna bostäder i målpopulationen för bostadsprisindexet under jämförelseperioden eller under en period som föregår det innevarande året med högst två år.

Artikel 5

Vikter som återspeglar utgiftsnivån för inköp av bostäder

Medlemsstaterna ska härleda delindexvikter och totala vikter för bostadsprisindex som återspeglar utgiftsnivån för inköp av bostäder under år t-1.

Artikel 6

Insamling av priser och prisbestämmande egenskaper

1. Medlemsstaterna ska inhämta den grundläggande information som behövs för att definiera stratum eller elementära aggregat eller båda och för att sammanställa bostadsprisindexet.

2. Medlemsstaterna ska säkerställa att insamlingen av uppgifter omfattar relevanta prisbestämmande egenskaper som gör det möjligt att sammanställa ett prisindex som inte påverkas av kvalitetsskillnader mellan överlåtna bostäder.

Artikel 7

Representativitet

1. Medlemsstaterna ska säkerställa att de uppgifter som används som informationskälla för överlåtna bostäder är representativa för målpopulationen för varje delindex i bostadsprisindexet under varje referensperiod.

2. Medlemsstaterna får från bostadsindexet undanta en eller flera typer av bostäder och en eller flera regioner, förutsatt att den totala andelen undantagna bostäder i värdet för alla hushålls köp av bostäder inte överstiger fem hundradelar. Utgifter för inköp av bostäder för undantagna typer av bostäder eller regioner bör hänföras till den mest likartade typen av bostad eller region.

Artikel 8

Behandling av priser

1. Bostadsprisindexet ska baseras på bostadsprisernas transaktionspriser.

2. Ett transaktionspris för en bostad ska inkluderas i bostadsprisindexet för det kvartal då äganderätten till bostaden överlåts från säljaren till köparen.

Artikel 9

Sammanställning av index

1. Medlemsstaterna ska sammanställa delindex med hjälp av ett av följande alternativ:

a) Som en aggregering av stratumindex som beräknas antingen som hedoniska index eller index på grundval av en metod som återger motsvarande modellmetod.

b) Som hedoniska index eller index baserade på en metod som återger motsvarande modellmetod.

c) Som ett stratifierat medianvärdes- eller medelvärdsindex.

2. Om en medlemsstat använder ett hedoniskt index ska den säkerställa att den metod som tillämpas tar hänsyn till kvalitetsskillnader mellan överlåtna bostäder under jämförelse- och referensperioderna.

3. Om en medlemsstat använder en metod som återger motsvarande modellmetod ska den säkerställa att avstämda prisjämförelser görs för samma bostäder under jämförelse- och referensperioderna, så att kvalitetsskillnader mellan de överlåtna bostäderna beaktas.

4. Om en medlemsstat använder ett stratifierat medianvärdes- eller medelvärdsindex ska den fastställa stratifieringsvariabler på grundval av statistisk analys och säkerställa att de definierade stratumen är tillräckligt homogena.

Artikel 10

Skattningar

1. Om det inte finns tillräckligt många överlåtna bostäder för att det ska gå att beräkna ett tillförlitligt prisindex för ett visst stratum, ska medlemsstaterna skatta prisförändringen för det stratumet som prisförändringen från ett stratum eller en kombination av stratum som kännetecknas av jämförbara marknadsförhållanden.

2. Medlemsstaterna får inte överföra det föregående kvartalets priser eller imputera samma prisförändring som under föregående kvartal, utom om det kan motiveras som en lämplig skattning.

KAPITEL 3

EGNAHEMSPRISINDEX

Artikel 11

Uppdelning av egnahemsprisindex

Egnahemsprisindexet ska omfatta följande utgiftskategorier:

a) O.1. Egnahemsägares bostadsutgifter.

b) O.1.1. Inköp av bostäder.

c) O.1.1.1. Nya bostäder.

d) O.1.1.1.1. Inköp av nybyggda bostäder.

e) O.1.1.1.2. Bostäder uppförda på egen hand och större renoveringar.

f) O.1.1.2. Befintliga bostäder som är nya för hushållen.

g) O.1.1.3. Andra tjänster med anknytning till inköp av bostäder.

h) O.1.2. Ägande av bostäder.

i) O.1.2.1. Större reparationer och underhåll.

j) O.1.2.2. Försäkring med anknytning till bostäder.

k) O.1.2.3. Andra tjänster med anknytning till ägande av bostäder.

Artikel 12

Sammanställning av egnahemsprisindex

Egnahemsprisindexet ska bygga på principen om nettoinköp, som mäter förändringar av priser som hushåll betalar för inköp av bostäder som är nya för hushållssektorn och förändringar av andra kostnader avseende ägande och överlåtelse av ägande av bostäder.

Artikel 13

Vikter som återspeglar strukturen på egnahemsägares bostadsutgifter

1. Varje år ska medlemsstaterna sammanställa och till kommissionen (Eurostat) överföra en uppsättning vikter för egnahemsprisindexen, enligt utgiftskategorierna i artikel 11.

2. Medlemsstaterna ska beräkna delindexvikter och vikter för elementära aggregat som återspeglar egnahemsägares bostadsutgifters struktur, enligt definitionen i bilagan, och som används i indexet för år t enligt följande:

a) Nationalräkenskapsuppgifter ska användas för år t-2 och all tillgänglig och relevant information från andra datakällor ska användas för att beräkna utgiftsandelar i delindexen i egnahemsprisindexet och dela upp dem mellan delindexets elementära aggregat.

b) Utgiftsandelarna i egnahemsprisindex enligt uppgifter från år t-2 ska revideras och uppdateras så att de blir representativa för år t-1.

c) Utgiftsandelarna i egnahemsprisindex för elementära aggregat ska justeras med en lämplig prisändring mellan år t-1 och fjärde kvartalet i år t-1.

3. Delindexvikter och vikter för elementära aggregat ska vara konstanta under hela kalenderåret.

4. Summan av alla delindexvikter ska vara lika med 1 000.

5. Delindexvikten ska vara lika med summan av vikterna för elementära aggregat som åtskiljs i en viss utgiftskategori.

6. Medlemsstaterna ska använda stratumvikter som är representativa för egnahemsägares utgifter för bostäder i målpopulationen för egnahemsprisindexet under jämförelseperioden eller under en period som föregår det innevarande året med högst två år.

Artikel 14

Vikter som återspeglar nivån på egnahemsägares bostadsutgifter

Medlemsstaterna ska beräkna totala egnahemsindexvikter som återspeglar egnahemsägares bostadsutgifter genom att fastställa summan av alla kategorier av egnahemsägares bostadsutgifter under år t-1.

Artikel 15

Inköp av nybyggda bostäder och befintliga bostäder som är nya för hushållen

1. Medlemsstaterna ska erhålla delindexen i egnahemsprisindex för köp av nybyggda bostäder och befintliga bostäder som är nya för hushållen i enlighet med punkterna 2–12.

2. Medlemsstaterna ska inhämta den grundläggande information som behövs för att definiera stratum eller elementära aggregat eller båda och för att sammanställa de delindex som avses i punkt 1.

3. Medlemsstaterna ska säkerställa att insamlingen av uppgifter omfattar relevanta prisbestämmande egenskaper som gör det möjligt att sammanställa ett prisindex som inte påverkas av kvalitetsskillnader mellan överlåtna bostäder.

4. Medlemsstaterna ska säkerställa att de uppgifter som används som informationskälla för överlåtna bostäder är representativa för målpopulationen för varje delindex under varje referensperiod.

5. Medlemsstaterna får från de delindex som avses i punkt 1 undanta en eller flera typer av bostäder och en eller flera regioner, förutsatt att den totala andelen undantagna bostäder i hushållens utgifter för inköp av bostäder i målpopulationen för egnahemsprisindexet inte överstiger fem hundradelar. Utgifter för inköp av bostäder för undantagna typer av bostäder eller regioner ska hänföras till den mest likartade typen av bostad eller region.

6. De delindex som avses i punkt 1 ska baseras på bostädernas transaktionspriser. Ett transaktionspris för en bostad ska inkluderas i delindexen för det kvartal då äganderätten till bostaden överlåts från säljaren till köparen.

7. Medlemsstaterna ska sammanställa de delindex som avses i punkt 1 med hjälp av ett av följande alternativ:

a) Som en aggregering av stratumindex som beräknas antingen som hedoniska index eller index på grundval av en metod som återger motsvarande modellmetod.

b) Som hedoniska index eller index baserade på en metod som återger motsvarande modellmetod.

c) Som ett stratifierat medianvärdes- eller medelvärdsindex.

8. Om en medlemsstat använder ett hedoniskt index ska den säkerställa att den metod som tillämpas tar hänsyn till kvalitetsskillnader mellan överlåtna bostäder under jämförelse- och referensperioderna.

9. Om en medlemsstat använder en metod som återger motsvarande modellmetod ska den säkerställa att avstämda prisjämförelser görs för samma bostäder under jämförelse- och referensperioderna, så att kvalitetsskillnader mellan de överlåtna bostäderna beaktas.

10. Om en medlemsstat använder ett stratifierat medianvärdes- eller medelvärdsindex ska den fastställa stratifieringsvariabler på grundval av statistisk analys och säkerställa att de definierade stratumen är tillräckligt homogena.

11. Om det inte finns tillräckligt många överlåtna bostäder för att det ska gå att beräkna ett tillförlitligt prisindex för ett visst stratum, ska medlemsstaterna uppskatta prisförändringen för det stratumet som prisförändringen för ett stratum eller en kombination av stratum som kännetecknas av jämförbara marknadsförhållanden.

12. Medlemsstaterna får inte överföra det föregående kvartalets priser eller imputera samma prisförändring som under föregående kvartal, utom om det kan motiveras som en lämplig skattning.

Artikel 16

Bostäder uppförda på egen hand och större renoveringar

När medlemsstaterna sammanställer delindexet i egnahemsprisindexet för bostäder uppförda på egen hand och större renoveringar ska de ta hänsyn till byggprocessens särdrag och särskilt till följande:

a) Om hushållen själva utför arbetet och endast köper material ska prisindexet baseras på priset på inköpt material.

b) Om hushållen anlitar byggföretag ska prisindexet baseras på producentprisindex för byggsektorn justerat för eventuella förändringar i de mervärdesskattesatser som gäller för hushåll. Om producentprisindex för byggsektorn inte finns tillgängligt ska indexet baseras på ett urval av produkter och leverantörer med beaktande av de typer av byggda bostäder och material och tjänster som används.

c) Om hushållen köper monteringsfärdiga bostäder ska prisindexet återspegla prisförändringar för monteringsfärdiga hus, leveranskostnader och priser för inköpta byggnadsarbeten.

Artikel 17

Andra tjänster med anknytning till inköp av bostäder.

1. Om priset på en tjänst fastställs som en andel av bostadens transaktionspris ska prisindexet för tjänsten baseras på denna andel multiplicerat med priset för en representativ transaktion.

2. Förändringen av priset för en representativ transaktion ska skattas med hjälp av bostadsprisindexet eller ett lämpligt delindex av bostadsprisindexet.

Artikel 18

Tillämpning av artiklarna 19–25

1. Artiklarna 19–25 ska tillämpas när elementära aggregat i något delindex i egnahemsprisindexet sammanställs från observerade priser som samlas in särskilt för detta ändamål.

2. Artiklarna 19–25 i denna förordning ska inte tillämpas om de elementära aggregat som avses i punkt 1 omfattas av artikel 15 i denna förordning.

Artikel 19

Urval och representativitet

1. Medlemsstaterna ska göra ett urval för egnahemsprisindexet som är representativt för målpopulationen för egnahemsprisindexet genom att ange elementära aggregat och välja enskilda produkter för dessa elementära aggregat.

2. Antalet enskilda produkter och elementära aggregat ska vara beroende av vikten för utgiftskategorin och variansen för prisrörelser för de enskilda produkter som ingår i den.

3. Medlemsstaterna ska säkerställa att urvalet för egnahemsprisindexet är fortsatt representativt för målpopulationen för egnahemsprisindexet över tid genom att göra minst en årlig revidering och uppdatering av urvalet för egnahemsprisindexet, och välja ut ersättningsprodukter.

Artikel 20

Behandling av priser

1. Medlemsstaterna ska använda observerade priser för att sammanställa egnahemsprisindexet. Skattade priser ska endast användas i de syften som anges i artiklarna 22 och 24.

2. Observerade priser för delindexet ”försäkring med anknytning till bostäder” ska vara faktiska premier.

3. Om en produkt som avser förvärv eller ägande av bostäder har tillhandahållits kostnadsfritt och ett pris därefter tas ut, ska detta anges som en prisuppgång i egnahemsprisindexet. Omvänt gäller att om en kostnad har tagits ut för en enskild tjänst som därefter görs tillgänglig för konsumenter kostnadsfritt, ska detta visas som en prisnedgång i egnahemsprisindexet.

Artikel 21

Rabatter och incitament

1. Medlemsstaterna ska beakta rabatter som

a) kan hänföras till en observerad enskild produkt, och

b) gäller vid köptillfället.

2. Där så är möjligt ska rabatter som endast är tillgängliga för en begränsad grupp av köpare beaktas.

3. Incitament ska behandlas i enlighet med artiklarna 23 och 24.

Artikel 22

Skattning av priser

1. Om priset på en enskild produkt i urvalet för egnahemsprisindexet inte kan observeras under referenskvartalet, ska ett skattat pris användas enbart för det kvartalet, och därefter ska en ersättningsprodukt väljas ut. Denna punkt gäller inte enskilda produkter som väntas bli tillgängliga igen.

2. Ett tidigare observerat pris ska inte användas som skattat pris, såvida det inte kan motiveras som en lämplig skattning.

Artikel 23

Ersättningar

1. Medlemsstaterna ska välja en ersättningsprodukt som liknar den produkt som inte längre ska ingå, samtidigt som de säkerställer att urvalet för egnahemsprisindexet är fortsatt representativt.

2. Medlemsstaterna ska inte välja ersättningsprodukter på grundval av ett likartat pris.

Artikel 24

Kvalitetsjustering

1. Om det inte finns någon skillnad mellan en ersatt produkt och ersättningsprodukten i fråga om egenskaper, tidpunkt, inköpsställe eller leveransvillkor, ska medlemsstaterna jämföra de observerade priserna direkt. I annat fall ska medlemsstaterna göra en kvalitetsjustering.

2. Medlemsstaterna ska göra en kvalitetsjustering motsvarande hela prisskillnaden mellan den ersatta produkten och ersättningsprodukten endast om detta kan motiveras som en lämplig skattning av kvalitetsskillnaden.

Artikel 25

Elementära prisindex

1. Priserna på enskilda produkter ska aggregeras för att erhålla elementära prisindex med hjälp av ett av följande alternativ:

a) En indexformel som garanterar transitivitet. Prisindexet för tidigare perioder ska inte revideras när transitiva indexformler används.

b) En indexformel som säkerställer tidsreversibilitet och som innebär att priserna på enskilda produkter under jämförelseperioden jämförs med priserna på dessa produkter under referensperioden. Referensperioden får inte ändras ofta om sådana ändringar leder till en betydande överträdelse av transitivitetsprincipen.

2. En indexformel som är förenlig med dem som beskrivs i punkt 1 ska användas för att erhålla ett prisindex för ett elementärt aggregat från två eller fler elementära prisindex.

Artikel 26

Integrering av delindex efter indexreferensperioden

Alla delindex som integreras i egnahemsprisindexet efter indexreferensperioden ska vara kopplade till det sista kvartalet ett givet år och användas från och med det första kvartalet påföljande år.

KAPITEL 4

REVIDERINGAR

Artikel 27

Revideringar på grund av misstag

1. Medlemsstaterna ska rätta misstag och utan omotiverade dröjsmål överföra de reviderade delindexen eller delindexvikterna till kommissionen (Eurostat).

2. Medlemsstaterna ska informera kommissionen (Eurostat) om orsaken till misstaget senast vid överföringen av reviderade uppgifter.

Artikel 28

Fastställande av preliminära uppgifter

1. Utan att det påverkar tillämpningen av artikel 27 får medlemsstaterna revidera preliminära delindex och vikter under kvartalet efter den första överföringen.

2. Efter en sådan revidering som avses i punkt 1 och utan att det påverkar tillämpningen av artikel 27 får medlemsstaterna endast revidera preliminära delindex och vikter under det kalenderår som följer på den första överföringen, vid tidpunkten för överföringen av uppgifter för det första kvartalet påföljande år.

Artikel 29

Andra revideringar

1. Tidpunkten för och längden på andra revideringar än dem enligt artiklarna 27 och 28 ska samordnas med kommissionen (Eurostat).

2. Medlemsstaterna ska förse kommissionen (Eurostat) med skattningar av de reviderade delindexen och vikterna senast tre månader före planerat genomförande av den föreslagna revideringen.

KAPITEL 5

STANDARDER OCH TIDSFRISTER FÖR UTBYTE AV DATA OCH METADATA

Artikel 30

Standarder för utbyte av data och metadata

1. Medlemsstaterna ska överföra data och metadata till kommissionen (Eurostat) i elektronisk form via den centrala dataportalen i enlighet med standarderna för utbyte av data och metadata.

2. Konfidentiella uppgifter enligt definitionen i artikel 3.7 i förordning (EG) nr 223/2009 ska flaggas på lämpligt sätt när de överförs till kommissionen (Eurostat).

Artikel 31

Tidsfrister för utbyte av metadata

Medlemsstaterna ska varje år se över och uppdatera sina metadata för egnahemsprisindex och bostadsprisindex för det innevarande året och överföra dem till kommissionen (Eurostat) senast den 30 juni.

KAPITEL 6

SLUTBESTÄMMELSER

Artikel 32

Ändringar av förordning (EU) 2020/1148

Förordning (EU) 2020/1148 ska ändras på följande sätt:

1. Artikel 1 ska ersättas med följande:

   ”*Artikel 1*

   I denna förordning fastställs enhetliga villkor för att framställa det harmoniserade indexet för konsumentpriser (HIKP) och det harmoniserade indexet för konsumentpriser vid konstanta skattesatser (HIKP-KS).”

2. Artiklarna 22–25 ska utgå.

3. I artikel 27 ska punkt 2 utgå.

Artikel 33

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den tjugonde dagen efter det att den har offentliggjorts i *Europeiska unionens officiella tidning*.

Den ska tillämpas på alla överföringar av uppgifter från och med den 1 januari 2024. Redan överförda uppgifter ska revideras om det är nödvändigt och om datakällor finns tillgängliga.

Denna förordning är till alla delar bindande och direkt tillämplig i alla medlemsstater.

Utfärdad i Bryssel den 17 juli 2023.

På kommissionens vägnar
Ursula VON DER LEYEN
Ordförande

BILAGA

Egnahemsägares bostadsutgifter

De kategorier av egnahemsägares bostadsutgifter som täcks av egnahemsprisindexet anges i artikel 11. De definieras nedan.

a) Kategorierna ”inköp av nybyggda bostäder” (O.1.1.1.1) och ”befintliga bostäder som är nya för hushållen” (O.1.1.2) omfattar hushållens utgifter för fasta bruttoinvesteringar, enligt definitionen i punkt 3.124 i bilaga A till förordning (EU) nr 549/2013, av alla överlåtna bostäder som köpts till marknadspris, där

   i) köparen är ett hushåll enligt definitionen i artikel 2.18 i förordning (EU) 2016/792,

   ii) säljaren inte är ett hushåll,

   iii) föremålet för transaktionen är antingen en nybyggd bostad (för kategori O.1.1.1.1) eller en befintlig bostad (för kategori O.1.1.2) som köps för att ägaren ska bo där,

   iv) bostaden är belägen på medlemsstatens ekonomiska territorium enligt definitionen i artikel 2.19 i förordning (EU) 2016/792,

   v) transaktionen är en monetär transaktion.

   Värdet på mark som är förknippad med de överlåtna bostäderna ingår inte, i enlighet med definitionen av fast bruttoinvestering.

b) Kategorin ”bostäder uppförda på egen hand och större renoveringar” (O.1.1.1.2) inkluderar hushållens utgifter för fasta bruttoinvesteringar, enligt definitionen i punkt 3.124 i bilaga A till förordning (EU) nr 549/2013, för alla varor och tjänster som köps för insatsförbrukning för

   i) nya bostäder byggda av hushåll som uppför dem på egen hand,

   ii) större renoveringar av befintliga ägarbebodda bostäder.

c) Kategorin ”andra tjänster i samband med inköp av bostäder” (O.1.1.3) inkluderar hushållens utgifter för kostnader för ägarbyte som ingår i fasta bruttoinvesteringar i enlighet med punkt 3.133 andra stycket i bilaga A till förordning (EU) nr 549/2013 och avser

   i) processen att köpa och sälja en bostad för eget bruk, oavsett från vilken institutionell sektor bostaden köptes,

   ii) processen att bygga själv och utföra större renoveringar av befintliga ägarbebodda bostäder.

d) Kategorin ”större reparationer och underhåll” (O.1.2.1) inkluderar hushållens utgifter för insatsförbrukning, enligt definitionen i punkt 3.88 i bilaga A till förordning (EU) nr 549/2013, när det gäller allt material och alla tjänster för större reparationer och underhåll.

e) Kategorin ”försäkring med anknytning till bostäder” (O.1.2.2) inkluderar hushållens utgifter för insatsförbrukning när det gäller alla implicita serviceavgifter för försäkring i samband med ägarbebodda bostäder.

f) Kategorin ”andra tjänster i samband med ägande av bostäder” (O.1.2.3) inkluderar hushållens utgifter för insatsförbrukning vad gäller tjänster som tillhandahålls ägare av bostäder som inte ingår i någon av de kategorier som avses i leden d och e och som köps av hushåll i samband med ägarbebodda bostäder.