

II

(Akty o charakterze nieustawodawczym)

ROZPORZĄDZENIA

ROZPORZĄDZENIE WYKONAWCZE KOMISJI (UE) 2023/1470

z dnia 17 lipca 2023 r.

określające specyfikacje metodologiczne i techniczne zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/792 w odniesieniu do wskaźnika cen nieruchomości mieszkalnych i wskaźnika cen nieruchomości mieszkalnych zamieszkiwanych przez właściciela oraz zmieniające rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2020/1148

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

KOMISJA EUROPEJSKA,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej,

uwzględniając rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/792 z dnia 11 maja 2016 r. w sprawie zharmonizowanych wskaźników cen konsumpcyjnych oraz wskaźnika cen nieruchomości mieszkalnych i uchylające rozporządzenie Rady (WE) nr 2494/95 ⁽¹⁾, w szczególności jego art. 3 ust. 9 i 10, art. 4 ust. 4, art. 7 ust. 6 oraz art. 9 ust. 4,

a także mając na uwadze, co następuje:

- (1) Rozporządzenie (UE) 2016/792 ustanawia wspólne ramy tworzenia zharmonizowanego wskaźnika cen konsumpcyjnych (HICP), zharmonizowanego wskaźnika cen konsumpcyjnych przy stałych stawkach podatkowych (HICP-CT), wskaźnika cen nieruchomości mieszkalnych zamieszkiwanych przez właściciela (OOH) oraz wskaźnika cen nieruchomości mieszkalnych (HPI).
- (2) Na podstawie art. 3 ust. 9 rozporządzenia (UE) 2016/792 Komisja przyjmuje akty wykonawcze określające podziały HPI i wskaźnika cen OOH.
- (3) Na podstawie art. 3 ust. 10 rozporządzenia (UE) 2016/792 co roku państwa członkowskie aktualizują wagi wskaźników częściowych dla HPI i dla wskaźnika cen OOH. Z tego względu należy określić jednolite warunki dotyczące jakości wag wskaźników zharmonizowanych.
- (4) Zgodnie z art. 3 ust. 2 rozporządzenia (UE) 2016/792 HPI i wskaźnik cen OOH mają być wskaźnikami typu Laspeyresa nawiązywanymi łańcuchowo z roczną częstotliwością. Z tego względu na podstawie art. 4 ust. 4 pkt (iv) rozporządzenia (UE) 2016/792 Komisja powinna bardziej szczegółowo określić metody opracowywania wskaźników częściowych i elementarnych wskaźników cen.
- (5) Wskaźniki cen dotyczące zakupu nieruchomości mieszkalnych powinny być reprezentatywne dla wszystkich odpowiednich transakcji. Z tego względu na podstawie art. 4 ust. 4 pkt (i) rozporządzenia (UE) 2016/792 Komisja powinna bardziej szczegółowo określić reprezentatywność wykorzystywanych źródeł danych.

⁽¹⁾ Dz.U. L 135 z 24.5.2016, s. 11.

- (6) Różnice jakościowe między nieruchomościami mieszkalnymi będącymi przedmiotem transakcji nie powinny wpływać na wskaźniki cen dotyczące zakupu nieruchomości mieszkalnych. Z tego względu na podstawie art. 4 ust. 4 pkt (ii) i (iv) rozporządzenia (UE) 2016/792 Komisja powinna bardziej szczegółowo określić zasady gromadzenia danych i opracowywania wskaźników.
- (7) Zgodnie z art. 2 pkt 10 rozporządzenia (UE) 2016/792 za pomocą HPI mierzy się zmiany w cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkalnych nabywanych przez gospodarstwa domowe. Z tego względu na podstawie art. 4 ust. 4 pkt (ii) rozporządzenia (UE) 2016/792 Komisja powinna bardziej szczegółowo określić zasady analizowania i uwzględniania cen wykorzystywanych do obliczania HPI.
- (8) Celem wskaźnika cen OOH jest poprawa przydatności i porównywalności HICP. Z tego względu do opracowywania wskaźnika cen OOH konieczne jest określenie ram metodologicznych, które są spójne z ramami metodologicznymi opracowywania HICP.
- (9) W sprawozdaniu dotyczącym stosowności objęcia wskaźnika cen OOH zakresem HICP ^(?) Komisja stwierdziła, że wskaźnik cen OOH obecnie nie nadaje się do objęcia zakresem HICP. Zgodnie z art. 3 ust. 7 rozporządzenia (UE) 2016/792 i w ścisłej współpracy z Europejskim Bankiem Centralnym i państwami członkowskimi Komisja powinna prowadzić prace metodologiczne potrzebne do objęcia wskaźnika cen OOH zakresem HICP.
- (10) Ponieważ nie jest możliwa obserwacja wszystkich transakcji dotyczących zbiorowości docelowej wskaźnika cen OOH, Komisja – na podstawie art. 4 ust. 4 pkt (i) rozporządzenia (UE) 2016/792 – powinna bardziej szczegółowo określić zasady doboru próby.
- (11) Zgodnie z art. 2 pkt 9 rozporządzenia (UE) 2016/792 wskaźnikiem cen OOH mierzy się zmiany w cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkalnych nienależących dotychczas do sektora gospodarstw domowych oraz innych produktów nabywanych przez gospodarstwa domowe w roli właścicieli zamieszkujących własne mieszkanie lub dom. Z tego względu na podstawie art. 4 ust. 4 pkt (ii) rozporządzenia (UE) 2016/792 Komisja powinna bardziej szczegółowo określić zasady analizowania i uwzględniania cen wykorzystywanych do obliczania wskaźnika cen OOH.
- (12) Wskaźnik cen OOH powinien stanowić miarę rzeczywistej zmiany cen, która jest nieobarczona zmianą jakości. Z tego względu na podstawie art. 4 ust. 4 pkt (iii) rozporządzenia (UE) 2016/792 Komisja powinna bardziej szczegółowo określić zasady podmian i korekt jakości, które należy stosować w odniesieniu do produktów innych niż nieruchomości mieszkalne.
- (13) Zgodnie z art. 7 ust. 5 rozporządzenia (UE) 2016/792 HPI, wskaźnik cen OOH i ich wskaźniki częściowe, które zostały już opublikowane, mogą być poddawane rewizji. Z tego względu na podstawie art. 7 ust. 6 rozporządzenia (UE) 2016/792 Komisja powinna określić jednolite warunki dokonywania rewizji HPI, wskaźnika cen OOH i ich wskaźników częściowych.
- (14) Zgodnie z art. 9 ust. 2 rozporządzenia (UE) 2016/792 państwa członkowskie mają przekazywać Eurostatowi standardowe roczne raporty jakości i zestawienia. Z tego względu na podstawie art. 9 ust. 4 rozporządzenia (UE) 2016/792 Komisja powinna wyznaczyć termin przekazywania tych raportów i zestawień.
- (15) Na podstawie art. 7 ust. 4 rozporządzenia (UE) 2016/792 państwa członkowskie powinny przekazywać Komisji (Eurostatowi) dane i metadane zgodnie z określonymi standardami i procedurami wymiany. Z tego względu na podstawie art. 7 ust. 6 rozporządzenia (UE) 2016/792 Komisja powinna określić standardy wymiany danych i metadanych.
- (16) Należy zatem zmienić rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2020/1148 ⁽³⁾.

^(?) Sprawozdanie Komisji dla Parlamentu Europejskiego i Rady dotyczące stosowności objęcia wskaźnika cen nieruchomości mieszkalnych zamieszkiwanych przez właściciela (OOH) zakresem zharmonizowanego wskaźnika cen konsumpcyjnych (HICP), COM(2018) 768.

⁽³⁾ Rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2020/1148 z dnia 31 lipca 2020 r. określające specyfikacje metodologiczne i techniczne zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/792 w odniesieniu do zharmonizowanych wskaźników cen konsumpcyjnych oraz wskaźnika cen nieruchomości mieszkalnych (Dz.U. L 252 z 4.8.2020, s. 12).

- (17) Należy ustanowić okres przejściowy, aby uwzględnić szczególną sytuację właściwych organów w państwach członkowskich, które muszą wprowadzić niezbędne dostosowania, aby zapewnić zgodność z niniejszym rozporządzeniem.
- (18) Środki przewidziane w niniejszym rozporządzeniu są zgodne z opinią Komitetu ds. Europejskiego Systemu Statystycznego ustanowionego na mocy art. 7 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 223/2009 ⁽⁴⁾,

PRZYJMUJE NINIEJSZE ROZPORZĄDZENIE:

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

Artykuł 1

Przedmiot

Niniejsze rozporządzenie ustanawia jednolite warunki tworzenia następujących wskaźników:

- a) wskaźnik cen nieruchomości mieszkalnych (HPI);
- b) wskaźnik cen nieruchomości mieszkalnych zamieszkiwanych przez właściciela (OOH).

Artykuł 2

Definicje

Do celów niniejszego rozporządzenia stosuje się następujące definicje:

- 1) „nieruchomość mieszkalna” oznacza autonomiczny, nieruchomy lokal mieszkalny, który stanowi część budynku wielorodzinnego albo został wybudowany na własnej działce gruntu, jest odpowiedni do zamieszkania przez jedno gospodarstwo domowe i może zapewniać usługi mieszkaniowe;
- 2) „spółdzielnia mieszkaniowa” oznacza podmiot prawny, który przyznaje każdemu ze swoich członków prawo do zajęcia określonej nieruchomości mieszkalnej w tej spółdzielni.
- 3) „nieruchomość mieszkalna będąca przedmiotem transakcji” oznacza nieruchomość mieszkalną, której własność prawna została przeniesiona w wyniku transakcji sprzedaży, w tym zakupu udziałów w spółdzielni mieszkaniowej, która przyznaje prawo do zajęcia nieruchomości mieszkalnej w tej spółdzielni.
- 4) „nowo wybudowana nieruchomość mieszkalna” oznacza nieruchomość mieszkalną będącą przedmiotem transakcji, która została wybudowana albo powstała w wyniku rozbudowy lub przebudowy istniejącego budynku niemieszkalnego lub niemieszkalnej części istniejącego budynku mieszkalnego;
- 5) „istniejąca nieruchomość mieszkalna” oznacza nieruchomość mieszkalną będącą przedmiotem transakcji, która pochodzi z istniejących zasobów nieruchomości mieszkalnych;
- 6) „wskaźnik częściowy” oznacza wskaźnik cen odnoszący się do jednej z kategorii wydatków określonych w art. 3 i 11 niniejszego rozporządzenia.
- 7) „elementarny agregat” oznacza najmniejszy agregat stosowany we wskaźniku typu Laspeyresa;
- 8) „cena rynkowa” oznacza kwotę pieniędzy, jaką zainteresowany kupujący płaci za nabycie towaru, usługi lub składnika aktywów od zainteresowanego sprzedawcy w sytuacji, gdy wymiana ma miejsce między niezależnymi stronami na podstawie wyłącznie względów komercyjnych;

⁽⁴⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 223/2009 z dnia 11 marca 2009 r. w sprawie statystyki europejskiej oraz uchylające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE, Euratom) nr 1101/2008 w sprawie przekazywania do Urzędu Statystycznego Wspólnot Europejskich danych statystycznych objętych zasadą poufności, rozporządzenie Rady (WE) nr 322/97 w sprawie statystyk Wspólnoty oraz decyzję Rady 89/382/EWG, Euratom w sprawie ustanowienia Komitetu ds. Programów Statystycznych Wspólnot Europejskich (Dz.U. L 87 z 31.3.2009, s. 164).

- 9) „zbiorowość docelowa HPI” oznacza wszystkie nieruchomości mieszkalne będące przedmiotem transakcji, nabyte po cenach rynkowych, niezależnie od sektora instytucjonalnego, od którego zostały zakupione, i od celu zakupu, przy czym:
 - a) strona kupująca jest gospodarstwem domowym zgodnie z definicją w art. 2 pkt 18 rozporządzenia (UE) 2016/792;
 - b) przedmiotem transakcji jest dowolny rodzaj nowo wybudowanej lub istniejącej nieruchomości mieszkalnej;
 - c) nieruchomość mieszkalna znajduje się na terytorium ekonomicznym państwa członkowskiego zgodnie z definicją w art. 2 pkt 19 rozporządzenia (UE) 2016/792;
 - d) transakcja jest transakcją pieniężną;
- 10) „udział wydatków w HPI” oznacza odsetek łącznych wydatków gospodarstwa domowego na zakup nieruchomości mieszkalnych należących do zbiorowości docelowej HPI;
- 11) „warstwa” oznacza podgrupę elementów należących do zbiorowości docelowej HPI lub wskaźnika cen OOH w obrębie elementarnego agregatu, dla której oblicza się wskaźnik cen skorygowany o wszelkie różnice jakościowe i której przypisuje się wagę;
- 12) „różnica jakościowa między nieruchomościami mieszkalnymi będącymi przedmiotem transakcji” oznacza różnicę między rodzajem, cechami fizycznymi, wiekiem lub lokalizacją nieruchomości mieszkalnych będących przedmiotem transakcji w dwóch okresach, jeżeli jest to istotne z perspektywy nabywcy;
- 13) „rodzaj nieruchomości mieszkalnej” oznacza kategorię nieruchomości mieszkalnych mającą wspólne cechy charakterystyczne. Dwa najważniejsze rodzaje nieruchomości mieszkalnych to mieszkania i domy. W zależności od okoliczności w danym państwie rozróżnić można dalsze rodzaje, takie jak domy wolnostojące, bliźniacze i szeregowe;
- 14) „cena transakcyjna” oznacza łączną cenę zapłaconą przez gospodarstwo domowe za nabycie nieruchomości mieszkalnej – włączając podatki typu podatku od towarów i usług, a wyłączając dotacje mające wpływ na ostateczną cenę nieruchomości mieszkalnej – obejmującą w stosownych przypadkach cenę zarówno budowli, jak i gruntu;
- 15) „podatek typu podatku od towarów i usług” oznacza podatek od towarów lub usług, który jest pobierany na każdym etapie obrotu przez przedsiębiorstwa i którym ostatecznie jest obciążony w pełnej wysokości końcowy nabywca, zgodnie z definicją w pkt 4.17 rozdziału 4 załącznika A do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 549/2013 ^(*);
- 16) „indeks hedoniczny” oznacza wskaźnik cen, do opracowania którego wykorzystuje się jako narzędzie regresję hedoniczną. Pojęcie regresji hedonicznej odnosi się do funkcjonalnej formy analizy statystycznej stosowanej do oszacowania wpływu cech, które kształtują ceny, na cenę nieruchomości mieszkalnej;
- 17) „warstwowy wskaźnik cen oparty na medianie lub średniej” oznacza wskaźnik cen opracowany na podstawie miary tendencji centralnej, którą oblicza się dla każdej warstwy nieruchomości mieszkalnych będących przedmiotem transakcji i należących do zbiorowości docelowej HPI, między którymi nie ma istotnych różnic jakościowych;
- 18) „metoda oparta na analizie powtórnych sprzedaży” oznacza metodę opracowania wskaźnika cen, w której porównuje się ceny transakcyjne z kolejnych sprzedaży tych samych nieruchomości mieszkalnych lub porównuje się bieżące ceny transakcyjne z wycenami, aby obliczyć ceny względne dla tych samych nieruchomości mieszkalnych;
- 19) „właściciel zamieszkujący własne mieszkanie lub dom” oznacza gospodarstwo domowe mieszkające w nieruchomości mieszkalnej, będącej jego własnością;
- 20) „nowa nieruchomość mieszkalna” oznacza nieruchomość mieszkalną, która w momencie, gdy jest gotowa do wykorzystania, jest uznawana za zapewniającą nową usługę mieszkaniową i postrzegana jako dodatek do istniejących zasobów nieruchomości mieszkalnych;
- 21) „dom prefabrykowany” oznacza dom wyprodukowany poza miejscem przeznaczenia i gotowy do złożenia;
- 22) „nieruchomość mieszkalna wybudowana przez właściciela” oznacza nieruchomość mieszkalną wybudowaną przez gospodarstwo domowe na własny użytek, w wyniku własnej pracy albo przez zatrudnienie zawodowych budowniczych, albo przez zakup domu prefabrykowanego, w przypadku gdy grunt jest nabywany oddzielnie od budynku;

^(*) Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 549/2013 z dnia 21 maja 2013 r. w sprawie europejskiego systemu rachunków narodowych i regionalnych w Unii Europejskiej (Dz.U. L 174 z 26.6.2013, s. 1).

- 23) „ważniejsze renowacje” oznaczają ulepszenia, które podnoszą standard nieruchomości mieszkalnej pod względem usług zakwaterowania lub znacznie wydłużają jej oczekiwany cykl życia, a zatem jej wartość, oraz wykraczają poza działania wymagane do utrzymania nieruchomości mieszkalnej w stanie funkcjonalnym i nadającym się do użytku;
- 24) „większe naprawy i konserwacja” oznaczają prace podejmowane zwykle przez właściciela nieruchomości mieszkalnej w celu przywrócenia jej do stanu pierwotnego lub stanu po ostatniej ważniejszej renowacji, które to prace przyczyniają się do przedłużenia cyklu życia nieruchomości, ale nie do podniesienia jej wartości w porównaniu z wartością w stanie pierwotnym lub po ostatniej ważniejszej renowacji.
- 25) „ubezpieczenie związane z nieruchomościami mieszkalnymi” oznacza ubezpieczenie inne niż ubezpieczenie na życie, wykupione przez właściciela nieruchomości mieszkalnej na wypadek pożaru, wichury, powodzi, kradzieży i wandalizmu, zwykle obejmujące strukturę budynku oraz części nieruchome, takie jak kuchnie i szafy na wymiar;
- 26) „zbiorowość docelowa wskaźnika cen OOH” oznacza wszystkie transakcje należące do wydatków związanych z nieruchomościami mieszkalnymi zamieszkiwanymi przez właścicieli, zgodnie z definicją w załączniku;
- 27) „udział wydatków w OOH” oznacza odsetek łącznych wydatków gospodarstwa domowego na transakcje należące do zbiorowości docelowej wskaźnika cen OOH;
- 28) „wskaźnik cen producenta w sektorze budownictwa” oznacza wskaźnik, który pokazuje zmiany cen płaconych przez klientów przedsiębiorstwu budowlanemu, zgodnie z definicją w załączniku IV do rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2020/1197 ⁽⁶⁾;
- 29) „oferowany produkt” oznacza produkt określony przez jego cechy, czas i miejsce zakupu oraz warunki dostawy, w odniesieniu do którego obserwowana jest cena;
- 30) „produkt jednorodny” oznacza zbiór oferowanych produktów, w którym nie występują istotne różnice jakościowe i dla którego obliczana jest cena średnia;
- 31) „produkt indywidualny” oznacza oferowany produkt lub produkt jednorodny;
- 32) „cena obserwowana” oznacza cenę produktu indywidualnego stosowaną przez państwo członkowskie do opracowywania niektórych wskaźników częściowych wskaźnika cen OOH;
- 33) „próba docelowa dla wskaźnika cen OOH” oznacza zbiór nieruchomości mieszkalnych będących przedmiotem transakcji oraz produktów indywidualnych będących przedmiotem transakcji ze zbiorowości docelowej wskaźnika cen OOH, którego to zbioru dotyczą dane cenowe wykorzystywane do opracowywania wskaźnika cen OOH;
- 34) „produkt zamienny” oznacza produkt indywidualny, który zastępuje inny produkt indywidualny w próbie docelowej dla wskaźnika cen OOH;
- 35) „cena szacunkowa” oznacza cenę ustaloną na podstawie odpowiedniej procedury szacowania;
- 36) „faktyczne składki” oznaczają kwoty zapłacone za określoną polisę ubezpieczeniową w celu uzyskania ochrony ubezpieczeniowej w ustalonym okresie czasu;
- 37) „zachęta do zakupu” oznacza zmianę, często tymczasową, cech produktu indywidualnego poprzez zwiększenie ilości produktu, dołączenie do niego innego darmowego produktu indywidualnego lub zaoferowanie klientowi innych korzyści;
- 38) „różnica jakościowa” oznacza różnicę między cechami, czasem, miejscem zakupu lub warunkami dostawy dwóch produktów indywidualnych, jeżeli jest to istotne z perspektywy konsumenta;
- 39) „elementarny wskaźnik cen” oznacza wskaźnik dla elementarnego agregatu lub wskaźnik dla warstwy w ramach elementarnego agregatu;
- 40) „tranzytywność” oznacza właściwość, przez którą wskaźnik, który porównuje okresy a) i b) pośrednio przez okres c), jest identyczny jak wskaźnik, który porównuje okresy a) i b) bezpośrednio;

⁽⁶⁾ Rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2020/1197 z dnia 30 lipca 2020 r. ustanawiające specyfikacje techniczne i ustalenia na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2152 w sprawie europejskiej statystyki gospodarczej uchylającego 10 aktów prawnych w dziedzinie statystyki gospodarczej (Dz.U. L 271 z 18.8.2020, s. 1).

- 41) „odwracalność w czasie” oznacza właściwość, przez którą wskaźnik między dwoma okresami a) i b) jest równy odwrotności tego samego wskaźnika między dwoma okresami b) i a);
- 42) „rewizja” oznacza zmianę wskaźników cen lub wag opublikowanych przez Komisję (Eurostat);
- 43) „wstępne dane” oznaczają wskaźniki cen i wagi, które mają zostać sfinalizowane przez państwo członkowskie w następnym kwartale;
- 44) „ukryta opłata za usługę” oznacza produkcję instytucji ubezpieczeniowych zdefiniowaną w pkt 16.51 załącznika A do rozporządzenia (UE) nr 549/2013.

ROZDZIAŁ 2

WSKAŹNIK CEN NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH

Artykuł 3

Podział wskaźnika cen nieruchomości mieszkalnych

HPI obejmuje następujące kategorie wydatków:

- a) H.1. Zakup nieruchomości mieszkalnych;
- b) H.1.1. Zakup nowo wybudowanych nieruchomości mieszkalnych;
- c) H.1.2. Zakup istniejących nieruchomości mieszkalnych.

Artykuł 4

Wagi odzwierciedlające strukturę wydatków na zakup nieruchomości mieszkalnych

1. Każdego roku państwa członkowskie opracowują i przekazują Komisji (Eurostatowi) jeden zestaw wag w odniesieniu do HPI, zgodnie z kategoriami wydatków określonymi w art. 3.
2. Państwa członkowskie obliczają wagi wskaźników częściowych i wagi elementarnych agregatów, odzwierciedlające strukturę wydatków mieszkaniowych, stosowane we wskaźniku dla roku t, w następujący sposób:
 - a) źródła danych, które dostarczają informacji na temat wydatków gospodarstw domowych na nieruchomości mieszkalne będące przedmiotem transakcji i należące do zbiorowości docelowej HPI w roku t-1 lub t-2, wykorzystuje się do obliczenia udziałów wydatków we wskaźniku częściowym HPI oraz do ich podziału pomiędzy elementarne agregaty tego wskaźnika częściowego;
 - b) dokonuje się weryfikacji i aktualizacji udziałów wydatków w HPI na podstawie danych za rok t-2, tak aby były one reprezentatywne dla roku t-1;
 - c) udziały wydatków w HPI dla elementarnych agregatów koryguje się odpowiednią zmianą ceny między rokiem t-1 a czwartym kwartałem roku t-1.
3. Wagi wskaźników częściowych i elementarnych agregatów są utrzymywane na stałym poziomie przez cały rok kalendarzowy.
4. Suma wszystkich wag wskaźników częściowych wynosi 1 000.
5. Waga wskaźników częściowych jest równa sumie wag elementarnych agregatów wyróżnionych w obrębie danej kategorii wydatków.
6. Państwa członkowskie stosują wagi warstwowe, które są reprezentatywne dla wydatków gospodarstw domowych na nieruchomości mieszkalne będące przedmiotem transakcji i należące do zbiorowości docelowej HPI w okresie porównania lub w dowolnym okresie poprzedzającym bieżący rok o nie więcej niż 2 lata.

Artykuł 5

Wagi odzwierciedlające poziom wydatków na zakup nieruchomości mieszkalnych

Państwa członkowskie obliczają wagi wskaźników częściowych i łącznego wskaźnika HPI, odzwierciedlające poziom wydatków na zakup nieruchomości mieszkalnych w roku t-1.

Artykuł 6

Zbieranie informacji na temat cen i cech kształtujących ceny

1. Państwa członkowskie zbierają podstawowe informacje niezbędne do określenia warstw lub elementarnych agregatów bądź obu z nich, oraz do opracowania HPI.
2. Państwa członkowskie zapewniają, aby gromadzenie danych obejmowało istotne cechy kształtujące ceny, które umożliwiają opracowanie wskaźnika cen, na który nie mają wpływu różnice jakościowe między nieruchomościami mieszkalnymi będącymi przedmiotem transakcji.

Artykuł 7

Reprezentatywność

1. Państwa członkowskie zapewniają, aby dane wykorzystane jako źródło informacji na temat nieruchomości mieszkalnych będących przedmiotem transakcji były reprezentatywne dla zbiorowości docelowej każdego wskaźnika częściowego HPI w każdym okresie odniesienia.
2. Państwa członkowskie mogą wykluczyć z HPI przynajmniej jeden rodzaj nieruchomości mieszkalnych oraz przynajmniej jeden region, pod warunkiem że łączny udział wykluczonych nieruchomości mieszkalnych w wartości wszystkich zakupionych przez gospodarstwa domowe nieruchomości mieszkalnych nie przekracza stosunku pięć na sto. Wydatki na zakup nieruchomości mieszkalnych należących do wykluczonych rodzajów nieruchomości mieszkalnych lub wykluczonych regionów powinny zostać przydzielone do najbardziej podobnych rodzajów nieruchomości mieszkalnych lub regionów.

Artykuł 8

Traktowanie cen

1. HPI opiera się na cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkalnych.
2. Cena transakcyjna nieruchomości mieszkalnej jest uwzględniana w HPI za kwartał, w którym dokonano przeniesienia własności prawnej nieruchomości mieszkalnej ze sprzedawcy na nabywcę.

Artykuł 9

Opracowywanie wskaźników

1. Państwa członkowskie opracowują wskaźniki częściowe w jeden z następujących sposobów:
 - a) jako agregacja wskaźników dla warstw obliczonych jako indeksy hedoniczne albo wskaźniki bazujące na metodzie opartej na analizie powtórnych sprzedaży;
 - b) jako indeksy hedoniczne lub wskaźniki bazujące na metodzie opartej na analizie powtórnych sprzedaży;
 - c) jako warstwowy wskaźnik cen oparty na medianie lub średniej.
2. W przypadku gdy państwo członkowskie stosuje indeks hedoniczny, zapewnia ono, aby zastosowana metoda uwzględniała kontrolę różnic jakościowych między nieruchomościami mieszkalnymi będącymi przedmiotem transakcji w okresach porównawczych i okresach odniesienia.
3. W przypadku gdy państwo członkowskie stosuje metodę opartą na analizie powtórnych sprzedaży, zapewnia ono, aby dopasowane porównania cen przeprowadzano dla tych samych nieruchomości mieszkalnych w okresach porównawczych i okresach odniesienia w sposób zapewniający kontrolę różnic jakościowych między nieruchomościami mieszkalnymi będącymi przedmiotem transakcji.

4. W przypadku gdy państwo członkowskie stosuje warstwowy wskaźnik cen oparty na medianie lub średniej, ustala ono zmienne warstwowania na podstawie analizy statystycznej i zapewnia, aby określone warstwy były wystarczająco jednorodne.

Artykuł 10

Szacunki

1. W przypadku gdy liczba nieruchomości mieszkalnych będących przedmiotem transakcji jest niewystarczająca do obliczenia wiarygodnego wskaźnika cen dla określonej warstwy, państwa członkowskie powinny oszacować zmianę ceny dla tej warstwy na podstawie zmiany ceny dla warstwy lub kilku warstw charakteryzujących się porównywalnymi warunkami rynkowymi.

2. Państwa członkowskie nie przenoszą na kolejne okresy cen z poprzednich kwartałów ani nie imputują tej samej zmiany ceny, jak w poprzednim kwartale, chyba że można uzasadnić, że jest to odpowiedni szacunek.

ROZDZIAŁ 3

WSKAŹNIK CEN NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH ZAMIESZKIWANYCH PRZEZ WŁAŚCIELA

Artykuł 11

Podział wskaźnika cen nieruchomości mieszkalnych zamieszkiwanych przez właściciela

Wskaźnik cen OOH obejmuje następujące kategorie wydatków:

- a) O.1. Wydatki związane z nieruchomościami mieszkalnymi zamieszkiwanymi przez właścicieli;
- b) O.1.1. Nabywanie nieruchomości mieszkalnych;
- c) O.1.1.1. Nowe nieruchomości mieszkalne;
- d) O.1.1.1.1. Zakup nowo wybudowanych nieruchomości mieszkalnych;
- e) O.1.1.1.2. Nieruchomości mieszkalne wybudowane przez właścicieli i ważniejsze renowacje;
- f) O.1.1.2. Istniejące nieruchomości mieszkalne nowo nabyte przez gospodarstwa domowe;
- g) O.1.1.3. Inne usługi związane z nabywaniem nieruchomości mieszkalnych;
- h) O.1.2. Własność nieruchomości mieszkalnych;
- i) O.1.2.1. Większe naprawy i konserwacja;
- j) O.1.2.2. Ubezpieczenie związane z nieruchomościami mieszkalnymi;
- k) O.1.2.3. Inne usługi związane z własnością nieruchomości mieszkalnych.

Artykuł 12

Opracowywanie wskaźnika cen nieruchomości mieszkalnych zamieszkiwanych przez właściciela

Wskaźnik cen OOH opiera się na podejściu „nabycia netto”, przy pomocy którego mierzy się zmiany cen płaconych przez gospodarstwa domowe za nabycie nieruchomości mieszkalnych nowo zakupionych przez sektor gospodarstw domowych, oraz zmiany innych kosztów związanych z własnością i przeniesieniem własności nieruchomości mieszkalnych.

Artykuł 13

Wagi odzwierciedlające strukturę wydatków związanych z nieruchomościami mieszkalnymi zamieszkiwanymi przez właścicieli

1. Każdego roku państwa członkowskie opracowują i przekazują Komisji (Eurostatowi) jeden zestaw wag w odniesieniu do wskaźników cen OOH, zgodnie z kategoriami wydatków, o których mowa w art. 11.

2. Państwa członkowskie obliczają wagi wskaźników częściowych i wagi elementarnych agregatów, odzwierciedlające strukturę wydatków związanych z nieruchomościami mieszkalnymi zamieszkiwanymi przez właścicieli, zgodnie z definicją w załączniku, stosowane we wskaźniku dla roku t , w następujący sposób:
 - a) do obliczenia udziałów wydatków we wskaźniku częściowym OOH i rozdzielania ich między elementarne agregaty wskaźnika częściowego wykorzystuje się dane z zakresu rachunków narodowych za rok $t-2$ w połączeniu ze wszelkimi dostępnymi i istotnymi informacjami pochodzącymi z innych źródeł danych.
 - b) dokonuje się przeglądu i aktualizacji udziałów wydatków w OOH na podstawie danych za rok $t-2$, tak aby były one reprezentatywne dla roku $t-1$;
 - c) udziały wydatków w OOH dla elementarnych agregatów koryguje się o odpowiednią zmianę ceny między rokiem $t-1$ a czwartym kwartałem roku $t-1$.
3. Wagi wskaźników częściowych i elementarnych agregatów są utrzymywane na stałym poziomie przez cały rok kalendarzowy.
4. Suma wszystkich wag wskaźników częściowych wynosi 1 000.
5. Waga wskaźników częściowych jest równa sumie wag elementarnych agregatów wyróżnionych w obrębie danej kategorii wydatków.
6. Państwa członkowskie stosują wagi warstwowe, które są reprezentatywne dla wydatków związanych z nieruchomościami mieszkalnymi zamieszkiwanymi przez właścicieli, należących do zbiorowości docelowej wskaźnika cen OOH w okresie porównania lub w dowolnym okresie poprzedzającym bieżący rok o nie więcej niż 2 lata.

Artykuł 14

Wagi odzwierciedlające poziom wydatków związanych z nieruchomościami mieszkalnymi zamieszkiwanymi przez właścicieli

Państwa członkowskie obliczają wagi dla łącznego wskaźnika cen OOH odzwierciedlające poziom wydatków związanych z nieruchomościami mieszkalnymi zamieszkiwanymi przez właścicieli przez ustalenie sumy wszystkich kategorii wydatków związanych z nieruchomościami mieszkalnymi zamieszkiwanymi przez właścicieli w roku $t-1$.

Artykuł 15

Zakupy nowo wybudowanych nieruchomości mieszkalnych i istniejących nieruchomości mieszkalnych nowo nabytych przez gospodarstwa domowe

1. Państwa członkowskie obliczają wskaźniki częściowe OOH dla zakupu nowo wybudowanych nieruchomości mieszkalnych i istniejących nieruchomości mieszkalnych nowo nabytych przez gospodarstwa domowe zgodnie z ust. 2–12.
2. Państwa członkowskie zbierają podstawowe informacje niezbędne do określenia warstw lub elementarnych agregatów bądź obu z nich, oraz do opracowania wskaźników częściowych, o których mowa w ust. 1.
3. Państwa członkowskie zapewniają, aby gromadzenie danych obejmowało istotne cechy kształtujące ceny, które umożliwiają opracowanie wskaźnika cen, na który nie mają wpływu różnice jakościowe między nieruchomościami mieszkalnymi będącymi przedmiotem transakcji.
4. Państwa członkowskie zapewniają, aby dane wykorzystane jako źródło informacji na temat nieruchomości mieszkalnych będących przedmiotem transakcji były reprezentatywne dla zbiorowości docelowej każdego wskaźnika częściowego w każdym okresie odniesienia.
5. Państwa członkowskie mogą wykluczyć ze wskaźników częściowych, o których mowa w ust. 1, przynajmniej jeden rodzaj nieruchomości mieszkalnych oraz przynajmniej jeden region, pod warunkiem że łączny udział wykluczonych nieruchomości mieszkalnych w wydatkach gospodarstw domowych na zakup nieruchomości mieszkalnych należących do zbiorowości docelowej wskaźnika cen OOH nie przekracza stosunku pięć na sto. Wydatki na zakup nieruchomości mieszkalnych należących do wykluczonych rodzajów nieruchomości mieszkalnych lub wykluczonych regionów powinny zostać przydzielone do najbardziej podobnych rodzajów nieruchomości mieszkalnych lub regionów.
6. Wskaźniki częściowe, o których mowa w ust. 1, są oparte na cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkalnych. Cena transakcyjna nieruchomości mieszkalnej jest uwzględniana we wskaźnikach częściowych za kwartał, w którym dokonano przeniesienia własności prawnej nieruchomości mieszkalnej ze sprzedawcy na nabywcę.

7. Państwa członkowskie opracowują wskaźniki częściowe, o których mowa w ust. 1, przy wykorzystaniu jednego z następujących wariantów:

- a) jako agregacja wskaźników dla warstw obliczonych jako indeksy hedoniczne albo wskaźniki bazujące na metodzie opartej na analizie powtórnych sprzedaży;
- b) jako indeksy hedoniczne lub wskaźniki bazujące na metodzie opartej na analizie powtórnych sprzedaży;
- c) jako warstwowy wskaźnik cen oparty na medianie lub średniej.

8. W przypadku gdy państwo członkowskie stosuje indeks hedoniczny, zapewnia ono, aby zastosowana metoda uwzględniała kontrolę różnic jakościowych między nieruchomościami mieszkalnymi będącymi przedmiotem transakcji w okresach porównawczych i okresach odniesienia.

9. W przypadku gdy państwo członkowskie stosuje metodę opartą na analizie powtórnych sprzedaży, zapewnia ono, aby dopasowane porównania cen przeprowadzono dla tych samych nieruchomości mieszkalnych w okresach porównawczych i okresach odniesienia w sposób zapewniający kontrolę różnic jakościowych między nieruchomościami mieszkalnymi będącymi przedmiotem transakcji.

10. W przypadku gdy państwo członkowskie stosuje warstwowy wskaźnik cen oparty na medianie lub średniej, ustala ono zmienne warstwowania na podstawie analizy statystycznej i zapewnia, aby określone warstwy były wystarczająco jednolite.

11. W przypadku gdy liczba nieruchomości mieszkalnych będących przedmiotem transakcji jest niewystarczająca do obliczenia wiarygodnego wskaźnika cen dla określonej warstwy, państwa członkowskie powinny oszacować zmianę ceny dla tej warstwy na podstawie zmiany ceny dla warstwy lub kilku warstw charakteryzujących się porównywalnymi warunkami rynkowymi.

12. Państwa członkowskie nie przenoszą na kolejne okresy cen z poprzednich kwartałów ani nie imputują tej samej zmiany ceny, jak w poprzednim kwartale, chyba że można uzasadnić, że jest to odpowiedni szacunek.

Artykuł 16

Nieruchomości mieszkalne wybudowane przez właściciela i ważniejsze renowacje

Przy opracowywaniu wskaźników częściowych OOH dla nieruchomości mieszkalnych wybudowanych przez właściciela oraz ważniejszych renowacji państwa członkowskie biorą pod uwagę specyfikę procesu budowy, w szczególności następujące elementy:

- a) w przypadku gdy gospodarstwa domowe same prowadzą prace i kupują tylko materiały, wskaźnik cen ustala się na podstawie cen zakupionych materiałów;
- b) w przypadku gdy gospodarstwa domowe zatrudniają firmy budowlane, wskaźnik cen określa się w oparciu o wskaźnik cen producenta w sektorze budownictwa, skorygowany o możliwe zmiany stawek podatków typu podatku od towarów i usług, mających zastosowanie do gospodarstw domowych. W przypadku gdy wskaźnik cen producenta w sektorze budownictwa nie jest dostępny, wskaźnik ustala się w oparciu o próbę produktów i dostawców, biorąc pod uwagę rodzaj budowanych nieruchomości mieszkalnych oraz wykorzystane materiały i usługi;
- c) w przypadku gdy gospodarstwa domowe kupują prefabrykowaną nieruchomość mieszkalną, wskaźnik cen odzwierciedla zmiany cen domów prefabrykowanych, kosztów dostawy i cen opłaconych prac budowlanych.

Artykuł 17

Inne usługi związane z nabywaniem nieruchomości mieszkalnych

1. Jeżeli cena usługi jest określona jako odsetek ceny transakcyjnej nieruchomości mieszkalnej, wskaźnik cen dla tej usługi ustala się w oparciu o ten odsetek pomnożony przez cenę reprezentatywnej transakcji.
2. Zmianę ceny reprezentatywnej transakcji szacuje się za pomocą HPI lub odpowiedniego wskaźnika częściowego HPI.

*Artykuł 18***Stosowanie art. 19–25**

1. Art. 19–25 mają zastosowanie, jeżeli elementarne agregaty dowolnego wskaźnika częściowego wskaźnika cen OOH są opracowywane na podstawie cen obserwowanych gromadzonych specjalnie w tym celu.
2. Art. 19–25 nie mają zastosowania, jeżeli elementarne agregaty, o których mowa w ust. 1, są objęte art. 15 niniejszego rozporządzenia.

*Artykuł 19***Dobór próby i reprezentatywność**

1. Państwa członkowskie opracowują próbę docelową dla wskaźnika cen OOH, która jest reprezentatywna dla zbiorowości docelowej wskaźnika cen OOH, przez zdefiniowanie elementarnych agregatów i wybór produktów indywidualnych dla tych elementarnych agregatów.
2. Liczba produktów indywidualnych i elementarnych agregatów zależy od wagi kategorii wydatków i wariacji zmian cen produktów indywidualnych należących do danej kategorii.
3. Państwa członkowskie zapewniają, aby próba docelowa dla wskaźnika cen OOH pozostawała reprezentatywna w czasie dla zbiorowości docelowej wskaźnika cen OOH przez przeprowadzanie co najmniej raz w roku przeglądu i aktualizacji próby docelowej dla wskaźnika cen OOH, jak również przez wybór produktów zamiennych.

*Artykuł 20***Traktowanie cen**

1. Do opracowania wskaźnika cen OOH państwa członkowskie stosują ceny obserwowane. Państwa członkowskie stosują ceny szacunkowe wyłącznie do celów określonych w art. 22 i 24.
2. Cenami obserwowanymi dla wskaźnika częściowego „ubezpieczenie związane z nieruchomościami mieszkalnymi” są faktyczne składki.
3. W przypadku gdy produkt związany z nabyciem lub własnością nieruchomości mieszkalnej udostępniono bezpłatnie, a następnie naliczono za niego cenę, wykazuje się to jako wzrost ceny we wskaźniku cen OOH. Jeżeli natomiast naliczono cenę za usługę indywidualną, którą następnie udostępniono bezpłatnie, wykazuje się to we wskaźniku cen OOH jako spadek ceny.

*Artykuł 21***Rabaty i zachęty do zakupu**

1. Państwa członkowskie uwzględniają rabaty, które:
 - a) można przyporządkować do obserwowanego produktu indywidualnego; oraz
 - b) można uzyskać w momencie zakupu.
2. W miarę możliwości uwzględnia się rabaty, które są dostępne tylko dla ograniczonej grupy nabywców.
3. Zachęty do zakupu traktuje się zgodnie z art. 23 i 24.

*Artykuł 22***Szacowanie cen**

1. Jeżeli w kwartale odniesienia nie można zaobserwować ceny produktu indywidualnego w próbie docelowej dla wskaźnika cen OOH, stosuje się cenę szacunkową tylko w tym kwartale, po upływie którego wybiera się produkt zamienny. Niniejszy ustęp nie ma zastosowania do produktów indywidualnych, co do których przewiduje się, że będą ponownie dostępne.
2. Jako ceny szacunkowej nie stosuje się wcześniejszej ceny obserwowanej, chyba że można uzasadnić, że jest ona właściwym szacunkiem.

*Artykuł 23***Podmiany**

1. Państwa członkowskie dokonują wyboru produktu zamiennego, który jest podobny do produktu niedostępnego, przy jednoczesnym zapewnieniu dalszej reprezentatywności próby docelowej dla wskaźnika cen OOH.
2. Państwa członkowskie nie wybierają produktów zamiennych w oparciu o podobną cenę.

*Artykuł 24***Korekta jakości**

1. Jeżeli nie ma różnicy między produktem podmienianym a jego zamiennikiem pod względem cech charakterystycznych, czasu, miejsca czy warunków dostawy, państwa członkowskie porównują ceny obserwowane bezpośrednio. W przeciwnym razie państwa członkowskie dokonują korekty jakości.
2. Państwa członkowskie dokonują korekty jakości równej pełnej różnicy w cenie między produktem podmienianym a jego zamiennikiem tylko wówczas, gdy może to być uzasadnione jako odpowiednie oszacowanie różnicy jakościowej.

*Artykuł 25***Elementarny wskaźnik cen**

1. Ceny produktów indywidualnych są agregowane w celu uzyskania elementarnych wskaźników cen przy wykorzystaniu jednego z następujących wariantów:
 - a) formuły wskaźnika, która zapewnia tranzytywność. Przy stosowaniu tranzytywnych formuł wskaźnika nie dokonuje się rewizji wskaźnika cen z poprzednich okresów; lub
 - b) formuły wskaźnika, która zapewnia odwracalność w czasie i służy do porównywania cen produktów indywidualnych w okresie porównania z cenami tych produktów w okresie odniesienia. Okres odniesienia nie może być często zmieniany, jeżeli taka zmiana prowadzi do istotnego naruszenia zasady tranzytywności.
2. Formułę wskaźnika, która jest spójna z formułami opisanymi w ust. 1, wykorzystuje się do uzyskania wskaźnika cen dla elementarnego agregatu z co najmniej dwóch elementarnych wskaźników cen.

*Artykuł 26***Uwzględnianie wskaźników częściowych po okresie odniesienia wskaźnika**

Każdy wskaźnik częściowy, który jest uwzględniany we wskaźniku cen OOH po okresie odniesienia wskaźnika, zostaje powiązany z ostatnim kwartałem danego roku i jest stosowany od pierwszego kwartału roku kolejnego.

ROZDZIAŁ 4

REWIZJE*Artykuł 27***Rewizje z powodu błędów**

1. Państwa członkowskie bez nieuzasadnionej zwłoki korygują błędy i przekazują Komisji (Eurostatowi) zrewidowane wskaźniki częściowe lub wagi wskaźników częściowych.
2. Państwa członkowskie przekazują Komisji (Eurostatowi) informacje na temat przyczyny błędu najpóźniej wraz z przekazaniem zrewidowanych danych.

*Artykuł 28***Rewizje wstępnych danych**

1. Nie naruszając art. 27, państwa członkowskie mogą korygować wstępne wskaźniki częściowe i wagi w kwartale następującym po pierwszym przekazaniu danych.
2. W następstwie rewizji, o której mowa w ust. 1, i nie naruszając art. 27, państwa członkowskie mogą korygować wstępne wskaźniki częściowe i wagi wyłącznie w roku kalendarzowym następującym po pierwszym przekazaniu danych, w czasie przekazywania danych za pierwszy kwartał następnego roku.

*Artykuł 29***Inne rewizje**

1. W przypadku rewizji innych niż na podstawie art. 27 i 28 moment dokonania i długość rewizji są koordynowane z Komisją (Eurostatem).
2. Państwa członkowskie dostarczają Komisji (Eurostatowi) szacunki dotyczące zrewidowanych wskaźników częściowych i wag nie później niż 3 miesiące przed planowanym wprowadzeniem proponowanej rewizji.

ROZDZIAŁ 5

STANDARDY I TERMINY WYMIANY DANYCH I METADANYCH*Artykuł 30***Standardy wymiany danych i metadanych**

1. Państwa członkowskie przekazują Komisji (Eurostatowi) dane i metadane w formie elektronicznej za pośrednictwem pojedynczego punktu wprowadzania danych zgodnie ze standardami wymiany danych i metadanych statystycznych.
2. Dane poufne zdefiniowane w art. 3 ust. 7 rozporządzenia (WE) nr 223/2009 oznacza się odpowiednio przy przekazywaniu ich Komisji (Eurostatowi).

*Artykuł 31***Terminy wymiany metadanych**

Państwa członkowskie dokonują corocznie przeglądu i aktualizacji metadanych HPI i wskaźnika cen OOH w odniesieniu do bieżącego roku i przekazują te metadane Komisji (Eurostatowi) do dnia 30 czerwca.

ROZDZIAŁ 6

PRZEPISY KOŃCOWE

Artykuł 32

Zmiany w rozporządzeniu wykonawczym (UE) 2020/1148

W rozporządzeniu wykonawczym (UE) 2020/1148 wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Artykuł 1

Niniejsze rozporządzenie ustanawia jednolite warunki tworzenia zharmonizowanego wskaźnika cen konsumpcyjnych (HICP) i zharmonizowanego wskaźnika cen konsumpcyjnych przy stałych stawkach podatkowych (HICP-CT).”;

2) uchyla się art. 22–25;

3) w art. 27 uchyla się ust. 2.

Artykuł 33

Wejście w życie

Niniejsze rozporządzenie wchodzi w życie dwudziestego dnia po jego opublikowaniu w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej*.

Niniejsze rozporządzenie ma zastosowanie do przekazywania wszystkich danych od dnia 1 stycznia 2024 r. Dane już przekazane są poddawane rewizji w razie potrzeby i w przypadku dostępności źródeł danych.

Niniejsze rozporządzenie wiąże w całości i jest bezpośrednio stosowane we wszystkich państwach członkowskich.

Sporządzono w Brukseli dnia 17 lipca 2023 r.

W imieniu Komisji
Przewodnicząca
Ursula VON DER LEYEN

ZAŁĄCZNIK

Wydatki związane z nieruchomościami mieszkalnymi zamieszkiwanymi przez właścicieli

Kategorie wydatków związanych z nieruchomościami mieszkalnymi zamieszkiwanymi przez właścicieli, objętych wskaźnikiem cen nieruchomości mieszkalnych zamieszkiwanych przez właściciela (OOH) określono w art. 11. Ich definicje określono poniżej:

- a) Kategorie „zakupy nowo wybudowanych nieruchomości mieszkalnych” (O.1.1.1.1) i „istniejących nieruchomości mieszkalnych nowo nabytych przez gospodarstwa domowe” (O.1.1.1.2) obejmują wydatki gospodarstw domowych na nakłady brutto na środki trwałe, zdefiniowane w pkt 3.124 w załączniku A do rozporządzenia (UE) nr 549/2013, w przypadku wszystkich nieruchomości mieszkalnych będących przedmiotem transakcji, nabytych po cenach rynkowych, gdy:
- (i) strona kupująca jest gospodarstwem domowym zgodnie z definicją w art. 2 ust. 18 rozporządzenia (UE) 2016/792;
 - (ii) strona sprzedająca nie jest gospodarstwem domowym;
 - (iii) przedmiotem transakcji jest albo nowo wybudowana nieruchomość mieszkalna (dla kategorii O.1.1.1.1) albo istniejąca nieruchomość mieszkalna (dla kategorii O.1.1.1.2) zakupiona do celów zamieszkania przez właściciela;
 - (iv) nieruchomość mieszkalna znajduje się na terytorium ekonomicznym państwa członkowskiego, zgodnie z definicją w art. 2 ust. 19 rozporządzenia (UE) 2016/792;
 - (v) transakcja jest transakcją pieniężną.
- Wyłącza się wartość gruntu związanego z nieruchomością mieszkalną będącą przedmiotem transakcji, zgodnie z definicją nakładów brutto na środki trwałe.
- b) Kategoria „nieruchomości mieszkalne wybudowane przez właściciela i ważniejsze renowacje” (O.1.1.1.2) obejmuje wydatki gospodarstw domowych na nakłady brutto na środki trwałe, zdefiniowane w pkt 3.124 w załączniku A do rozporządzenia (UE) nr 549/2013, w przypadku wszystkich towarów i usług nabytych jako wkład w:
- (i) nowe nieruchomości mieszkalne wybudowane przez gospodarstwa domowe, które same prowadzą prace budowlane;
 - (ii) ważniejsze renowacje istniejących nieruchomości mieszkalnych zajmowanych przez właściciela.
- c) Kategoria „inne usługi związane z nabywaniem nieruchomości mieszkalnych” (O.1.1.3) obejmuje wydatki gospodarstw domowych na koszty związane z przeniesieniem praw własności, należące do nakładów brutto na środki trwałe zgodnie z pkt 3.133 akapit drugi w załączniku A do rozporządzenia (UE) nr 549/2013, i związane z:
- (i) procesem zakupu i sprzedaży nieruchomości mieszkalnej na własny użytek, bez względu na sektor instytucjonalny, od którego została zakupiona;
 - (ii) procesem samodzielnej budowy i ważniejszych renowacji istniejących nieruchomości mieszkalnych zajmowanych przez właściciela.
- d) Kategoria „większe naprawy i konserwacja” (O.1.2.1) obejmuje wydatki gospodarstw domowych na zużycie pośrednie, zdefiniowane w pkt 3.88 w załączniku A do rozporządzenia (UE) nr 549/2013, w odniesieniu do wszystkich materiałów i usług służących do większych napraw i konserwacji.
- e) Kategoria „ubezpieczenie związane z nieruchomościami mieszkalnymi” (O.1.2.2) obejmuje wydatki gospodarstw domowych na zużycie pośrednie w odniesieniu do wszystkich ukrytych opłat za usługi ubezpieczeniowe związane z nieruchomościami mieszkalnymi zajmowanymi przez właściciela.
- f) Kategoria „inne usługi związane z własnością nieruchomości mieszkalnych” (O.1.2.3) obejmuje wydatki gospodarstw domowych na zużycie pośrednie w odniesieniu do wszelkich usług świadczonych na rzecz właścicieli nieruchomości mieszkalnych, ale nieujętych w żadnej z kategorii, o których mowa w lit. d) i e), a zakupionych przez gospodarstwa domowe w związku z nieruchomościami mieszkalnymi zajmowanymi przez właściciela.
-