



Brüsszel, 2018.11.29.  
COM(2018) 768 final

**A BIZOTTSÁG JELENTÉSE AZ EURÓPAI PARLAMENTNEK ÉS A TANÁCSNAK**

**a sajtóárindex (OOH) harmonizált fogyasztói árindexbe (HICP) történő  
befoglalásának alkalmasságáról**

# A BIZOTTSÁG JELENTÉSE AZ EURÓPAI PARLAMENTNEK ÉS A TANÁCSNAK

## a sajátlakás-árindex (OOH) harmonizált fogyasztói árindexbe (HICP) történő belefoglalásának alkalmasságáról

### 1. BEVEZETÉS

A 2016/792/EU<sup>1</sup> rendelet 3. cikkének (7) bekezdése előírja a Bizottság számára, hogy 2018. december 31-ig készítsen jelentést, amelyben értékeli, hogy a sajátlakás-árindex (OOH) belefoglalható-e a harmonizált fogyasztói árindexbe (HICP). A jelentés elkészítése során a Bizottság kikérte az Európai Központi Bank (EKB) mint a HICP elsődleges felhasználójának véleményét, és konzultált a tagállamokkal arról, hogy megvalósítható-e az OOH-árindex HICP-előírásoknak megfelelő elkészítése.

A HICP a tagállamokbeli infláció összehangolt mérését szolgáló fogyasztói árindex. Azzal a céllal került kialakításra, hogy az Európai Unió működéséről szóló szerződés 140. cikkének megfelelően azt a Bizottság és az EKB felhasználja a tagállamokbeli árstabilitás értékeléséhez. A 2016/792/EU rendelet elfogadása előtt a 2494/95/EK rendelet<sup>2</sup> és annak végrehajtási rendeletei szabályozták a HICP összeállítását, gyűjtését és terjesztését.

A HICP első kiadásakor (1997-ben) nem volt egyetértés arra vonatkozóan, hogy az foglalja-e magába a tulajdonosi-lakói költségeket. Ekkor megvizsgálták a „nettó vásárlási áron” alapuló megközelítést alkalmazó index kialakításának lehetőségét, azonban a tagállamokra nézve jelentős gyakorlati nehézségeket állapítottak meg. 2000-ben, az EKB-val folytatott konzultációt követően az Eurostat kísérleti programot indított útjára, amellyel arra kívánta ösztönözni a tagállamokat, hogy vizsgálják meg, milyen módon lenne összeállítható az OOH-index az említett megközelítés alapján. A 93/2013/EU bizottsági rendelet<sup>3</sup> elfogadása jogalapot teremtett a „nettó vásárlási áron” alapuló, külön negyedéves OOH-árindex összeállításához. Ezt követően a 2016/792/EU rendelet bevezette az ilyen index összeállításának és terjesztésének előírását.

E jelentés a vonatkozó jogszabályi előírások ismeretében mutatja be a Bizottság értékelését arról, hogy az OOH-árindex belefoglalható-e a HICP-be.

### 2. A HICP ELŐÍRÁSOK

A 2016/792/EU rendelet 3. cikkének (3) bekezdése értelmében a HICP-nek a háztartások végső monetáris fogyasztási kiadásában szereplő termékek és szolgáltatások árváltozására kell kiterjednie. E tekintetben elsődleges szempont a

i. tényleges monetáris műveletekre; és a ii. fogyasztási kiadásokra helyezett hangsúly.

<sup>1</sup> Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/792 rendelete (2016. május 11.) a harmonizált fogyasztói árindexekről és a lakásárindexről, valamint a 2494/95/EK tanácsi rendelet hatályon kívül helyezéséről (HL L 135., 2016.5.24., 11. o.).

<sup>2</sup> A Tanács 1995. október 23-i 2494/95/EK rendelete a harmonizált fogyasztói árindexekről (HL L 257., 1995.10.27., 1. o.).

<sup>3</sup> A Bizottság 93/2013/EU rendelete (2013. február 1.) a sajátlakás-árindexek létrehozása tekintetében a harmonizált fogyasztói árindexekről szóló 2494/95/EK tanácsi rendelet végrehajtására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról (HL L 33., 2013.2.2., 14. o.).

A rendelet 7. cikkének (1) és (3) bekezdése a tagállamok számára előírja, hogy a teljes HICP adatállományukat legkésőbb 15 naptári nappal (20 naptári nappal a januári indexek esetében) a referencia-hónap végét követően bocsássák rendelkezésre. Azok a tagállamok, amelyek pénzneme az euro, legkésőbb annak a hónapnak az utolsó előtti naptári napjáig kötelesek továbbítani HICP-gyorsbecslésüket, amely hónapra a gyorsbecslés vonatkozik.

### 3. AZ EUROSTAT OOH-ÁRINDEXE

Az OOH-költségek a saját tulajdonú lakás vásárlásával, fenntartásával és az abban történő megélhetéssel kapcsolatos költségek. A tulajdonos-lakót terhelő infláció, fogyasztói árindexben történő mérésére vonatkozó főbb megközelítések:

- (nettó) vásárlási áron alapuló megközelítés;
- használaton alapuló (a felhasználó és bérlet egyenértékűségén alapuló megközelítésekre kiterjedő) megközelítés; és
- a kifizetéseken alapuló megközelítés.

Mindezen megközelítések elméleti alapja szilárd, azok közgazdaságilag megalapozottak, illetve vannak gyenge és erős pontjaik<sup>4</sup>. A felhasználói igények és az index célja határozza meg az infláció mérésére legalkalmasabb módszert. A HICP esetében a nettó vásárlási áron alapuló megközelítést ítélték a legmegfelelőbbnek, mivel ez a módszer felel meg leginkább a HICP céljának, azaz a háztartások fogyasztási célú termék- és szolgáltatás-vásárlásainak összes tényleges monetáris műveleteivel kapcsolatos összes kiadás időbeli változásának a mérése. Az összes többi eltérő megoldás imputálást alkalmaz, ezért eltér a tényleges monetáris műveletektől. Ez a legfőbb oka annak, amiért az Eurostat 2000-ben úgy döntött, hogy az OOH-árindex céljára a nettó vásárlási áron alapuló megközelítést alkalmazza.

A nettó vásárlási áron alapuló OOH-árindex a háztartási szektorban újonnan megjelenő lakások, illetve a háztartások által tulajdonosi-lakói minőségben vásárolt egyéb termékek és szolgáltatások ügyleti árainak változásait méri. Az index nem terjed ki a háztartások között bonyolított ügyletekre. Az alábbi részindexeket tartalmazza (a 93/2013/EU rendelet 3. cikkének (1) bekezdése):

#### *O.1.1. Lakásvásárlás*

##### *O.1.1.1. Újépítésű lakás*

###### *O.1.1.1.1. Újépítésű lakás vásárlása*

###### *O.1.1.1.2. Sajátépítésű lakás és nagyobb felújítások*

##### *O.1.1.2. A háztartás által vásárolt, nem újépítésű lakás*

##### *O.1.1.3. A lakásvásárláshoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások*

#### *O.1.2. Lakás tulajdonlása*

##### *O.1.2.1. Nagyobb felújítások és karbantartás*

##### *O.1.2.2. A lakásra vonatkozóan kötött biztosítások*

##### *O.1.2.3. A lakás tulajdonlásához kapcsolódó egyéb szolgáltatások*

<sup>4</sup> A különböző megközelítések előnyeire és hátrányaira kitérő részletes elemzéshez lásd az Eurostat [„A sajátlakás-ár és lakásár indexekről szóló műszaki kézikönyv”](#) 1. fejezetét.

Az OOH-árindex esetében a lakásokhoz kapcsolódó kiadási súlyok nem tartalmazzák a földterület értéket (O.1.1.1 és O.1.1.2 sz. kategóriák), azonban jelenleg az index figyelembe veszi a lakások teljes ügyleti árát (azaz a lakás építményét és az ahhoz kapcsolódó földterületet).

A 2016/792/EU rendelet 6. cikke (2) bekezdésének megfelelően az index negyedévente kerül összeállításra. Jelenleg 100 nappal a referencia-negyedév végét követően kerül kiadásra.

#### **4. AZ OOH-ÁRINDEX HICP-BE VALÓ BELEFOGLALHATÓSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE**

A fentiek alapján az OOH-árindex HICP-be való belefoglalhatósága két típusú szempont alapján értékelhető:

- elméleti, amely az alábbiakra vonatkozik:
  - a kizárólag tényleges monetáris műveletek figyelembevételének szükségessége; és
  - a HICP lefedettségi körének esetleges kiterjesztése az eszközökre (lakás építménye, földterülete); és
- gyakorlati, amely a HICP gyakoriságra és időkeretre vonatkozó követelményei szerinti index létrehozásának megvalósíthatóságára vonatkozik.

##### **4.1. Elméleti szempontok**

Az OOH-ra vonatkozó *nettó vásárlási áron alapuló megközelítés* az egyetlen, amely megfelel annak a követelménynek, hogy az kizárólag a tényleges monetáris műveleteken alapuljon. Így a nettó vásárlási áron alapuló OOH-árindex automatikusan megfelel az első feltételnek.

Ugyanakkor vita tárgyát képezi a HICP lefedettségi körének kiterjesztése a lakásvásárlásra (építmények és kapcsolódó földterületek). Bár általános egyetértés van abban, hogy minden fogyasztói árindex célja a fogyasztási áruk és szolgáltatások árában bekövetkező változások mérése, a *fogyasztás* fogalma pontatlan. A hivatalos statisztikák vonatkozásában eltérnek a vélemények arról, hogy annak tartalmaznia kell-e a lakások beszerzési költségét együttesen kitevő építmény és földterület költségét:

- Az egyik véleményre a HICP lefedettségi körének a 2016/792/EU rendelet 3. cikkének (3) bekezdésében foglalt meghatározása utal: a „háztartások végső monetáris fogyasztási kiadása”, azaz a nemzeti számlák aggregátumain belül a háztartások monetáris műveletek során felmerült fogyasztási kiadásai. A nemzeti számlákban a lakóépítmény termelt nem-pénzügyi eszköznek, míg a földterület nem termelt nem pénzügyi eszköznek minősül. Így a nemzeti számlák szempontjából a lakásvásárlás nem része a háztartások fogyasztási kiadásainak. Ez azt jelenti, hogy a nettó vásárlási ár alapú OOH a jelenlegi HICP kiterjesztésével járna;
- Amikor 2000-ben sor került az OOH-árindex kidolgozását szolgáló kísérleti projekt előkészítésére, az Eurostat az EKB-val és a tagállamokkal arról tárgyalt, hogy milyen módon alkalmazható a nettó vásárlási áron alapuló megközelítés a HICP-n belül az OOH-ra. E tárgyalások során kialakult eltérő vélemény szerint (amelynek megközelítése eltért a nemzeti számlák megközelítésétől) a földterület költsége befektetésnek (eszköznek), míg az építmény költsége fogyasztásnak minősülne. E vélemény indokolása szerint míg az építmény (tartós cikk jelleggel, nagyon hosszú üzemi idővel) fogyasztás tárgya (azaz állóeszköz fogyasztására kerül sor), a földterület

rendszerint állandó minőséggel rendelkezik (rendkívül szokatlan körülmények fennállásának kivételével). E vélemény szerint a nettó vásárlási ár alapú OOH elméletileg belefoglalható a HICP-be, ehhez azonban az árak és súlyok céljából külön kell választani az építményt és a földterületet. Ezt a véleményt képviselte az EKB az ezen jelentés előkészítése során végzett konzultáció során.

A gyakorlatban általában csak modellezésen keresztül lehet különválasztani a földterület és az építmény árelemeit, mivel a földterület és az építmény általában egy csomagban kerül megvételre egy teljes ügyleti ár ellenében. Ugyanakkor az árak modellezésen keresztül történő különválasztása azt jelentené, hogy a HICP már nem korlátozódik a tényleges monetáris műveletekre. Ezenfelül a vonatkozó szakirodalom szerint az így kialakuló árbecslések jelentős mértékben eltérhetnek az alapul szolgáló feltételezésektől függően;

- A harmadik vélemény a tényleges (piaci) lakásbérletre vonatkozó HICP-árindex analógiáján alapszik, amely a kiadott lakásokhoz tartozó építmény és földterület költségét egyaránt követi. E vélemény szerint a piaci lakásbérlet árindexével azonos módon megindokolható mind az építmény, mind pedig a földterület a fogyasztói árindex OOH elemébe történő belefoglalása. E vélemény szerint a nettó vásárlási ár alapú OOH elméletileg belefoglalható a HICP-be az építmény és földterület különválasztása nélkül.

Összegzésképpen a nettó vásárlási áron alapuló OOH belefoglalása nyomán a HICP lefedettsége eltérne a nemzeti számlákból származtatott HICP lefedettségétől. A hivatalos statisztikák vonatkozásában eltérnek a vélemények arról, hogy az építmény és földterület költsége (amely együttesen teszi ki a lakásszerzés költségét) a fogyasztói árindexbe belefoglalható fogyasztási kiadásnak tekinthető-e, vagy inkább eszköznek, amely ily módon nem foglalható bele a fogyasztói árindexbe. A lakásköltségek HICP-be való belefoglalása ezért elméleti szempontból továbbra is vita tárgyát képezi.

## 4.2. Gyakorlati szempontok

Az OOH-árindex jelenleg negyedévente kerül összeállításra és 100 nappal a referencia-negyedév végét követően kerül kiadásra. A HICP előírásoknak való megfeleléshez azt havonta kellene elkészíteni és gyorsbecslés formájában a referencia-hónap végén, majd a teljes adatállományt 15 nappal később kiadni.

Az e részben található információk a tagállamok válaszain alapulnak, melyeket 2017 nyarán egy Eurostat felülvizsgálat során adtak. A három legfontosabb OOH részindexet (együttesen az összes OOH kiadás 85 %-át képviselik) az alábbiakban tárgyaljuk a teljes OOH-n belüli, a 2010-től 2017-ig terjedő időszakban mért átlagos súlyuk sorrendjében azon tagállamok tekintetében, amelyek esetében adatok álltak rendelkezésre:

- *O.1.1.1.2. Sajátépítésű lakás és nagyobb felújítások index;*
- *O.1.1.1.1. Újépítésű lakásvásárlás index; és*
- *O.1.2.1. Nagyobb felújítások és karbantartás index.*

A *sajátépítésű lakás és nagyobb felújítások index* esetében a legtöbb tagállam által használt forrás az építési-költség index, építőipari kibocsátási árindex, illetve a kettő kombinációja. A legtöbb országban ezek az indexek negyedévente kerülnek összeállításra a 1165/98/EK

rendeletnek<sup>5</sup> és a vállalkozási statisztikák integrálására vonatkozó keretrendeletre irányuló bizottsági javaslatnak<sup>6</sup> megfelelően. Csak két tagállam jelentette, hogy havi építési-költség indexet, illetve árindexet állít össze, azonban az egyik esetében az index részben becsléseken alapszik (a HICP esetében előírt ügyleti adatokkal szemben), míg a másik esetében az időkeret a HICP céljára nem megfelelő.

Az *újépítésű lakásvásárlás index* esetében a legtöbb tagállam adminisztratív adatforrásokat használ (ügyletjegyzékeket). A legtöbb esetben az ügyletek havi száma nem elegendő a megbízható index összeállításához: a negyedéves adatokhoz képest az eredményeket jelentősebb mértékű volatilitás és pontatlanság fogja jellemezni. Ezenfelül a referencia-hónapot követően az adatok rendszerint legfeljebb egy évig ideiglenesek, míg a HICP esetében az ideiglenes indexet a következő havi kiadáshoz véglegesíteni kell (a 1921/2001/EK rendelet<sup>7</sup> 9. cikke).

A HICP időkeretre vonatkozó előírása még nagyobb kihívást jelent a havi rendszerességhez képest, tekintettel a lakásügyletek bejegyzésével kapcsolatos adminisztratív menetrendekre. Miután a közjegyzők közreműködtek a végső adásvételi szerződés megkötésében, általában legalább két hét (egy esetben akár két hónap) alatt továbbítják az adatokat a nyilvántartó hivatalnak. Ez azt jelenti, hogy a referencia-hónap során kötött ügyletek csupán töredéke kerül bejegyzésre az ilyen hónap végéig, ezáltal tovább csökkentve az adatgyűjtők rendelkezésére álló adatok mennyiségét.

A *nagyobb felújítások és karbantartás index* esetében a legtöbb ország az építési-költség indexet, az építőipari kibocsátási árindexet, illetve a kettő kombinációját használja. Ezért erre az esetre is vonatkoznak a *sajátépítésű lakás és nagyobb felújítások indexszel* kapcsolatos fenti megjegyzések.

Összegésképpen:

- a *sajátépítésű lakás és nagyobb felújítások index* és a *nagyobb felújítások és karbantartás index* az építési-költség indexen és/vagy építőipari kibocsátási árindexen alapszik, amelyet a tagállamok többségében csak negyedévente állítanak össze; és
- az *újépítésű lakás vásárlás index* esetében a legtöbb tagállam adminisztratív adatforrásokat használ, amelyek bizonyos esetekben egy volatilis és kevésbé pontos havi index összeállítását eredményezné, azonban ez nem felelne meg a HICP időkeretre vonatkozó előírásainak.

Összességében úgy tűnik, hogy egy havi rendszerességű és a HICP időkeretre vonatkozó előírásainak (akár részben) megfelelő OOH-index összeállítása nem megvalósítható.

<sup>5</sup> A Tanács 1165/98/EK rendelete (1998. május 19.) a rövid távú statisztikákról (HL L 162., 1998.6.5., 1. o.).

<sup>6</sup> A Bizottság 2017. március 6-i javaslata az Európai Parlament és a Tanács rendelete az európai vállalkozásstatisztikáról, a 184/2005/EK rendelet módosításáról, valamint tíz, a vállalkozásstatisztika területét szabályozó jogi aktus hatályon kívül helyezéséről (COM(2017) 114 final).

<sup>7</sup> A Bizottság 2001. szeptember 28-i 1921/2001/EK rendelete a harmonizált fogyasztói árindexek felülvizsgálatának minimumszabályai tekintetében a 2494/95/EK tanácsi rendelet végrehajtására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról és a 2602/2000/EK rendelet módosításáról (HL L 261., 2001.9.29., 49. o.).

## 5. AZ EKB VÉLEMÉNYE<sup>8</sup>

Az EKB euróövezeti inflációra vonatkozó elemzéseivel, értékeléseivel és előrejelzéseivel kapcsolatos egyik kulcsfontosságú követelmény, hogy az OOH-árindex belefoglalása a HICP-be nem járhat sem a HICP gyakoriságának, sem időkeretének romlásával. Az EKB megjegyzi, hogy az OOH-árindex összeállítására csak negyedévente és kiadására 100 nappal a referencia-negyedév végét követően kerül sor.

Ezenfelül az EKB problematikusnak tartja az eszközárak változásainak HICP-ben történő belefoglalását, és megjegyzi, hogy az OOH-index tartalmazza a földterület árát.

Az EKB arra a következtetésre jut, hogy az OOH-árindex belefoglalása a HICP-be a HICP jelenlegi gyakoriságának és időkeretének romlását, illetve eszköz elem bevezetését eredményezné. Erre való tekintettel az az álláspontja, hogy a gyakorlatban az OOH-árindex nem alkalmas a hivatalos HICP-ben való belefoglalásra.

## 6. A BIZOTTSÁG ÉRTÉKELÉSE

Tekintettel a HICP monetáris politikában betöltött fontos szerepére és az EKB, mint elsődleges felhasználó igényeire, a Bizottság alapvetően fontosnak tartja azt, hogy az OOH-árindex ne gyakoroljon negatív hatást a HICP minőségére, különös tekintettel a gyakoriságra és az időkeretre.

A legtöbb tagállamban az OOH három legfontosabb részindexe közül kettő esetében a felhasznált források csak negyedéves rendszerességgel készülnek el. A harmadik forrás esetében a legtöbb tagállam olyan adminisztratív adatforrásokat használ, amelyek bizonyos esetekben egy volatilis és kevésbé pontos havi index létrehozását eredményezné, amely nem felelne meg a HICP időkeretre vonatkozó előírásainak.

Ezért úgy tűnik, hogy az OOH-árindex jelenleg nem hozható létre a HICP gyakoriságra és időkeretre vonatkozó követelményeinek megfelelően.

Ezenfelül a nettó vásárlási áron alapuló OOH-index eltérne a HICP jelenlegi meghatározásától, amely szerint a „háztartások végső monetáris fogyasztási kiadása a nemzeti számlák aggregátumain belül a háztartások monetáris műveletek során felmerült fogyasztási kiadásokat képviseli”. A hivatalos statisztikák vonatkozásában eltérnek a vélemények arról, hogy az építmény és földterület költsége, amely a lakásszerzés együttes költségét teszi ki, egy a fogyasztói árindexbe belefoglalható fogyasztási kiadásnak tekinthető-e, vagy inkább eszköznek, és így módon az abba nem foglalható. A lakásköltségek HICP-be való belefoglalása ezért elméleti szempontból továbbra is vita tárgyát képezi.

Erre való tekintettel a Bizottságnak az az álláspontja, hogy a gyakorlatban az OOH-árindex jelenleg nem alkalmas a HICP-be való belefoglalásra. A 2016/792/EU rendelet 3. cikke (7) bekezdésének megfelelően, továbbá az EKB-val való szoros együttműködés keretében a Bizottság elvégzi az OOH-árindexnek a HICP-be való belefoglalásához szükséges módszertani fejlesztést és erről a munkáról szükség esetén jelentést tesz az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak.

<sup>8</sup> A Bizottságot (Eurostatot) az EKB véleményéről egy 2017. szeptember 20-i keltezésű levélben (ARES(2017) 4634173) tájékoztatták.