



Bryssel den 29.11.2018  
COM(2018) 768 final

**RAPPORT FRÅN KOMMISSIONEN TILL EUROPAPARLAMENTET OCH RÅDET**

**om lämpligheten i att integrera egnahemsprisindexet i det harmoniserade  
konsumentprisindexet (HIKP)**

# RAPPORT FRÅN KOMMISSIONEN TILL EUROPAPARLAMENTET OCH RÅDET

om

## lämpligheten i att integrera egnahemsprisindexet i det harmoniserade konsumentprisindexet (HIKP)

### 1. INLEDNING

Enligt artikel 3.7 i förordning (EU) 2016/792<sup>(1)</sup> ska kommissionen senast den 31 december 2018 utarbeta en rapport som ska behandla huruvida det är lämpligt att integrera egnahemsprisindexet i det harmoniserade konsumentprisindexet (HIKP). Kommissionen har under utarbetandet av rapporten begärt synpunkter från Europeiska centralbanken (ECB), som är den främsta användaren av HIKP, och samrått med medlemsstaterna om huruvida det är genomförbart att tillhandahålla egnahemsprisindexet i enlighet med kraven för HIKP.

HIKP är ett konsumentprisindex som är utformat för att mäta inflationen på ett harmoniserat sätt i alla medlemsstater. Det togs fram för att användas av kommissionen och ECB för bedömning av prisstabiliteten i medlemsstaterna enligt artikel 140 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt. Innan förordning (EU) 2016/792 antogs reglerades sammanställningen, insamlingen och spridningen av HIKP av förordning (EG) nr 2494/95<sup>(2)</sup> och dess genomförandeförordningar.

När HIKP offentliggjordes för första gången (1997) fanns ingen konsensus om huruvida det skulle omfatta kostnaderna för egnahemsägare. Möjligheten att konstruera ett index baserat på principen om nettoinköp undersöktes vid tidpunkten, men den konstaterades medföra betydande praktiska svårigheter för medlemsstaterna. Efter samråd med ECB inledde Eurostat år 2000 en pilotstudie för att uppmuntra medlemsstaterna att undersöka möjligheterna att sammanställa ett egnahemsprisindex baserat på denna princip. Antagandet av kommissionens förordning (EU) nr 93/2013<sup>(3)</sup> gav en rättslig grund för en kvartalsvis sammanställning av ett fristående egnahemsprisindex baserat på principen om nettoinköp. Genom förordning (EU) 2016/792 infördes senare ett krav på att sammanställa och sprida detta index.

I denna rapport presenteras kommissionens bedömning, mot bakgrund av relevanta rättsliga krav, av lämpligheten i att integrera egnahemsprisindexet i HIKP.

### 2. KRAVEN FÖR HIKP

Enligt artikel 3.3 i förordning (EU) 2016/792 ska HIKP omfatta prisförändringar för varor och tjänster som ingår i hushållens slutliga monetära konsumtionsutgifter. Det centrala här är fokuset på

- i) faktiska monetära transaktioner och ii) konsumtionsutgifter.

---

<sup>(1)</sup> 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 (EUT L 135, 24.5.2016, s. 11).

<sup>(2)</sup> Rådets förordning (EG) nr 2494/95 av den 23 oktober 1995 om harmoniserade konsumentprisindex (EGT L 257, 27.10.1995, s. 1).

<sup>(3)</sup> Kommissionens förordning (EU) nr 93/2013 av den 1 februari 2013 med tillämpningsföreskrifter för rådets förordning (EG) nr 2494/95 om harmoniserade konsumentprisindex vad gäller fastställande av egnahemsprisindex (EUT L 33, 2.2.2013, s. 14).

Enligt artikel 7.1 och 7.3 i förordningen ska medlemsstaterna tillhandahålla de fullständiga HIKP-uppgifterna senast 15 kalenderdagar efter utgången av referensmånaden (20 kalenderdagar för januariindexen). De medlemsstater som har euron som valuta ska tillhandahålla snabbskattningen av HIKP senast den näst sista kalenderdagen i den månad som snabbskattningen avser.

### 3. EUROSTATS EGNAHEMSPRISINDEX

Egnahemskostnader är kostnader för att köpa, underhålla och bo i det egna hemmet. De huvudprinciper som kan användas för att man i ett konsumentprisindex ska kunna mäta den inflation som egnahemsägare ställs inför är

- (netto)inkösprincipen,
- användningsprincipen (som omfattar användar- och hyresekvivalensprinciperna), och
- principen om betalningar.

Alla dessa principer är begreppsmässigt sunda, grundar sig på ekonomisk teori och har sina styrkor och svagheter <sup>(4)</sup>. Vilken av principerna som är lämpligast för att mäta inflationen beror på användarens behov och indexets syfte. För HIKP har principen om nettoinköp bedömts vara den lämpligaste metoden eftersom det är den metod som närmast svarar mot syftet med HIKP, dvs. att mäta förändringen över tid av de totala utgifterna förknippade med alla faktiska monetära transaktioner som gjorts av hushåll för att förvärva varor och tjänster för konsumtion. Alla de övriga alternativen använder sig av imputering och avviker därför från faktiska monetära transaktioner. Detta är huvudskälet till att Eurostat år 2000 valde att använda principen om nettoinköp för egnahemprisindexet.

Egnahemprisindexet baserat på nettoinköp mäter förändringar i transaktionspriser på bostäder som är nya för hushållssektorn och på andra varor och tjänster som hushållen förvärvar i egenskap av egnahemsägare. I indexet ingår inte transaktioner mellan hushåll. Indexet omfattar följande delindex (artikel 3.1 i förordning (EU) nr 93/2013):

#### *O.1.1 Inköp av bostäder*

##### *O.1.1.1 Nya bostäder*

###### *O.1.1.1.1 Inköp av nya bostäder*

###### *O.1.1.1.2 Bostäder uppförda på egen hand och större renoveringar*

##### *O.1.1.2 Befintliga bostäder som är nya för hushållen*

##### *O.1.1.3 Andra tjänster med anknytning till inköp av bostäder*

#### *O.1.2 Ägande av bostäder*

##### *O.1.2.1 Större reparationer och underhåll*

##### *O.1.2.2 Försäkring med anknytning till bostäder*

##### *O.1.2.3 Andra tjänster med anknytning till ägande av bostäder*

---

<sup>(4)</sup> Se kapitel 1 i Eurostats [Technical manual on Owner-Occupied Housing and House Price Indices](#) för ett omfattande resonemang om de olika principernas för- och nackdelar.

I egnahemsprisindexet utesluts markvärdet från vikterna för de utgifter som rör bostäder (kategorierna O.1.1.1 och O.1.1.2), men det tar för närvarande hänsyn till det totala transaktionspriset för bostäder (dvs. bostadsbyggnaden och tomtmarken).

Indexet sammanställs kvartalsvis i enlighet med artikel 6.2 i förordning (EU) 2016/792. Det släpps för närvarande 100 dagar efter utgången av referenskvartalet.

#### **4. BEDÖMNING AV LÄMPLIGHETEN I ATT INTEGRERA EGNAHEMSPRISINDEXET I HIKP**

Av det ovanstående framgår att det finns två typer av kriterier för att bedöma lämpligheten i att integrera egnahemsprisindexet i HIKP:

- Begreppsmässiga – dessa rör
  - behovet att endast täcka faktiska monetära transaktioner, och
  - den eventuella utökningen av HIKP till att omfatta tillgångar (bostadsbyggnader, mark).
- Praktiska – dessa avser genomförbarheten när det gäller att skapa ett index som överensstämmer med HIKP:s normer för frekvens och aktualitet.

##### **4.1 Begreppsmässiga aspekter**

*Principen om nettoinköp* för egnahemsprisindex är den enda av principerna som uppfyller kravet att vara baserad uteslutande på faktiska monetära transaktioner. Ett egnahemsprisindex baserat på principen om nettoinköp uppfyller därmed automatiskt det första kriteriet.

Att inkludera förvärvandet av bostäder (byggnader och tomtmark) i HIKP är emellertid kontroversiellt. Det råder visserligen en stor enighet om att syftet med ett konsumentprisindex är att mäta förändringar av priserna för konsumtion av varor och tjänster, men begreppet *konsumtion* är otydligt. Inom officiell statistik finns skiftande uppfattningar om huruvida den ska inbegripa kostnaderna för den byggnad och den mark som tillsammans utgör kostnaden för förvärv av bostäder:

- En uppfattning antyds i den definition av HIKP:s täckning som anges i artikel 3.3 i förordning (EU) 2016/792: ”hushållens slutliga monetära konsumtionsutgifter”, dvs. den del av nationalräkenskapsaggregatet för hushållens konsumtionsutgifter som uppstått vid monetära transaktioner. I nationalräkenskaperna behandlas bostadsbyggnader som producerade icke-finansiella tillgångar och mark som icke-producerade icke-finansiella tillgångar. I ett nationalräkenskapsperspektiv ingår därmed inte inköp av bostäder i hushållens konsumtionsutgifter. Det betyder att en integration av egnahemsprisindexet baserat på nettoinköp skulle innebära en utökning av HIKP:s nuvarande täckning.
- Under förberedelsen av pilotprojektet för att ta fram ett egnahemsprisindex år 2000 diskuterade Eurostat, ECB och medlemsstaterna frågan om hur ett egnahemsprisindex baserat på principen om nettoinköp skulle tillämpas i HIKP. I diskussionerna framkom ett alternativt synsätt (med ett annat perspektiv än nationalräkenskaperna) enligt vilket man skulle kunna betrakta kostnaderna för mark som en investering (tillgång) och kostnaderna för byggnader som konsumtion. Den logiska grunden för uppfattningen är att byggnaden (som ett slags varaktig vara med en mycket lång livslängd) konsumeras (genom kapitalförslitning) medan marken normalt bibehåller en konstant kvalitet (utom under mycket speciella

omständigheter). Enligt detta synsätt är det begreppsmässigt genomförbart att integrera ett egnahemsprisindex baserat på principen om nettoinköp i HIKP, men då krävs att byggnader och mark separeras i fråga om priser och vikter. Detta var den uppfattning som ECB gav uttryck för när de rådfrågades under utarbetandet av denna rapport.

I praktiken går det bara att separera priserna för mark och byggnader genom modeller, eftersom mark och byggnader vanligtvis köps som en helhet till ett gemensamt transaktionspris. Att särskilja priserna via modellering skulle emellertid innebära att HIKP inte längre skulle vara begränsat till faktiska monetära transaktioner. Av akademiska publikationer framgår dessutom att de prisuppskattningar man kommer fram till kan variera kraftigt beroende på de underliggande antagandena.

- Ett tredje synsätt baseras på en analogi med HIKP:s prisindex för faktiskt betalda (privata) hyror, som omfattar både kostnaderna för byggnaden och för den mark som tillhör de uthyrda bostäderna. Enligt detta synsätt skulle man kunna godta att både byggnaden och marken ingick i konsumentprisindexets egnahemskomponent på samma sätt som i prisindexet för privata hyror. Enligt detta synsätt är det begreppsmässigt lämpligt att integrera ett egnahemsprisindex baserat på principen om nettoinköp i HIKP utan att byggnader och mark separeras.

Sammanfattningsvis skulle en integration av ett egnahemsprisindex baserat på principen om nettoinköp innebära ett avsteg från HIKP:s nuvarande täckning, som baseras på nationalräkenskaperna. Inom officiell statistik finns skiftande uppfattningar om hurvida kostnaden för byggnader och kostnaden för mark (som tillsammans utgör kostnaden för förvärv av bostäder) kan anses utgöra konsumtionsutgifter som ska ingå i ett konsumentprisindex eller om de ska betraktas som tillgångar och därmed inte ingå i täckningen. Ur en begreppsmässig synvinkel är det därför kontroversiellt att inkludera bostadskostnader i HIKP.

## 4.2 Praktiska aspekter

Egnahemsprisindexet sammanställs för närvarande kvartalsvis och släpps 100 dagar efter utgången av referenskvartalet. För att uppfylla kraven på HIKP skulle det behöva sammanställas månadsvis, i form av en snabbskattning vid utgången av referensmånaden och baserat på de fullständiga uppgifterna 15 dagar senare.

Uppgifterna i detta avsnitt grundar sig på medlemsstaternas svar på en undersökning från Eurostat sommaren 2017. Nedan behandlas de tre viktigaste delindexen i egnahemsprisindexet (som tillsammans stod för 85 % av de totala egnahemsutgifterna) i ordningsföljd efter deras genomsnittliga vikt i det totala egnahemsprisindexet 2010–2017 i de medlemsstater för vilka uppgifter fanns tillgängliga:

- *O.1.1.1.2 Index för bostäder uppförda på egen hand och större renoveringar.*
- *O.1.1.1.1 Index för inköp av nya bostäder.*
- *O.1.2.1 Index för större reparationer och underhåll.*

De källor som de flesta medlemsstaterna använder för *indexet för bostäder uppförda på egen hand och större renoveringar* är byggnadskostnadsindex, byggnadsprisindex eller en kombination av båda. I de flesta länder sammanställs dessa index kvartalsvis, i enlighet med

förordning (EG) nr 1165/98<sup>(5)</sup> och kommissionens förslag till en ramförordning om integrerad företagsstatistik<sup>(6)</sup>. Bara två medlemsstater angav att de sammanställde ett byggnadskostnadsindex eller byggnadsprisindex månadsvis, men i ett av fallen var indexet delvis baserat på uppskattningar (snarare än transaktionsuppgifter, vilket krävs för HIKP) och i det andra fallet var aktualiteten inte lämplig för HIKP.

För *indexet för inköp av nya bostäder* använder de flesta medlemsstater administrativa källor (transaktionsregister). I de flesta fall anses antalet transaktioner per månad vara för litet för sammanställning av ett tillförlitligt index: det skulle ge uppgifter med mycket större svängningar och lägre tillförlitlighet än kvartalsvisa uppgifter. Normalt sett skulle uppgifterna också vara preliminära i upp till ett år efter referensmånaden, medan ett krav för HIKP är att ett provisoriskt index slutgiltigt måste fastställas vid påföljande månads publicering (artikel 9 i förordning (EG) nr 1921/2001<sup>(7)</sup>).

HIKP:s aktualitetskrav är en ännu större utmaning än den månatliga frekvensen p.g.a. det administrativa tidsschemat för registreringen av bostadstransaktionerna. När en notarie väl har slutfört tecknandet av köpekontraktet tar det honom eller henne minst två veckor (i vissa fall upp till två månader) att vidarebefordra uppgifterna till registret. Det innebär att bara en bråkdel av de transaktioner som genomförts under referensmånaden kommer att ha registrerats vid den månads utgång, vilket ytterligare försämrar tillförlitligheten i de uppgifter som finns tillgängliga för dem som sammanställer index.

För *indexet för större reparationer och underhåll* använder sig de flesta länder av byggnadskostnadsindex, byggnadsprisindex eller en kombination av båda. Ovanstående kommentarer om *indexet för bostäder uppförda på egen hand och större renoveringar* gäller därför även i detta fall.

Sammanfattningsvis kan konstateras att

- *indexet för bostäder uppförda på egen hand och större renoveringar* och *indexet för större reparationer och underhåll* baseras på byggnadskostnadsindex och/eller byggnadsprisindex, som i de flesta medlemsstater endast sammanställs kvartalsvis,
- de flesta medlemsstater använder administrativa källor för *indexet för inköp av nya bostäder*, som i vissa fall skulle kunna användas för sammanställning av ett månatligt index, men med stora svängningar och lägre tillförlitlighet, och det skulle inte uppfylla HIKP:s krav i fråga om aktualitet.

Sammantaget framstår det som genomförbart att sammanställa ett index på månadsbasis och med en aktualitet som (åtminstone i stort sett) uppfyller kraven för HIKP.

---

<sup>(5)</sup> Rådets förordning (EG) nr 1165/98 av den 19 maj 1998 om konjunkturstatistik (EGT L 162, 5.6.1998, s. 1).

<sup>(6)</sup> Kommissionens förslag av den 6 mars 2017 till Europaparlamentets och rådets förordning om europeisk företagsstatistik, om ändring av förordning (EG) nr 184/2005 och om upphävande av tio rättsakter på området företagsstatistik (COM(2017) 114 final).

<sup>(7)</sup> Kommissionens förordning (EG) nr 1921/2001 av den 28 september 2001 om tillämpningsföreskrifter för rådets förordning (EG) nr 2494/95 avseende minimistandarder för revidering av det harmoniserade konsumentprisindexet och med ändring av förordning (EG) nr 2602/2000 (EGT L 261, 29.9.2001, s. 49).

## 5 ECB:S SYNPUNKTER<sup>(8)</sup>

Ett centralt krav för ECB:s analyser, bedömningar och prognoser när det gäller inflation i euroområdet är att en integration av egnahemsprisindexet inte får medföra en försämring av vare sig frekvensen eller aktualiteten hos HIKP. ECB konstaterar att egnahemsprisindexet bara sammanställs kvartalsvis och släpps 100 dagar efter utgången av referenskvartalet.

Vidare ser ECB det som problematiskt att inkludera prisutveckling för tillgångar i HIKP och noterar att priset på mark ingår i egnahemsprisindexet.

ECB drar slutsatsen att en integration av egnahemsprisindexet skulle försämrade nuvarande frekvens och aktualitet hos HIKP och föra in en tillgångskomponent. Mot denna bakgrund anser ECB att det i praktiken inte är lämpligt att integrera egnahemsprisindexet i det officiella HIKP.

## 6. KOMMISSIONENS BEDÖMNING

Med tanke på HIKP:s betydelse för penningpolitiken och mot bakgrund av ECB:s behov i egenskap av den huvudsakliga användaren av HIKP, anser kommissionen att det är avgörande att en integration av egnahemsprisindexet inte får negativa följder för HIKP:s kvalitet, i synnerhet vad gäller frekvens och aktualitet.

I en stor majoritet av medlemsstaterna sammanställs källorna för två av de tre viktigaste delindexen i egnahemsprisindexet endast kvartalsvis. För det tredje delindexet använder de flesta medlemsstater administrativa källor som i vissa fall skulle kunna lämpa sig för sammanställning av ett månatligt index, men med stora svängningar och lägre tillförlitlighet, och indexet skulle därför inte uppfylla HIKP:s krav i fråga om aktualitet.

Det förefaller därför som att egnahemsprisindexet för närvarande inte kan sammanställas i enlighet med HIKP:s normer vad gäller frekvens och aktualitet.

Att integrera ett egnahemsprisindex baserat på principen om nettoinköp skulle dessutom innebära ett avsteg från den nuvarande definitionen av HIKP:s täckning som "hushållens slutliga monetära konsumtionsutgifter som motsvarar den del av nationalräkenskapsaggregatet för hushållens konsumtionsutgifter som uppstått vid monetära transaktioner". Inom officiell statistik finns skiftande uppfattningar om huruvida kostnaden för byggnader och kostnaden för mark (som tillsammans utgör kostnaden för förvärv av bostäder) kan anses utgöra konsumtionsutgifter som skulle kunna ingå i ett konsumentprisindex, eller om de ska betraktas som tillgångar och därmed inte ingå i täckningen. Ur begreppsmässig synvinkel är det därför fortfarande kontroversiellt att inkludera bostadskostnader i HIKP.

Mot denna bakgrund bedömer kommissionen att det för närvarande inte är lämpligt att integrera egnahemsprisindexet i HIKP. I enlighet med artikel 3.7 i förordning (EU) 2016/792 kommer kommissionen att i nära samarbete med ECB fortsätta det metodarbete som krävs för integration av egnahemsprisindexet i HIKP och på lämpligt sätt rapportera till Europaparlamentet och rådet angående det arbetet.

---

<sup>(8)</sup> ECB meddelade sina synpunkter till kommissionen (Eurostat) genom en skrivelse daterad den 20 september 2017 (Ares(2017) 4634173).