

Βρυξέλλες, 29.11.2018
COM(2018) 768 final

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΤΟ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

**για την καταλληλότητα του δείκτη τιμών για τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες (ΔΤΙΚ)
για ενσωμάτωση στο πεδίο κάλυψης του εναρμονισμένου δείκτη τιμών καταναλωτή
(ΕνΔΤΚ)**

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΠΡΟΣ ΤΟ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

για

**την καταλληλότητα του δείκτη τιμών για τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες (ΔΤΙΚ)
για ενσωμάτωση στο πεδίο κάλυψης του εναρμονισμένου δείκτη τιμών καταναλωτή
(ΕνΔΤΚ)**

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το άρθρο 3 παράγραφος 7 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 2016/792⁽¹⁾, απαιτεί από την Επιτροπή την υποβολή έκθεσης για την εκτίμηση της καταλληλότητας του δείκτη τιμών για τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες (ΔΤΙΚ) για ενσωμάτωση στο πεδίο κάλυψης του εναρμονισμένου δείκτη τιμών καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) έως τις 31 Δεκεμβρίου 2018. Κατά τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης, η Επιτροπή ζήτησε τη γνώμη της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ), ως κύριου χρήστη του ΕνΔΤΚ, και διαβουλευτήκε με τα κράτη μέλη όσον αφορά την σκοπιμότητα παροχής του δείκτη τιμών για τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΕνΔΤΚ.

Ο εναρμονισμένος δείκτης τιμών καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) είναι ένας δείκτης τιμών καταναλωτή, ο οποίος έχει σχεδιαστεί για τη μέτρηση του πληθωρισμού με εναρμονισμένο τρόπο σε όλα τα κράτη μέλη. Αναπτύχθηκε για να χρησιμοποιηθεί από την Επιτροπή και την ΕΚΤ προκειμένου να αξιολογηθεί η σταθερότητα των τιμών στα κράτη μέλη βάσει του άρθρου 140 της Συνθήκης για τη Λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Πριν την έκδοση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 2016/792, η κατάρτιση, συλλογή και προώθηση του ΕνΔΤΚ ρυθμιζόταν από τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 2494/95⁽²⁾ και τους εκτελεστικούς κανονισμούς του.

Όταν εκδόθηκε για πρώτη φορά ο ΕνΔΤΚ (το 1997) δεν υπήρξε ομοφωνία ως προς το κατά πόσον θα έπρεπε να καλύπτει τις δαπάνες των ιδιοκατοικούντων. Η δυνατότητα κατασκευής ενός δείκτη τιμών βάσει της προσέγγισης της «καθαρής απόκτησης» εξετάστηκε τότε και εκτιμήθηκε ότι αφορούσε σημαντικές πρακτικές δυσκολίες για τα κράτη μέλη. Το 2000, κατόπιν διαβουλεύσεων με την ΕΚΤ, η Eurostat δρομολόγησε ένα πιλοτικό πρόγραμμα, προκειμένου να ενθαρρύνει τα κράτη μέλη να εξετάσουν τρόπους κατάρτισης δείκτη τιμών για τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες βάσει της εν λόγω προσέγγισης. Η έκδοση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 93/2013⁽³⁾ της Επιτροπής παρείχε τη νομική βάση για την κατάρτιση ενός αυτοτελούς τριμηνιαίου δείκτη τιμών για τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες βάσει της «καθαρής απόκτησης». Ακολούθως, ο κανονισμός (ΕΕ) 2016/792 θέσπισε απαίτηση κατάρτισης και προώθησης ενός τέτοιου δείκτη.

⁽¹⁾ Κανονισμός (ΕΕ) 2016/792 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Μαΐου 2016, για τους εναρμονισμένους δείκτες τιμών καταναλωτή και τον δείκτη τιμών κατοικιών και την κατάργηση του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 2494/95 του Συμβουλίου (ΕΕ L 135 της 24.5.2016, σ. 11).

⁽²⁾ Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 2494/95 του Συμβουλίου, της 23ης Οκτωβρίου 1995, για τη θέσπιση εναρμονισμένων δεικτών τιμών καταναλωτή (ΕΕ L 257 της 27.10.1995, σ. 1).

⁽³⁾ Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 93/2013 της Επιτροπής, της 1ης Φεβρουαρίου 2013, σχετικά με τον καθορισμό λεπτομερών κανόνων εφαρμογής του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 2494/95 για τη θέσπιση εναρμονισμένων δεικτών τιμών καταναλωτή, όσον αφορά τον καθορισμό δεικτών τιμών για τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες (ΕΕ L 33 της 2.2.2013, σ. 14).

Η παρούσα έκθεση παρουσιάζει την εκτίμηση της Επιτροπής, υπό το πρίσμα των οικείων νομικών απαιτήσεων, ως προς την καταλληλότητα του ΔΤΙΚ για ενσωμάτωση στην κάλυψη του ΕνΔΤΚ.

2. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΝΔΤΚ

Βάσει του άρθρου 3 παράγραφος 3 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 2016/792, ο ΕνΔΤΚ θα πρέπει να καλύπτει τις αλλαγές τιμών για τα αγαθά και τις υπηρεσίες που εμπίπτουν εντός του πεδίου της τελικής νομισματικής καταναλωτικής δαπάνης του νοικοκυριού. Το σημείο-κλειδί εν προκειμένω είναι η εστίαση σε:

i) πραγματικές χρηματικές συναλλαγές· και ii) καταναλωτική δαπάνη.

Το άρθρο 7 παράγραφοι 1 και 3 του κανονισμού απαιτεί από τα κράτη μέλη την παροχή του πλήρους συνόλου τους των δεδομένων του ΕνΔΤΚ όχι αργότερα από 15 ημερολογιακές ημέρες μετά το πέρας του μήνα για τον οποίον υπολογίζονται οι δείκτες (20 ημερολογιακές ημέρες για τους δείκτες Ιανουαρίου). Τα κράτη μέλη με νόμισμα το ευρώ πρέπει να διαβιβάζουν την προκαταρκτική εκτίμηση του ΕνΔΤΚ όχι αργότερα από την προτελευταία ημερολογιακή ημέρα του μήνα στον οποίον αναφέρεται η προκαταρκτική εκτίμηση.

3. ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΔΤΙΚ ΤΗΣ EUROSTAT

Οι δαπάνες του ΔΤΙΚ είναι οι δαπάνες που αφορούν την αγορά, συντήρηση και διαβίωση ενός ατόμου στην ίδια του την κατοικία. Οι κύριες προσεγγίσεις για τη μέτρηση του πληθωρισμού που αντιμετωπίζουν οι ιδιοκατοικούντες σε έναν δείκτη τιμών καταναλωτή είναι:

- η προσέγγιση της (καθαρής) απόκτησης·
- η προσέγγιση της χρήσης (η κάλυψη των προσεγγίσεων της ισοδυναμίας χρήστη και μίσθωσης)· και
- η προσέγγιση των πληρωμών.

Όλες αυτές οι προσεγγίσεις είναι εννοιολογικά άρτιες, βασίζονται στην οικονομική θεωρία και έχουν ισχυρά και αδύναμα σημεία ⁽⁴⁾. Ως προς το ποια μέθοδος είναι η πλέον κατάλληλη για τη μέτρηση του πληθωρισμού, αυτό εξαρτάται από τις ανάγκες των χρηστών και τον σκοπό του δείκτη. Για τον ΕνΔΤΚ, η προσέγγιση της καθαρής απόκτησης έχει αξιολογηθεί ως η πλέον κατάλληλη, καθώς συνιστά τη μέθοδο που αντιστοιχεί στον μεγαλύτερο βαθμό με τον σκοπό του ΕνΔΤΚ, ήτοι με τη μέτρηση κατά την πάροδο του χρόνου της συνολικής δαπάνης που συνδέεται με τις πραγματικές χρηματικές συναλλαγές που διενεργούν τα νοικοκυριά, προκειμένου να αποκτήσουν αγαθά και υπηρεσίες για σκοπούς κατανάλωσης. Όλες οι άλλες εναλλακτικές χρησιμοποιούν καταλογισμούς και συνεπώς απομακρύνονται από τις πραγματικές χρηματικές συναλλαγές. Αυτός είναι ο κύριος λόγος που το 2000 η EUROSTAT επέλεξε να χρησιμοποιήσει την προσέγγιση καθαρής απόκτησης για τον δείκτη τιμών ΔΤΙΚ.

Ο δείκτης τιμών καθαρής απόκτησης ΔΤΙΚ χρησιμοποιείται για τη μέτρηση αλλαγών στις τιμές χρηματικών συναλλαγών όσον αφορά τις κατοικίες που είναι νέες στον κλάδο του

⁽⁴⁾ Βλέπε το 1ο κεφάλαιο του τεχνικού εγχειριδίου της Eurostat για την ιδιοκατοίκηση «[Technical manual on Owner-Occupied Housing and House Price Indices](#)» για εκτενή συζήτηση των πλεονεκτημάτων και μειονεκτημάτων των διάφορων προσεγγίσεων.

νοικοκυριού και άλλων αγαθών και υπηρεσιών που αποκτούν τα νοικοκυριά στον ρόλο τους ως ιδιοκατοικούντες. Εξαιρεί τις χρηματικές συναλλαγές ανάμεσα στα νοικοκυριά. Συμπεριλαμβάνει τους ακόλουθους υποδείκτες (άρθρο 3 παράγραφος 1 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 93/2013):

Ο.1.1. Αποκτήσεις κατοικιών

Ο.1.1.1. Νέες κατοικίες

Ο.1.1.1.1. Αγορές νέων κατοικιών

Ο.1.1.1.2. Ιδιοκατασκευή κατοικιών και ανακαινίσεις μεγάλης κλίμακας

Ο.1.1.2. Υφιστάμενες κατοικίες που αποκτώνται από τα νοικοκυριά

Ο.1.1.3. Άλλες υπηρεσίες που σχετίζονται με την απόκτηση κατοικιών

Ο.1.2. Κυριότητα κατοικιών

Ο.1.2.1. Εργασίες επισκευής και συντήρησης μεγάλης κλίμακας

Ο.1.2.2. Ασφάλιση που συνδέεται με τις κατοικίες

Ο.1.2.3. Άλλες υπηρεσίες που σχετίζονται με την κυριότητα κατοικιών

Ο δείκτης τιμών ΔΤΙΚ εξαιρεί την αξία της γης από τις σταθμίσεις δαπανών που αφορούν τις κατοικίες (κατηγορίες Ο.1.1.1 και Ο.1.1.2), αλλά επί του παρόντος λαμβάνει υπόψη την πλήρη τιμή της συναλλαγής για τις κατοικίες (ήτοι, την κατασκευή της κατοικίας και την υποκείμενη γη).

Όπως απαιτείται από το άρθρο 6 παράγραφος 2 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 2016/792, ο δείκτης καταρτίζεται κάθε τρίμηνο. Επί του παρόντος δημοσιεύεται 100 ημέρες μετά το πέρας του τριμήνου αναφοράς.

4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΔΕΙΚΤΗ ΤΙΜΩΝ ΔΤΙΚ ΓΙΑ ΣΥΜΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΤΟΝ ΕΝΔΤΚ

Από τα παραπάνω προκύπτουν δύο είδη κριτηρίων για την καταλληλότητα του δείκτη τιμών ΔΤΙΚ για συμπερίληψή του στον ΕνΔΤΚ:

- εννοιολογικά –αυτά αφορούν:
 - την ανάγκη να καλύπτουν μόνον πραγματικές χρηματικές συναλλαγές και
 - την πιθανή επέκταση του πεδίου του ΕνΔΤΚ ώστε να περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία (κατασκευές κατοικίας, γη) και
- πρακτικά –αυτά αναφέρονται στη σκοπιμότητα της παραγωγής ενός τέτοιου δείκτη σύμφωνα με τα πρότυπα συχνότητας και τήρησης των προθεσμιών.

4.1. Εννοιολογικές πτυχές

Η προσέγγιση της καθαρής απόκτησης για τον ΕνΔΤΚ είναι η μοναδική που εκπληρώνει την απαίτηση της αποκλειστικής στήριξης στη βάση των πραγματικών χρηματικών συναλλαγών. Ως τέτοια, ο δείκτης τιμών καθαρής απόκτησης ΔΤΙΚ αυτομάτως ικανοποιεί το πρώτο κριτήριο.

Ωστόσο, η συμπερίληψη της απόκτησης κατοικιών (κατασκευών και της υποκείμενης γης) στο πεδίο του ΕνΔΤΚ είναι αντιφατική. Ενώ υπάρχει γενική συμφωνία ότι ο σκοπός

οιουδήποτε δείκτη τιμών καταναλωτή είναι η μέτρηση αλλαγών στις τιμές των καταναλωτικών αγαθών και υπηρεσιών, η έννοια της *κατανάλωσης* δεν είναι ακριβής. Στις επίσημες στατιστικές, διαφοροποιούνται οι απόψεις ως προς το κατά πόσον θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει τις δαπάνες της κατασκευής και της γης που από κοινού συνιστούν τη δαπάνη απόκτησης κατοικιών:

- Μια άποψη υποδηλώνεται στην κάλυψη του ΕνΔΤΚ όπως ορίζεται στο άρθρο 3 παράγραφος 3 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 2016/792: «τελική νομισματική καταναλωτική δαπάνη των νοικοκυριών», ήτοι το μέρος των συγκεντρωτικών εθνικών λογαριασμών της καταναλωτικής δαπάνης των νοικοκυριών που προκύπτει στις χρηματικές συναλλαγές. Οι εθνικοί λογαριασμοί αντιμετωπίζουν τις κατασκευές κατοικιών ως παραχθέντα μη χρηματοπιστωτικά περιουσιακά στοιχεία και τη γη ως μη παραχθέν μη χρηματοπιστωτικό περιουσιακό στοιχείο. Συνεπώς, από την προοπτική των εθνικών λογαριασμών, οι αγορές κατοικιών δεν ανήκουν στην καταναλωτική δαπάνη των νοικοκυριών. Αυτό συνεπάγεται ότι η συμπερίληψη του ΔΤΙΚ καθαρής απόκτησης θα αφορούσε την επέκταση του υφιστάμενου πεδίου κάλυψης του ΕνΔΤΚ.
 - Όταν το πιλοτικό πρόγραμμα ανάπτυξης ενός δείκτη τιμή ΔΤΙΚ ήταν υπό προετοιμασία το 2000, η Eurostat συζήτησε με την ΕΚΤ και τα κράτη μέλη τον τρόπο εφαρμογής της προσέγγισης της καθαρής απόκτησης του ΔΤΙΚ στον ΕνΔΤΚ. Στις εν λόγω συζητήσεις, αναδύθηκε μία εναλλακτική άποψη (με μία προοπτική που διαφοροποιούνταν από εκείνη των εθνικών λογαριασμών), σύμφωνα με την οποία θα μπορούσε να θεωρηθεί το κόστος της γης ως επένδυση (περιουσιακό στοιχείο) και το κόστος της κατασκευής ως κατανάλωση. Η λογική για την άποψη αυτή είναι ότι, ενώ η κατασκευή (ως ένα είδος ανθεκτικού υλικού με πολύ μεγάλο κύκλο ζωής της υπηρεσίας) θα καταναλωθεί (δηλαδή κατανάλωση ενός προκαθορισμένου κεφαλαίου), η γη κανονικά παραμένει σε σταθερή ποιότητα (με εξαίρεση το πλαίσιο εξαιρετικά ασυνήθιστων περιστάσεων). Η άποψη αυτή θεωρεί την καθαρή απόκτηση του ΔΤΙΚ ως εννοιολογικά βιώσιμη για την ενσωμάτωση στον ΕνΔΤΚ, αλλά απαιτεί τον διαχωρισμό κατασκευής και γης για τον σκοπό των τιμών και των σταθμίσεων. Ήταν η άποψη που υιοθετήθηκε από την ΕΚΤ όταν ζητήθηκε η γνώμη της για τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.
- Πρακτικά, είναι υπό κανονικές συνθήκες δυνατό να διαχωριστούν οι συνιστώσες των τιμών της γης και της κατασκευής μόνον μέσω μοντελοποίησης, δεδομένου ότι η γη και η κατασκευή αγοράζονται ως ενιαίο πακέτο με μία συνολική τιμή συναλλαγής. Ωστόσο, η διενέργεια του διαχωρισμού των τιμών μέσω μοντελοποίησης θα σήμαινε ότι ο ΕνΔΤΚ δεν θα περιοριζόταν πλέον στις πραγματικές χρηματικές συναλλαγές. Εξάλλου, η ακαδημαϊκή βιβλιογραφία καταδεικνύει ότι οι εκτιμήσεις τιμών που προκύπτουν δύνανται να διαφοροποιούνται σημαντικά, σε συνάρτηση με τις υποκείμενες υποθέσεις.
- Μια τρίτη άποψη βασίζεται στην αναλογία με τον δείκτη τιμών ΕνΔΤΚ για τις πραγματικές (εμπορικές) μισθώσεις, ο οποίος εντοπίζει το κόστος τόσο της κατασκευής όσο και της γης που ανήκει στις κατοικίες που εκμισθώνονται. Σύμφωνα με αυτήν την άποψη, θα μπορούσε να εκτιμηθεί η περίπτωση αποδοχής της συμπερίληψης τόσο της κατασκευής όσο και της γης στη συνιστώσα ΔΤΙΚ στον δείκτη τιμών καταναλωτή με τον ίδιο τρόπο που συμβαίνει με τον δείκτη τιμών για τις εμπορικές μισθώσεις. Αυτή η άποψη θεωρεί τον ΔΤΙΚ καθαρής απόκτησης ως

εννοιολογικά κατάλληλο για ενσωμάτωση στον ΕνΔΤΚ χωρίς τον διαχωρισμό κατασκευής και γης.

Συμπερασματικά, η ενσωμάτωση του ΔΤΙΚ καθαρής απόκτησης θα αφορούσε την απόκλιση από το πεδίο κάλυψης του ΕνΔΤΚ που προέρχεται από τους εθνικούς λογαριασμούς. Στις επίσημες στατιστικές, οι απόψεις διαφέρουν ως προς το κατά πόσον το κόστος της κατασκευής και το κόστος της γης (τα οποία από κοινού συνθέτουν τη δαπάνη απόκτησης κατοικίας) δύνανται να θεωρηθούν ως καταναλωτική δαπάνη η οποία μπορεί να καλυφθεί σε έναν δείκτη τιμών καταναλωτή ή θα πρέπει να θεωρηθούν ως περιουσιακά στοιχεία και συνεπώς να μείνουν εκτός πεδίου κάλυψης. Από εννοιολογική άποψη, η συμπερίληψη της δαπάνης κατοικίας στον ΕνΔΤΚ παραμένει συνεπώς αντιφατική.

4.2. Πρακτικές πτυχές

Ο δείκτης τιμών ΔΤΚ καταρτίζεται κάθε τρίμηνο και δημοσιοποιείται 100 ημέρες μετά το πέρας του τριμήνου εντός του οποίου καταρτίστηκε. Προκειμένου να εκπληρωθούν οι απαιτήσεις του ΕνΔΤΚ, θα πρέπει να καταρτίζεται κάθε μήνα και να δημοσιοποιείται ως προκαταρκτική εκτίμηση στο τέλος του μήνα αναφοράς και μετά από 15 ημέρες μαζί με το πλήρες σύνολο των στοιχείων.

Οι πληροφορίες στον τομέα αυτό βασίζονται στις απαντήσεις των κρατών μελών σε ένα ερωτηματολόγιο της Eurostat το καλοκαίρι του 2017. Οι τρεις σημαντικότεροι υποδείκτες του ΔΤΙΚ (από κοινού συνιστούν το 85% της συνολικής δαπάνης του ΔΤΙΚ) εξετάζονται παρακάτω με τη σειρά της μέσης στάθμισής τους στον συνολικό ΔΤΙΚ τα έτη 2010-2017 στα κράτη μέλη για τα οποία υπήρχαν διαθέσιμα στοιχεία:

- O.1.1.1.2. Ιδιοκατασκευή κατοικιών και ανακαινίσεις μεγάλης κλίμακας·
- O.1.1.1.1. Δείκτης αγορών νέων κατοικιών· και
- O.1.2.1. Δείκτης εργασιών επισκευής και συντήρησης μεγάλης κλίμακας.

Για τον δείκτη ιδιοκατασκευής κατοικιών και ανακαινίσεων μεγάλης κλίμακας, οι πηγές που χρησιμοποιούνται από τα περισσότερα κράτη μέλη είναι ο δείκτης κατασκευαστικού κόστους, ο δείκτης τιμών παραγωγού της κατασκευής ή συνδυασμός αυτών των δύο. Στις περισσότερες χώρες, αυτοί οι δείκτες παράγονται ανά τρίμηνο, όπως προβλέπεται στον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1165/98⁽⁵⁾ και στην πρόταση της Επιτροπής για έναν κανονισμό πλαίσιο για την ενσωμάτωση των στατιστικών των επιχειρήσεων⁽⁶⁾. Μόνον δύο κράτη μέλη ανέφεραν ότι κατάρτισαν μηνιαίο κατασκευαστικό κόστος ή δείκτη τιμών, αλλά στη μία περίπτωση ο δείκτης εν μέρει βασίζεται σε εκτιμήσεις (αντί των στοιχείων συναλλαγών, όπως απαιτείται από τον ΕνΔΤΚ) και στην άλλη περίπτωση η έγκαιρη υποβολή δεν είναι κατάλληλη για τον ΕνΔΤΚ.

Για τον δείκτη αγορών νέων κατοικιών τα περισσότερα κράτη μέλη χρησιμοποιούν πηγές διοικητικών δεδομένων (αρχεία συναλλαγών). Στις περισσότερες περιπτώσεις, ο αριθμός

⁽⁵⁾ Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1165/98 του Συμβουλίου, της 19ης Μαΐου 1998, περί βραχυπρόθεσμων στατιστικών (ΕΕ L 162 της 5.6.1998, σ. 1).

⁽⁶⁾ Πρόταση της Επιτροπής της 6ης Μαρτίου 2017 για κανονισμό του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις ευρωπαϊκές στατιστικές για τις επιχειρήσεις, την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 184/2005 και την κατάργηση 10 νομικών πράξεων στον τομέα των στατιστικών για τις επιχειρήσεις (COM(2017) 114 final).

συναλλαγών κατά έναν μήνα θεωρείται ανεπαρκής για να παραχθεί ένας αξιόπιστος δείκτης: τα αποτελέσματα θα είναι πολύ περισσότερο ευμετάβλητα και λιγότερο ακριβή από τα τριμηνιαία στοιχεία. Εξάλλου, τα στοιχεία θα είναι συνήθως προσωρινά έως και ένα έτος μετά τον μήνα αναφοράς, ενώ για τον ΕνΔΤΚ ένας προσωρινός δείκτης πρέπει να έχει ολοκληρωθεί στην έκδοση του επόμενου μήνα (άρθρο 9 του κανονισμού αριθ. 1921/2001⁽⁷⁾).

Η απαίτηση έγκαιρης υποβολής του ΕνΔΤΚ θέτει ακόμη περισσότερες προκλήσεις από ό,τι η μηνιαία συχνότητα, λόγω των διοικητικών προγραμμάτων για την καταγραφή των συναλλαγών για τις κατοικίες. Εφόσον ολοκληρώσουν οι συμβολαιογράφοι το τελικό συμβόλαιο απόκτησης, σε γενικές γραμμές απαιτούνται τουλάχιστον δύο εβδομάδες (σε ορισμένες περιπτώσεις έως και δύο μήνες), προκειμένου να προωθήσουν τα στοιχεία στο μητρώο. Αυτό σημαίνει ότι μόνον ένα τμήμα των συναλλαγών που συνάπτονται κατά τον μήνα αναφοράς θα καταγραφούν στο τέλος του εν λόγω μήνα, γεγονός που μειώνει ακόμη παραπάνω τα διαθέσιμα στοιχεία για τους φορείς κατάρτισης στοιχείων.

Για τον δείκτη ιδιοκατασκευής κατοικιών και ανακαινίσεων μεγάλης κλίμακας, οι πηγές που χρησιμοποιούνται από τα περισσότερα κράτη μέλη είναι ο δείκτης κατασκευαστικού κόστους, ο δείκτης τιμών παραγωγού της κατασκευής ή συνδυασμός αυτών των δύο. Συνεπώς, τα παραπάνω σχόλια αναφορικά με τον δείκτη ιδιοκατασκευής και ανακαινίσεων μεγάλης κλίμακας εφαρμόζονται επίσης και σε αυτήν την περίπτωση.

Συμπερασματικά:

- ο δείκτης ιδιοκατασκευής κατοικιών και ανακαινίσεων μεγάλης κλίμακας και ο δείκτης εργασιών επισκευής και συντήρησης μεγάλης κλίμακας βασίζονται στον δείκτη κατασκευαστικού κόστους ή/και στον δείκτη τιμών παραγωγού της κατασκευής, οι οποίοι στην πλειονότητα των κρατών μελών παράγονται μόνον κάθε τρίμηνο· και
- για τον δείκτη αγορών νέων κατοικιών, τα περισσότερα κράτη μέλη χρησιμοποιούν πηγές διοικητικών δεδομένων που σε ορισμένες περιπτώσεις θα επέτρεπαν την παραγωγή ενός ευμετάβλητου και λιγότερο ακριβή μηνιαίου δείκτη, αλλά αυτό δεν θα εκπλήρωνε τις απαιτήσεις έγκαιρης υποβολής του ΕνΔΤΚ.

Συνολικά, διαφαίνεται ανέφικτο να παραχθεί ένας δείκτης ΔΤΙΚ με μηνιαία συχνότητα και έγκαιρη υποβολή που (ακόμη και κατά προσέγγιση) να εκπληρώνει τις απαιτήσεις του ΕνΔΤΚ.

5. Η ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ΕΚΤ⁽⁸⁾

Βασική απαίτηση όσον αφορά τις αναλύσεις, εκτιμήσεις και την πρόβλεψη του πληθωρισμού στη ζώνη του ευρώ είναι ότι η ενσωμάτωση του δείκτη τιμών ΔΤΙΚ δεν θα πρέπει να επιδεινώσει ούτε τη συχνότητα ούτε την έγκαιρη υποβολή του ΕνΔΤΚ. Η ΕΚΤ σημειώνει ότι ο δείκτης τιμών ΔΤΙΚ παράγεται μόνον κάθε τρίμηνο και εκδίδεται 100 ημέρες μετά το πέρας του τριμήνου αναφοράς.

⁽⁷⁾ Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1921/2001 της Επιτροπής, της 28ης Σεπτεμβρίου 2001, σχετικά με τη θέσπιση λεπτομερών κανόνων για την εφαρμογή του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 2494/95 του Συμβουλίου όσον αφορά τα ελάχιστα πρότυπα για τις αναθεωρήσεις του εναρμονισμένου δείκτη τιμών καταναλωτή και για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 2602/2000 (ΕΕ L 261 της 29.9.2001, σ. 49).

⁽⁸⁾ Η άποψη της ΕΚΤ διαβιβάστηκε στην Επιτροπή (Eurostat) με επιστολή της 20ης Σεπτεμβρίου 2017 (ARES(2017) 4634173).

Επιπλέον, η ΕΚΤ θεωρεί ότι η συμπερίληψη των εξελίξεων των τιμών των περιουσιακών στοιχείων στον ΕνΔΤΚ είναι προβληματική και σημειώνει ότι ο δείκτης ΔΤΙΚ συμπεριλαμβάνει την τιμή της γης.

Η ΕΚΤ καταλήγει ότι η ενσωμάτωση του δείκτη τιμών ΔΤΙΚ θα επιδείνωνε την υφιστάμενη συχνότητα και έγκαιρη υποβολή του ΕνΔΤΚ και θα θέσπιζε το στοιχείο των περιουσιακών στοιχείων. Στο πλαίσιο αυτό, υιοθετεί την άποψη ότι ο δείκτης τιμών ΔΤΙΚ δεν είναι πρακτικά κατάλληλος για ενσωμάτωση στον επίσημο ΕνΔΤΚ.

6. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

Δεδομένης της σημασίας του ΕνΔΤΚ για τη νομισματική πολιτική εν όψει των αναγκών της ΕΚΤ ως βασικού χρήστη του δείκτη, η Επιτροπή θεωρεί ουσιώδες ότι η ενσωμάτωση του δείκτη τιμών ΔΤΙΚ δεν θα πρέπει να έχει αρνητικό αντίκτυπο στην ποιότητα του ΕνΔΤΚ, ιδίως όσον αφορά τη συχνότητα και την έγκαιρη υποβολή.

Στη μεγάλη πλειονότητα των κρατών μελών, οι πηγές που χρησιμοποιούνται για τους δύο από τους τρεις σημαντικότερους υποδείκτες του ΔΤΙΚ παράγονται μόνον σε τριμηνιαία βάση. Ως προς τον τρίτο, τα περισσότερα κράτη μέλη χρησιμοποιούν πηγές διοικητικών δεδομένων που θα μπορούσαν σε ορισμένες περιπτώσεις να επιτρέπουν μόνον την παραγωγή ενός ευμετάβλητου, λιγότερο ακριβή μηνιαίου δείκτη που δεν θα εκπλήρωνε τις απαιτήσεις προθεσμιών του ΕνΔΤΚ.

Συνεπώς, διαφαίνεται ότι ο δείκτης τιμών ΔΤΙΚ δεν μπορεί επί του παρόντος να παραχθεί σύμφωνα με τα πρότυπα συχνότητας και έγκαιρης υποβολής του ΕνΔΤΚ.

Εξάλλου, η συμπερίληψη του δείκτη καθαρής απόκτησης ΔΤΙΚ θα αφορούσε μία απόκλιση από τον υφιστάμενο ορισμό του πεδίου κάλυψης του ΕνΔΤΚ ως «η τελική νομισματική καταναλωτική δαπάνη του νοικοκυριού που εκπροσωπεί το μέρος του συγκεντρωτικού μεγέθους των εθνικών λογαριασμών της καταναλωτικής δαπάνης του νοικοκυριού που πραγματοποιείται στις χρηματικές συναλλαγές». Στις επίσημες στατιστικές, οι απόψεις διαφέρουν ως προς το κατά πόσον το κόστος της κατασκευής και της γης τα οποία από κοινού συνθέτουν τη δαπάνη απόκτησης κατοικίας δύνανται να θεωρηθούν ως καταναλωτική δαπάνη η οποία μπορεί να καλυφθεί σε έναν δείκτη τιμών καταναλωτή ή θα πρέπει να θεωρηθούν ως περιουσιακά στοιχεία και συνεπώς να μείνουν εκτός πεδίου κάλυψης. Από εννοιολογική άποψη, συνεπώς, η συμπερίληψη της δαπάνης κατοικίας στον ΕνΔΤΚ παραμένει αντιφατική.

Στο πλαίσιο αυτό, η αξιολόγηση της Επιτροπής είναι ότι ο δείκτης τιμών ΔΤΙΚ δεν είναι επί του παρόντος κατάλληλος για ενσωμάτωση στο πεδίο κάλυψης του ΕνΔΤΚ. Σύμφωνα με το άρθρο 3 παράγραφος 7 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 2016/792, και σε στενή συνεργασία με την ΕΚΤ, η Επιτροπή θα συνεχίσει τις μεθοδολογικές εργασίες που απαιτούνται για την ενσωμάτωση του ΔΤΙΚ στο πεδίο κάλυψης του ΕνΔΤΚ και θα υποβάλει, δεόντως, σχετική έκθεση στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και στο Συμβούλιο.