

II

(Actos no legislativos)

REGLAMENTOS

REGLAMENTO DE EJECUCIÓN (UE) 2023/1470 DE LA COMISIÓN

de 17 de julio de 2023

por el que se establecen las especificaciones metodológicas y técnicas de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/792 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al índice de precios de la vivienda y al índice de precios de las viviendas ocupadas por sus propietarios, y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2020/1148 de la Comisión

(Texto pertinente a efectos del EEE)

LA COMISIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

Visto el Reglamento (UE) 2016/792 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2016, sobre los índices de precios de consumo armonizados y el índice de precios de la vivienda, y por el que se deroga el Reglamento (CE) n.º 2494/95 del Consejo (¹), y en particular su artículo 3, apartados 9 y 10, su artículo 4, apartado 4, su artículo 7, apartado 6, y su artículo 9, apartado 4,

Considerando lo siguiente:

- (1) El Reglamento (UE) 2016/792 establece un marco común para la elaboración del índice de precios de consumo armonizado (IPCA), el índice de precios de consumo armonizado a impuestos constantes (IPCA-IC), el índice de precios de las viviendas ocupadas por sus propietarios (OOH) y el índice de precios de la vivienda (IPV).
- (2) De conformidad con el artículo 3, apartado 9, del Reglamento (UE) 2016/792, la Comisión debe adoptar actos de ejecución en los que se especifique la desagregación del IPV y del índice de precios OOH.
- (3) De conformidad con el artículo 3, apartado 10, del Reglamento (UE) 2016/792, los Estados miembros deben actualizar anualmente las ponderaciones de los subíndices para el IPV y el índice de precios OOH. Por lo tanto, es necesario especificar condiciones uniformes para la calidad de las ponderaciones de los índices armonizados.
- (4) De conformidad con el artículo 3, apartado 2, del Reglamento (UE) 2016/792, el IPV y el índice de precios OOH deben ser índices de tipo Laspeyres encadenados anualmente. Por consiguiente, de conformidad con el artículo 4, apartado 4, inciso iv), del Reglamento (UE) 2016/792, la Comisión debe especificar en mayor medida los métodos para el cálculo de los subíndices y los índices elementales de precios.
- (5) Los índices de precios relacionados con las compras de viviendas deben ser representativos de todas las transacciones pertinentes. Por consiguiente, de conformidad con el artículo 4, apartado 4, inciso i), del Reglamento (UE) 2016/792, la Comisión debe especificar en mayor medida reglas para la representatividad de las fuentes de datos utilizadas.

(¹) DO L 135 de 24.5.2016, p. 11.

- (6) Los índices de precios relacionados con las compras de viviendas no deben verse afectados por diferencias de calidad entre las viviendas objeto de transacción. Por consiguiente, de conformidad con el artículo 4, apartado 4, incisos ii) y iv), del Reglamento (UE) 2016/792, la Comisión debe especificar en mayor medida reglas para la recogida de datos y el cálculo de índices.
- (7) De conformidad con el artículo 2, punto 10, del Reglamento (UE) 2016/792, el IPV mide las variaciones de los precios de transacción de las viviendas adquiridas por los hogares. Por consiguiente, de conformidad con el artículo 4, apartado 4, inciso ii), del Reglamento (UE) 2016/792, la Comisión debe especificar en mayor medida reglas acerca del tratamiento de los precios utilizados en el cálculo del IPV.
- (8) El índice de precios OOH tiene por objeto mejorar la pertinencia y comparabilidad del IPCA. Por lo tanto, para la elaboración del índice de precios OOH, es necesario especificar un marco metodológico que sea coherente con un marco metodológico para el cálculo del IPCA.
- (9) En su informe sobre la idoneidad del índice de precios OOH para integrarse en la cobertura del IPCA ⁽²⁾, la Comisión consideró que el índice de precios OOH no es actualmente adecuado para integrarse en la cobertura del IPCA. De conformidad con el artículo 3, apartado 7, del Reglamento (UE) 2016/792 y en estrecha cooperación con el Banco Central Europeo y los Estados miembros, la Comisión debe realizar los trabajos metodológicos necesarios para la integración del índice de precios OOH en la cobertura del IPCA.
- (10) Dado que no es posible observar todas las transacciones del universo objetivo del índice de precios OOH, la Comisión, de conformidad con el artículo 4, apartado 4, inciso i), del Reglamento (UE) 2016/792, debe especificar en mayor medida normas de muestreo.
- (11) De conformidad con el artículo 2, punto 9, del Reglamento (UE) 2016/792, el índice de precios OOH mide las variaciones de los precios de transacción de las viviendas nuevas para el sector de los hogares y otros productos que los hogares adquieren en calidad de propietarios ocupantes. Por consiguiente, de conformidad con el artículo 4, apartado 4, inciso ii), del Reglamento (UE) 2016/792, la Comisión debe especificar en mayor medida reglas para el tratamiento de los precios utilizados en el cálculo del índice de precios OOH.
- (12) El índice de precios OOH debe proporcionar una medida de la variación pura de los precios que no se vea afectada por un cambio de calidad. Por consiguiente, de conformidad con el artículo 4, apartado 4, inciso iii), del Reglamento (UE) 2016/792, la Comisión debe especificar en mayor medida las reglas para las sustituciones y los ajustes de calidad que deben aplicarse en relación con productos distintos de las viviendas.
- (13) De conformidad con el artículo 7, apartado 5, del Reglamento (UE) 2016/792, el IPV, el índice de precios OOH y sus subíndices que ya hayan sido publicados pueden ser revisados. De conformidad con el artículo 7, apartado 6, del Reglamento (UE) 2016/792, la Comisión debe especificar las condiciones uniformes para la revisión del IPV, del índice de precios OOH y de sus subíndices.
- (14) De conformidad con el artículo 9, apartado 2, del Reglamento (UE) 2016/792, los Estados miembros deben facilitar a Eurostat informes de calidad normalizados e inventarios. Por consiguiente, de conformidad con el artículo 9, apartado 4, del Reglamento (UE) 2016/792, la Comisión debe establecer los plazos para presentar estos informes e inventarios.
- (15) De conformidad con el artículo 7, apartado 4, del Reglamento (UE) 2016/792, los Estados miembros deben proporcionar a la Comisión (Eurostat) los datos y los metadatos con arreglo a las normas y los procedimientos de intercambio establecidos. Por consiguiente, de conformidad con el artículo 7, apartado 6, del Reglamento (UE) 2016/792, la Comisión debe especificar las normas de intercambio de datos y metadatos.
- (16) Procede, por tanto, modificar el Reglamento (UE) 2020/1148 de la Comisión ⁽³⁾.

⁽²⁾ Informe de la Comisión al Parlamento Europeo y al Consejo sobre la idoneidad del índice de precios de las viviendas ocupadas por sus propietarios («OOH») para integrarse en la cobertura del índice de precios de consumo armonizado (IPCA) [COM(2018) 768].

⁽³⁾ Reglamento de Ejecución (UE) 2020/1148 de la Comisión, de 31 de julio de 2020, por el que se establecen las especificaciones metodológicas y técnicas de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/792 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a los índices de precios de consumo armonizados y al índice de precios de la vivienda (DO L 252 de 4.8.2020, p. 12).

- (17) Procede establecer un período transitorio para tener en cuenta la situación específica de las autoridades competentes de los Estados miembros que necesiten adoptar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento del presente Reglamento.
- (18) Las medidas previstas en el presente Reglamento se ajustan al dictamen del Comité del Sistema Estadístico Europeo creado en virtud del artículo 7 del Reglamento (CE) n.º 223/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo ⁽⁴⁾.

HA ADOPTADO EL PRESENTE REGLAMENTO:

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1

Objeto

El presente Reglamento establece condiciones uniformes para la elaboración de los siguientes índices:

- a) el índice de precios de la vivienda (IPV);
- b) el índice de precios de las viviendas ocupadas por sus propietarios (OOH).

Artículo 2

Definiciones

A los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- 1) «vivienda»: unidad residencial independiente dentro un bien inmueble, ya sea como parte de un bloque de apartamentos o construida en su propia parcela, apta para ser ocupada por un hogar y que puede ser utilizada como alojamiento;
- 2) «cooperativa inmobiliaria»: entidad jurídica que concede a cada uno de sus accionistas el derecho a ocupar una determinada vivienda de la cooperativa;
- 3) «vivienda objeto de transacción»: vivienda cuya propiedad legal se transfirió como resultado de una transacción de venta, que puede consistir en la adquisición de acciones de una cooperativa inmobiliaria que da derecho a ocupar una vivienda de la cooperativa;
- 4) «vivienda de nueva construcción»: vivienda objeto de transacción recién construida o que se crea mediante la conversión de un edificio no residencial existente o una parte no residencial de un edificio residencial existente;
- 5) «vivienda existente»: vivienda objeto de transacción que procede del parque de viviendas existente;
- 6) «subíndice»: índice de precios de cualquiera de las categorías de gasto establecidas en los artículos 3 y 11 del presente Reglamento;
- 7) «agregado elemental»: el agregado más pequeño utilizado en un índice de tipo Laspeyres;
- 8) «precio de mercado»: la cantidad de dinero que una persona está dispuesta a pagar por adquirir un bien, servicio o activo perteneciente a una persona dispuesta a vender cuando los intercambios se realizan entre partes independientes sobre la base únicamente de consideraciones comerciales;

⁽⁴⁾ Reglamento (CE) n.º 223/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de marzo de 2009, relativo a la estadística europea y por el que se deroga el Reglamento (CE, Euratom) n.º 1101/2008, relativo a la transmisión a la Oficina Estadística de las Comunidades Europeas de las informaciones amparadas por el secreto estadístico, el Reglamento (CE) n.º 322/97 del Consejo sobre la estadística comunitaria, y la Decisión 89/382/CEE, Euratom del Consejo por la que se crea un Comité del programa estadístico de las Comunidades Europeas (DO L 87 de 31.3.2009, p. 164).

- 9) «universo objetivo del IPV»: todas las viviendas objeto de transacción adquiridas a precios de mercado, independientemente del sector institucional del que procedan y de la finalidad de la compra, y donde
- a) la parte compradora es un hogar tal como se define en el artículo 2, punto 18, del Reglamento (UE) 2016/792;
 - b) el objeto de la transacción es cualquier tipo de vivienda de nueva construcción o existente;
 - c) la vivienda está situada en el territorio económico de un Estado miembro, tal como se define en el artículo 2, punto 19, del Reglamento (UE) 2016/792;
 - d) la transacción es una transacción monetaria;
- 10) «porcentaje de gasto en IPV»: porcentaje del gasto total de los hogares en compras de viviendas pertenecientes al universo objetivo del IPV;
- 11) «estrato»: subgrupo de elementos pertenecientes al universo objetivo del IPV o el índice de precios OOH dentro de un agregado elemental, para el que se calcula un índice de precios ajustado a fin de tener en cuenta cualquier diferencia de calidad y al que se asigna una ponderación;
- 12) «diferencia de calidad entre viviendas objeto de transacción»: diferencia entre el tipo, las características físicas, la antigüedad o la ubicación de las viviendas objeto de transacción en dos períodos, cuando sea pertinente desde la perspectiva del comprador;
- 13) «tipo de vivienda»: una categoría de viviendas con características comunes; dos tipos principales de viviendas son los apartamentos y las casas; dependiendo de las circunstancias del país, pueden distinguirse otros tipos, como casas aisladas, casas pareadas y casas adosadas;
- 14) «precio de transacción»: el precio total que paga un hogar por la adquisición de una vivienda, incluidos los impuestos del tipo valor añadido y excluidas las subvenciones que influyen en los precios finales de las viviendas, y que cubre el precio tanto de la estructura como del terreno subyacente, cuando proceda;
- 15) «impuesto de tipo valor añadido»: impuesto sobre los bienes o servicios que las empresas recaudan por etapas y que, en última instancia, recae íntegramente en el comprador final, tal como se define en el anexo A, capítulo 4, punto 4.17, del Reglamento (UE) n.º 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo ⁽⁷⁾;
- 16) «índice hedónico»: índice de precios que utiliza una regresión hedónica como herramienta para su cálculo; una regresión hedónica se refiere al análisis estadístico de una forma funcional utilizada para estimar el impacto de las características determinantes del precio en el precio de una vivienda;
- 17) «índice medio o mediano estratificado»: índice de precios construido sobre la base de una medida de tendencia central que se calcula para cada estrato de viviendas objeto de transacción pertenecientes al universo objetivo del IPV entre las que no existen diferencias significativas de calidad;
- 18) «método que reproduce el enfoque basado en modelos de emparejamiento»: método para calcular un índice de precios que compara los precios de transacción de las ventas repetidas de las mismas viviendas o compara los precios reales de transacción con valoraciones para calcular las relaciones de precios para las mismas viviendas;
- 19) «propietarios ocupantes»: hogares que viven en una vivienda de la que son propietarios;
- 20) «vivienda nueva»: vivienda que, cuando está lista para ser utilizada, se considera que presta un nuevo servicio de vivienda y que se añade al parque de viviendas existente;
- 21) «casa prefabricada»: casa que se fabrica fuera del emplazamiento y está lista para montarse;
- 22) «vivienda de autoconstrucción»: vivienda que los miembros de un hogar construyen para vivir en ella, bien utilizando su propia mano de obra, bien mediante la contratación de un constructor profesional, o mediante la compra de una casa prefabricada y la adquisición del terreno y el edificio de forma separada;

⁽⁷⁾ Reglamento (UE) n.º 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativo al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea (DO L 174 de 26.6.2013, p. 1).

- 23) «reformas importantes»: mejoras que aumentan el nivel subyacente de la prestación de servicios de alojamiento de una vivienda, o que prolongan sustancialmente su vida útil prevista anteriormente y, por tanto, aumentan su valor, y van más allá de las actividades necesarias para mantener la vivienda en funcionamiento y utilizable;
- 24) «reparaciones importantes y mantenimiento»: obras normalmente realizadas por el propietario de la vivienda con el fin de devolver la vivienda a su estado original o al estado después de la última reforma importante, que ayudan a prolongar su vida útil, pero no a aumentar su valor en comparación con su estado original o su estado después de la última reforma importante;
- 25) «seguro relacionado con las viviendas»: seguro no de vida, suscrito por el propietario de una vivienda, contra incendios, tormentas, inundaciones, robos y vandalismo, que normalmente cubre la estructura del edificio y las partes inmuebles, como los muebles de cocina o los armarios empotrados;
- 26) «universo objetivo del índice de precios OOH»: todas las transacciones incluidas en el gasto en vivienda de los propietarios ocupantes, tal como se definen en el anexo;
- 27) «porcentaje de gasto OOH»: porcentaje del gasto total de los hogares en transacciones pertenecientes al universo objetivo del índice de precios OOH;
- 28) «índice de precios de productor de la construcción»: un índice que muestra la evolución de los precios pagados por los clientes a las empresas constructoras, tal como se define en el anexo IV del Reglamento de Ejecución (UE) 2020/1197 de la Comisión ⁽⁶⁾;
- 29) «producto ofertado»: producto definido por sus características, el momento y el lugar de la compra y las condiciones de suministro, y cuyo precio se observa;
- 30) «producto homogéneo»: conjunto de productos ofertados entre los que no existen diferencias significativas de calidad y para los que se calcula un precio medio;
- 31) «producto individual»: producto ofertado o producto homogéneo;
- 32) «precio observado»: precio de un producto individual, utilizado por el Estado miembro para el cálculo de determinados subíndices del índice de precios OOH;
- 33) «muestra objetivo para el índice de precios OOH»: conjunto de viviendas objeto de transacción y productos individuales que pertenecen a transacciones del universo objetivo de precios OOH y cuyos datos de precios deben usarse para el cálculo del índice de precios OOH;
- 34) «producto de sustitución»: producto individual que sustituye a otro en la muestra objetivo para el índice de precios OOH;
- 35) «precio estimado»: precio basado en un procedimiento de estimación adecuado;
- 36) «primas de seguro brutas»: importes pagados por una póliza de seguro específica para obtener cobertura durante un período de tiempo determinado;
- 37) «incentivo»: cambio, a menudo temporal, de las características de un producto individual, aumentando la cantidad del producto, adjuntando otro producto individual sin coste alguno u ofreciendo al consumidor otros beneficios;
- 38) «diferencia de calidad»: diferencia entre las características, el momento, el lugar de adquisición o las condiciones de suministro de dos productos individuales, cuando ello sea pertinente desde el punto de vista del consumidor;
- 39) «índice elemental de precios»: índice para un agregado elemental o para un estrato dentro de un agregado elemental;
- 40) «transitividad»: propiedad por la que un índice que compara los períodos a) y b) indirectamente a través del período c) es idéntico a otro que compara los períodos a) y b) directamente;

⁽⁶⁾ Reglamento de Ejecución (UE) 2020/1197 de la Comisión, de 30 de julio de 2020, por el que se establecen especificaciones técnicas y modalidades con arreglo al Reglamento (UE) 2019/2152 del Parlamento Europeo y del Consejo relativo a las estadísticas empresariales europeas que deroga diez actos jurídicos en el ámbito de las estadísticas empresariales (DO L 271 de 18.8.2020, p. 1).

- 41) «reversibilidad temporal»: propiedad por la cual el índice entre dos períodos a) y b) es igual a la inversa del mismo índice entre los dos períodos b) y a);
- 42) «revisión»: cambio en los índices de precios o en las ponderaciones que publica la Comisión (Eurostat);
- 43) «datos provisionales»: los índices de precios o las ponderaciones que un Estado miembro prevé hacer definitivos el trimestre siguiente;
- 44) «importe implícito del servicio»: producción de las compañías de seguros, según se define en el punto 16.51 del anexo A del Reglamento (UE) n.º 549/2013.

CAPÍTULO 2

ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA

Artículo 3

Desagregación del índice de precios de la vivienda

El IPV abarcará las siguientes categorías de gasto:

- a) H.1. Compras de viviendas;
- b) H.1.1. Compras de viviendas de nueva construcción;
- c) H.1.2. Compras de viviendas existentes.

Artículo 4

Ponderaciones que reflejan la estructura del gasto en compras de viviendas

1. Cada año, los Estados miembros calcularán y transmitirán a la Comisión (Eurostat) un conjunto de ponderaciones para el IPV, de conformidad con las categorías de gasto que se establecen en el artículo 3.
2. Los Estados miembros calcularán subíndices y ponderaciones del agregado elemental que reflejen la estructura del gasto en vivienda, que utilizarán en el índice del año t del modo siguiente:
 - a) las fuentes de datos que proporcionen información sobre el gasto de los hogares en viviendas objeto de transacción que pertenezcan al universo objetivo del IPV en el año $t - 1$ o el año $t - 2$ se utilizarán para obtener los porcentajes de gasto en IPV del subíndice y dividirlos entre los agregados elementales del subíndice;
 - b) los porcentajes de gasto basados en el IPV del año $t - 2$ se revisarán y actualizarán para que sean representativos del año $t - 1$;
 - c) los porcentajes de gasto en IPV de los agregados elementales se ajustarán aplicando una variación adecuada del precio entre el año $t - 1$ y el cuarto trimestre del año $t - 1$.
3. Las ponderaciones de los agregados elementales y los subíndices se mantendrán constantes durante todo el año natural.
4. La suma de todas las ponderaciones de los subíndices será igual a 1 000.
5. La ponderación del subíndice será igual a la suma de las ponderaciones de los agregados elementales distinguidos dentro de la categoría de gasto de que se trate.
6. Los Estados miembros utilizarán ponderaciones de estrato representativas del gasto de los hogares en viviendas objeto de transacción pertenecientes al universo objetivo del IPV en el periodo de comparación, o en cualquier periodo que preceda al año en curso en un máximo de dos años.

*Artículo 5***Ponderaciones que reflejan el nivel de gasto en compras de viviendas**

Los Estados miembros calcularán el subíndice y las ponderaciones totales del IPV que reflejen el nivel de gasto en compras de viviendas en el año $t - 1$.

*Artículo 6***Recogida de precios y características que determinan el precio**

1. Los Estados miembros adquirirán la información básica necesaria para la definición de los estratos, de los agregados elementales, o de ambos, y para el cálculo del IPV.
2. Los Estados miembros velarán por que la recogida de datos abarque las características pertinentes que determinan el precio, de forma que se pueda elaborar un índice de precios que no se vea afectado por las diferencias de calidad entre viviendas objeto de transacción.

*Artículo 7***Representatividad**

1. Los Estados miembros velarán por que los datos utilizados como fuente de información sobre las viviendas objeto de transacción sean representativos del universo objetivo de cada subíndice del IPV en cada período de referencia.
2. Los Estados miembros podrán excluir del IPV uno o más tipos de viviendas y una o más regiones, siempre que la proporción total de viviendas excluidas en el valor de todas las compras de viviendas por parte de los hogares no exceda del cinco por ciento. El gasto en compras de viviendas correspondiente a los tipos de vivienda o a las regiones que se hayan excluido debe asignarse al tipo de vivienda o región más similar.

*Artículo 8***Tratamiento de los precios**

1. El IPV se basará en los precios de transacción de las viviendas.
2. El precio de transacción de una vivienda se incluirá en el IPV del trimestre en el que se transfiera la propiedad legal de la vivienda del vendedor al comprador.

*Artículo 9***Cálculo de índices**

1. Los Estados miembros obtendrán subíndices utilizando una de las siguientes opciones:
 - a) como una agregación de los índices de estrato calculados como índices hedónicos o como índices basados en un método que reproduzca el enfoque basado en modelos de emparejamiento;
 - b) como índices hedónicos o índices basados en un método que reproduzca el enfoque basado en modelos de emparejamiento;
 - c) como un índice medio o mediano estratificado.
2. Cuando un Estado miembro utilice un índice hedónico, velará por que el método aplicado controle las diferencias de calidad entre viviendas objeto de transacción en los períodos de comparación y de referencia.
3. Cuando un Estado miembro utilice un método que reproduce el enfoque basado en modelos de emparejamiento, velará por que se realicen comparaciones emparejadas de los precios para las mismas viviendas en los períodos de comparación y de referencia, de manera que se garantice el control de las diferencias de calidad entre las viviendas objeto de transacción.

4. Cuando un Estado miembro utilice un índice medio o mediano estratificado, determinará las variables de estratificación sobre la base de análisis estadísticos y garantizará que los estratos definidos sean suficientemente homogéneos.

Artículo 10

Estimaciones

1. Cuando el número disponible de viviendas objeto de transacción sea insuficiente para poder calcular un índice de precios fiable para un determinado estrato, los Estados miembros estimarán la variación de precios para ese estrato como la variación de precios de un estrato o de una combinación de estratos caracterizados por unas condiciones de mercado comparables.

2. Los Estados miembros no trasladarán los precios del trimestre anterior ni imputarán la misma variación de precios que en un trimestre anterior, a menos que estas opciones puedan justificarse como una estimación adecuada.

CAPÍTULO 3

ÍNDICE DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS OCUPADAS POR SUS PROPIETARIOS

Artículo 11

Desagregación del índice de precios de las viviendas ocupadas por sus propietarios

El índice de precios OOH abarcará las siguientes categorías de gasto:

- a) O.1. Gasto en vivienda de los propietarios ocupantes;
- b) O.1.1. Adquisiciones de viviendas;
- c) O.1.1.1. Viviendas nuevas;
- d) O.1.1.1.1. Compras de viviendas de nueva construcción;
- e) O.1.1.1.2. Viviendas de autoconstrucción y reformas importantes;
- f) O.1.1.2. Viviendas existentes nuevas en el sector de los hogares;
- g) O.1.1.3. Otros servicios relacionados con la adquisición de viviendas;
- h) O.1.2. Propiedad de viviendas;
- i) O.1.2.1. Reparaciones importantes y mantenimiento;
- j) O.1.2.2. Seguros relacionados con las viviendas;
- k) O.1.2.3. Otros servicios relacionados con la propiedad de viviendas.

Artículo 12

Cálculo del índice de precios de las viviendas ocupadas por sus propietarios

El índice de precios OOH se basará en el planteamiento «adquisiciones netas», que mide los cambios en los precios pagados por los consumidores por la adquisición de viviendas nuevas para el sector de los hogares y los cambios en otros costes relacionados con la propiedad y la transferencia de la propiedad de las viviendas.

Artículo 13

Ponderaciones que reflejan la estructura del gasto en vivienda de los propietarios ocupantes

1. Cada año, los Estados miembros calcularán y transmitirán a la Comisión (Eurostat) un conjunto de ponderaciones para los índices de precios OOH, de conformidad con las categorías de gasto que se especifican en el artículo 11.

2. Los Estados miembros calcularán el subíndice y las ponderaciones de los agregados elementales que reflejen la estructura del gasto en vivienda de los propietarios ocupantes, tal como se definen en el anexo, utilizados en el índice del año t del siguiente modo:
 - a) los datos de las cuentas nacionales correspondientes al año $t - 2$ en combinación con cualquier información disponible y pertinente de otras fuentes de datos se utilizarán para obtener los porcentajes de gasto en OOH del subíndice y para dividirlos entre los agregados elementales del subíndice;
 - b) los porcentajes de gasto en OOH basados en datos procedentes del año $t - 2$ se revisarán y actualizarán para convertirlos en representativos del año $t - 1$;
 - c) los porcentajes de gasto en OOH de los agregados elementales se ajustarán aplicando una variación adecuada del precio entre el año $t - 1$ y el cuarto trimestre del año $t - 1$.
3. Las ponderaciones de los agregados elementales y los subíndices se mantendrán constantes durante todo el año natural.
4. La suma de todas las ponderaciones de los subíndices será igual a 1 000.
5. La ponderación del subíndice será igual a la suma de las ponderaciones de los agregados elementales distinguidos dentro de la categoría de gasto de que se trate.
6. Los Estados miembros utilizarán ponderaciones de estrato representativas del gasto en vivienda de los propietarios ocupantes que pertenezca al universo objetivo del índice de precios OOH en el período de comparación, o en cualquier período que preceda al año en curso en un máximo de dos años.

Artículo 14

Ponderaciones que reflejan el nivel de gasto en vivienda de los propietarios ocupantes

Los Estados miembros calcularán las ponderaciones OOH totales que reflejen el nivel de gasto en vivienda de los propietarios ocupantes determinando la suma de todas las categorías de gasto en vivienda de los propietarios ocupantes en el año $t - 1$.

Artículo 15

Compras de viviendas de nueva construcción o viviendas existentes nuevas para el sector de los hogares

1. Los Estados miembros obtendrán los subíndices OOH para las compras de viviendas de nueva construcción y las viviendas existentes nuevas para el sector de los hogares de conformidad con los apartados 2 a 12.
2. Los Estados miembros se dotarán de la información básica necesaria para la definición de los estratos, de los agregados elementales, o de ambos, y para la elaboración de los subíndices a que se refiere el apartado 1.
3. Los Estados miembros velarán por que la recogida de datos abarque las características pertinentes determinantes del precio que permitan el cálculo de un índice de precios que no se vea afectado por diferencias de calidad entre viviendas objeto de transacción.
4. Los Estados miembros velarán por que los datos utilizados como fuente de información sobre las viviendas objeto de transacción sean representativos del universo objetivo de cada subíndice en cada período de referencia.
5. Los Estados miembros podrán excluir, de los subíndices a los que se refiere el apartado 1, uno o más tipos de viviendas y una o más regiones, siempre que la proporción total de viviendas excluidas en el gasto de los hogares en compras de viviendas pertenecientes al universo objetivo del índice de precios OOH no exceda del cinco por ciento. El gasto en compras de viviendas correspondiente a los tipos de vivienda o a las regiones que se hayan excluido deberá asignarse al tipo de vivienda o región más similar.
6. Los subíndices a que se refiere el apartado 1 se basarán en los precios de transacción de las viviendas. El precio de transacción de una vivienda se incluirá en los subíndices correspondientes al trimestre en el que se transfiera la propiedad legal de la vivienda del vendedor al comprador.

7. Los Estados miembros obtendrán los subíndices mencionados en el apartado 1 utilizando una de las siguientes opciones:

- a) como una agregación de los índices de estrato calculados como índices hedónicos o como índices basados en un método que reproduzca el enfoque basado en modelos de emparejamiento;
- b) como índices hedónicos o índices basados en un método que reproduzca el enfoque basado en modelos de emparejamiento;
- c) como un índice medio o mediano estratificado.

8. Cuando un Estado miembro utilice un índice hedónico, velará por que el método aplicado controle las diferencias de calidad entre viviendas objeto de transacción en los períodos de comparación y de referencia.

9. Cuando un Estado miembro utilice un método que reproduce el enfoque basado en modelos de emparejamiento, velará por que se realicen comparaciones emparejadas de los precios para las mismas viviendas en los períodos de comparación y de referencia, de manera que se garantice el control de las diferencias de calidad entre las viviendas objeto de transacción.

10. Cuando un Estado miembro utilice un índice medio o mediano estratificado, determinará las variables de estratificación sobre la base de análisis estadísticos y garantizará que los estratos definidos sean suficientemente homogéneos.

11. Cuando el número disponible de viviendas objeto de transacción sea insuficiente para poder calcular un índice de precios fiable para un determinado estrato, los Estados miembros estimarán la variación de precios para ese estrato como la variación de precios de un estrato o de una combinación de estratos caracterizados por unas condiciones de mercado comparables.

12. Los Estados miembros no trasladarán los precios del trimestre anterior ni imputarán la misma variación de precios que en un trimestre anterior, a menos estas opciones puedan justificarse como una estimación adecuada.

Artículo 16

Viviendas de autoconstrucción y reformas importantes

Al elaborar el subíndice OOH para viviendas de autoconstrucción y reformas importantes, los Estados miembros tendrán en cuenta las características específicas del proceso de construcción y, en particular, los siguientes elementos:

- a) cuando los hogares realicen por sí mismos la obra y compren únicamente los materiales, el índice de precios se basará en los precios de los materiales comprados;
- b) cuando los hogares contraten empresas de construcción, el índice de precios se basará en el índice de precios de productor de la construcción ajustado para tener en cuenta las posibles variaciones de los impuestos del tipo valor añadido aplicables a los hogares. Cuando no se disponga del índice de precios de productor de la construcción, el índice se basará en una muestra de productos y proveedores, teniendo en cuenta los tipos de viviendas construidas y los materiales y los servicios utilizados;
- c) cuando los hogares adquieran una vivienda prefabricada, el índice de precios reflejará los cambios en los precios de las casas prefabricadas, los costes de entrega y los precios de las obras de construcción compradas.

Artículo 17

Otros servicios relacionados con la adquisición de viviendas

1. Cuando el precio de un servicio se determine en proporción al precio de transacción de la vivienda, el índice de precios del servicio se basará en dicha proporción multiplicada por el precio de una transacción representativa.
2. El cambio en el precio de una transacción representativa se estimará utilizando el IPV o un subíndice adecuado del IPV.

*Artículo 18***Aplicación de los artículos 19 a 25**

1. Los artículos 19 a 25 se aplicarán cuando los agregados elementales de cualquier subíndice del índice de precios OOH se calculen a partir de precios observados que se recojan específicamente para ese fin.
2. Los artículos 19 a 25 del presente Reglamento no se aplicarán cuando los agregados elementales a que se refiere el apartado 1 estén cubiertos por el artículo 15 del presente Reglamento.

*Artículo 19***Muestreo y representatividad**

1. Los Estados miembros seleccionarán una muestra representativa del universo objetivo del índice de precios OOH mediante la definición de agregados elementales y la selección de productos individuales para dichos agregados elementales.
2. El número de productos individuales y de agregados elementales dependerá de la ponderación de la categoría de gasto y de la varianza de los movimientos de precios de los productos individuales que la componen.
3. Los Estados miembros velarán por que la muestra siga siendo representativa del universo objetivo del índice de precios OOH a lo largo del tiempo realizando al menos una revisión y una actualización anuales de dicha muestra, y seleccionando productos de sustitución.

*Artículo 20***Tratamiento de los precios**

1. Los Estados miembros utilizarán los precios observados para calcular el índice de precios OOH. Solo utilizarán precios estimados para los fines previstos en los artículos 22 y 24.
2. Los precios observados para el subíndice «seguros relacionados con las viviendas» serán primas de seguro brutas.
3. Cuando un producto relacionado con la adquisición o la propiedad de viviendas se haya puesto a disposición gratuitamente y se cobre posteriormente un precio, este hecho se hará constar como incremento del precio en el índice de precios OOH. Por el contrario, si se ha cobrado un precio por un servicio individual que posteriormente se pone a disposición de forma gratuita, se indicará una disminución del precio en el índice de precios OOH.

*Artículo 21***Descuentos e incentivos**

1. Los Estados miembros tendrán en cuenta los descuentos que:
 - a) puedan atribuirse a un producto individual observado, y
 - b) puedan solicitarse en el momento de la compra.
2. Cuando sea posible, se tendrán en cuenta los descuentos que solo estén disponibles para un grupo restringido de compradores.
3. Los incentivos se tramitarán con arreglo a lo dispuesto en los artículos 23 y 24.

*Artículo 22***Estimación de los precios**

1. Si durante el trimestre de referencia no puede observarse el precio de un producto individual incluido en la muestra objetivo para el índice de precios OOH, se utilizará un precio estimado únicamente para ese trimestre, tras lo cual se seleccionará un producto de sustitución. El presente apartado no será aplicable a los productos individuales que se prevé que volverán a estar disponibles.
2. Un precio observado anteriormente no se utilizará como precio estimado a menos que pueda justificarse que constituye una estimación adecuada.

*Artículo 23***Sustituciones**

1. Los Estados miembros seleccionarán un producto de sustitución que sea similar al producto que desaparece, garantizando al mismo tiempo que la muestra objetivo para el índice de precios OOH siga siendo representativa.
2. Los Estados miembros no seleccionarán los productos de sustitución sobre la base de un precio similar.

*Artículo 24***Ajuste de la calidad**

1. Si no hay diferencia entre un producto sustituido y su sustituto en cuanto a sus características, plazos, lugar de compra o condiciones de suministro, los Estados miembros compararán directamente los precios observados. En caso contrario, los Estados miembros realizarán un ajuste de la calidad.
2. Los Estados miembros realizarán un ajuste de la calidad igual a la diferencia total de precios entre el producto sustituido y su sustituto solo si esto puede justificarse como una estimación adecuada de la diferencia de calidad.

*Artículo 25***Índice elemental de precios**

1. Los precios de los productos individuales se agregarán para obtener índices elementales de precios utilizando una de las opciones siguientes:
 - a) una fórmula del índice que garantice la transitividad; el índice de precios de períodos anteriores no se revisará cuando se utilicen fórmulas de índice transitivas, o
 - b) una fórmula del índice que garantice la reversibilidad temporal y compare los precios de los productos individuales del período de comparación con los de dichos productos en el período de referencia; el período de referencia no se cambiará con frecuencia si dicho cambio da lugar a una violación significativa del principio de transitividad.
2. Para obtener un índice de precios para un agregado elemental a partir de dos o más índices elementales de precios, se utilizará una fórmula que sea coherente con las descritas en el apartado 1.

*Artículo 26***Integración de subíndices tras el período de referencia del índice**

Cualquier subíndice que se integre en el índice de precios OOH después del período de referencia del índice se encadenará con el último trimestre de un año determinado y se utilizará a partir del primer trimestre del año siguiente.

CAPÍTULO 4

REVISIONES*Artículo 27***Revisiones debidas a errores**

1. Los Estados miembros corregirán los errores y transmitirán a la Comisión (Eurostat) los subíndices o las ponderaciones de los subíndices revisados sin demora injustificada.
2. Los Estados miembros facilitarán a la Comisión (Eurostat) información sobre la causa del error, a más tardar, con la transmisión de los datos revisados.

*Artículo 28***Revisiones de los datos provisionales**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 27, los Estados miembros podrán revisar los subíndices y las ponderaciones provisionales en el trimestre siguiente a la primera transmisión.
2. Tras una revisión como la mencionada en el apartado 1, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 27, los Estados miembros solo podrán revisar los subíndices y las ponderaciones provisionales en el año natural siguiente a la primera transmisión, en el momento de la transmisión de los datos correspondientes al primer trimestre del año siguiente.

*Artículo 29***Otras revisiones**

1. El calendario y la duración de las revisiones distintas de las realizadas de conformidad con los artículos 27 y 28 se coordinarán con la Comisión (Eurostat).
2. Los Estados miembros facilitarán a la Comisión (Eurostat) estimaciones de los subíndices y las ponderaciones revisados como mínimo con tres meses de antelación a la aplicación prevista de la revisión propuesta.

CAPÍTULO 5

NORMAS Y PLAZOS PARA EL INTERCAMBIO DE LOS DATOS Y LOS METADATOS*Artículo 30***Normas para el intercambio de los datos y los metadatos**

1. Los Estados miembros transmitirán los datos y los metadatos a la Comisión (Eurostat) en formato electrónico a través de los servicios de ventanilla única, de conformidad con las normas sobre intercambio de datos y metadatos.
2. Los datos confidenciales, tal como se definen en artículo 3, punto 7, del Reglamento (CE) n.º 223/2009, se señalarán adecuadamente cuando se transmitan a la Comisión (Eurostat).

*Artículo 31***Plazos para el intercambio de metadatos**

Los Estados miembros revisarán y actualizarán sus metadatos del IPV y del índice de precios OOH para el año en curso y los transmitirán a la Comisión (Eurostat) a más tardar el 30 de junio de cada año.

CAPÍTULO 6

DISPOSICIONES FINALES

*Artículo 32***Modificaciones del Reglamento (UE) 2020/1148**

El Reglamento (UE) 2020/1148 se modifica como sigue:

1) El artículo 1 se sustituye por el texto siguiente:

«Artículo 1

El presente Reglamento establece condiciones uniformes para la elaboración del índice de precios de consumo armonizado (IPCA) y el índice de precios de consumo armonizado a impuestos constantes (IPCA-IC).».

2) Se suprimen los artículos 22 a 25.

3) En el artículo 27 se suprime el apartado 2.

*Artículo 33***Entrada en vigor**

El presente Reglamento entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el *Diario Oficial de la Unión Europea*.

Será aplicable a todas las transmisiones de datos a partir del 1 de enero de 2024. Los datos ya transmitidos se revisarán cuando sea necesario y cuando se disponga de fuentes de datos.

El presente Reglamento será obligatorio en todos sus elementos y directamente aplicable en cada Estado miembro.

Hecho en Bruselas, el 17 de julio de 2023.

Por la Comisión
La Presidenta
Ursula VON DER LEYEN

ANEXO

Gasto en vivienda de los propietarios ocupantes

Las categorías de gasto en vivienda de los propietarios ocupantes cubiertas por el índice de precios de las viviendas ocupadas por sus propietarios («OOH») se establecen en el artículo 11. Su definición se expone a continuación.

- a) Las categorías «compras de viviendas de nueva construcción» (O.1.1.1.1) y «viviendas existentes nuevas en el sector de los hogares» (O.1.1.2) incluyen el gasto de los hogares en formación bruta de capital fijo, tal como se define en el anexo A, punto 3.124, del Reglamento (UE) n.º 549/2013, de todas las viviendas objeto de transacción compradas a precios de mercado, cuando:
- i) la parte compradora es un hogar tal como se define en el artículo 2, punto 18, del Reglamento (UE) 2016/792,
 - ii) la parte vendedora no es un hogar,
 - iii) el objeto de la transacción es una vivienda de nueva construcción (para la categoría O.1.1.1.1) o una vivienda existente (para la categoría O.1.1.2) comprada para ser ocupada por el propietario,
 - iv) la vivienda está situada en el territorio económico del Estado miembro, tal como se define en el artículo 2, punto 19, del Reglamento (UE) 2016/792,
 - v) la transacción es una transacción monetaria.

Se excluye el valor de los terrenos asociados a las viviendas objeto de transacción, de acuerdo con la definición de formación bruta de capital fijo.

- b) La categoría «viviendas de autoconstrucción y reformas importantes» (O.1.1.1.2) incluye el gasto de los hogares en formación bruta de capital fijo, tal como se define en el anexo A, punto 3.124, del Reglamento (UE) n.º 549/2013, de todos los bienes y servicios comprados como insumos para:
- i) viviendas nuevas construidas por hogares que actúan como autoconstructores,
 - ii) reformas importantes de viviendas existentes ocupadas por sus propietarios.
- c) La categoría «otros servicios relacionados con la adquisición de viviendas» (O.1.1.3) incluye el gasto de los hogares en los costes de transferencia de propiedad que se incluyen en la formación bruta de capital fijo de conformidad con el anexo A, punto 3.133, párrafo segundo, del Reglamento (UE) n.º 549/2013, y están relacionados con:
- i) el proceso de compra y venta de una vivienda para uso propio, independientemente del sector institucional del que proceda la vivienda comprada,
 - ii) el proceso de autoconstrucción y realización de reformas importantes de viviendas existentes ocupadas por sus propietarios.
- d) La categoría «reparaciones importantes y mantenimiento» (O.1.2.1) incluye el gasto de los hogares en consumos intermedios, tal como se definen en el anexo A, punto 3.88, del Reglamento (UE) n.º 549/2013, por lo que respecta a todos los materiales y servicios destinados a reparaciones y mantenimiento.
- e) La categoría «seguros relacionados con las viviendas» (O.1.2.2) incluye el gasto de los hogares en consumos intermedios por lo que respecta a todos los importes implícitos de los servicios de seguros relacionados con viviendas ocupadas por sus propietarios.
- f) La categoría «Otros servicios relacionados con la propiedad de viviendas» (O.1.2.3) incluye el gasto de los hogares en consumos intermedios por lo que respecta a todos los servicios prestados a los propietarios de viviendas no incluidos en ninguna de las categorías mencionadas en las letras d) y e) y comprados por los hogares en relación con viviendas ocupadas por sus propietarios.
-