

Koszty użytkowania mieszkań przez właścicieli
(Owner-Occupied Housing)
w pomiarze inflacji z perspektywy polityki pieniężnej

Eugeniusz Gatnar
Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

Plan referatu

- Przegląd strategii polityki pieniężnej EBC
- Koszty OOH
- Metody uwzględniania kosztów OOH
- Przykład: Bank centralny Czech (CNB)
- Przykład: Bank centralny Australii (RBA)
- Podsumowanie

Przegląd strategii polityki pieniężnej EBC

Europejski Bank Centralny opublikował w lipcu 2021 roku wyniki pierwszego od 2003 roku przeglądu strategii polityki pieniężnej,

Decyzja o podjęciu działań mających na celu włączenie do wskaźnika inflacji HICP kosztów związanych z nabyciem, utrzymaniem i zamieszkaniem, ponoszonych przez właścicieli we własnych mieszkaniach i domach (**owner-occupied housing**).



Konkluzja nr 3 Przeglądu...

Rada Prezesów potwierdza, że zharmonizowany wskaźnik cen konsumpcyjnych (HICP) pozostaje odpowiednią miarą cen do oceny realizacji celu stabilności cen.

Rada Prezesów uznaje jednak, że włączenie do HICP kosztów związanych z mieszkaniami zajmowanymi przez właścicieli (OOH) lepiej odzwierciedlałoby poziom inflacji właściwy dla gospodarstw domowych.

Uznając, że pełne włączenie kosztów OOH do HICP jest projektem wieloletnim, Rada Prezesów w swoich ocenach polityki pieniężnej będzie w międzyczasie uwzględniać miary inflacji, które obejmują wstępne szacunki kosztów mieszkań zajmowanych przez właścicieli w swoim szerszym zestawie dodatkowych wskaźników inflacji.

Konkluzja nr 3 Przeglądu... c.d.

Chociaż koszty związane z OOH stanowią dużą część wydatków gospodarstw domowych, HICP obejmuje obecnie tylko częściowo koszty usług mieszkaniowych właścicieli domów związane z posiadaniem, utrzymaniem i mieszkaniem we własnym domu.

EBC uważa, że **metoda nabycia netto jest preferowaną metodą uwzględniania OOH**, opartą na cenach transakcyjnych, jakie gospodarstwa domowe płacą za nabycie domów. Ponieważ indeks cen OOH mierzony metodą nabycia netto zawiera obecnie element inwestycji, EBC wspiera dalsze projekty badawcze dotyczące optymalnych metod pomiaru. Powinny one również zmierzać do lepszego oddzielenia składnika konsumpcyjnego od składnika inwestycyjnego, przy czym tylko ten pierwszy ma znaczenie dla polityki pieniężnej.

Plan działania ECB

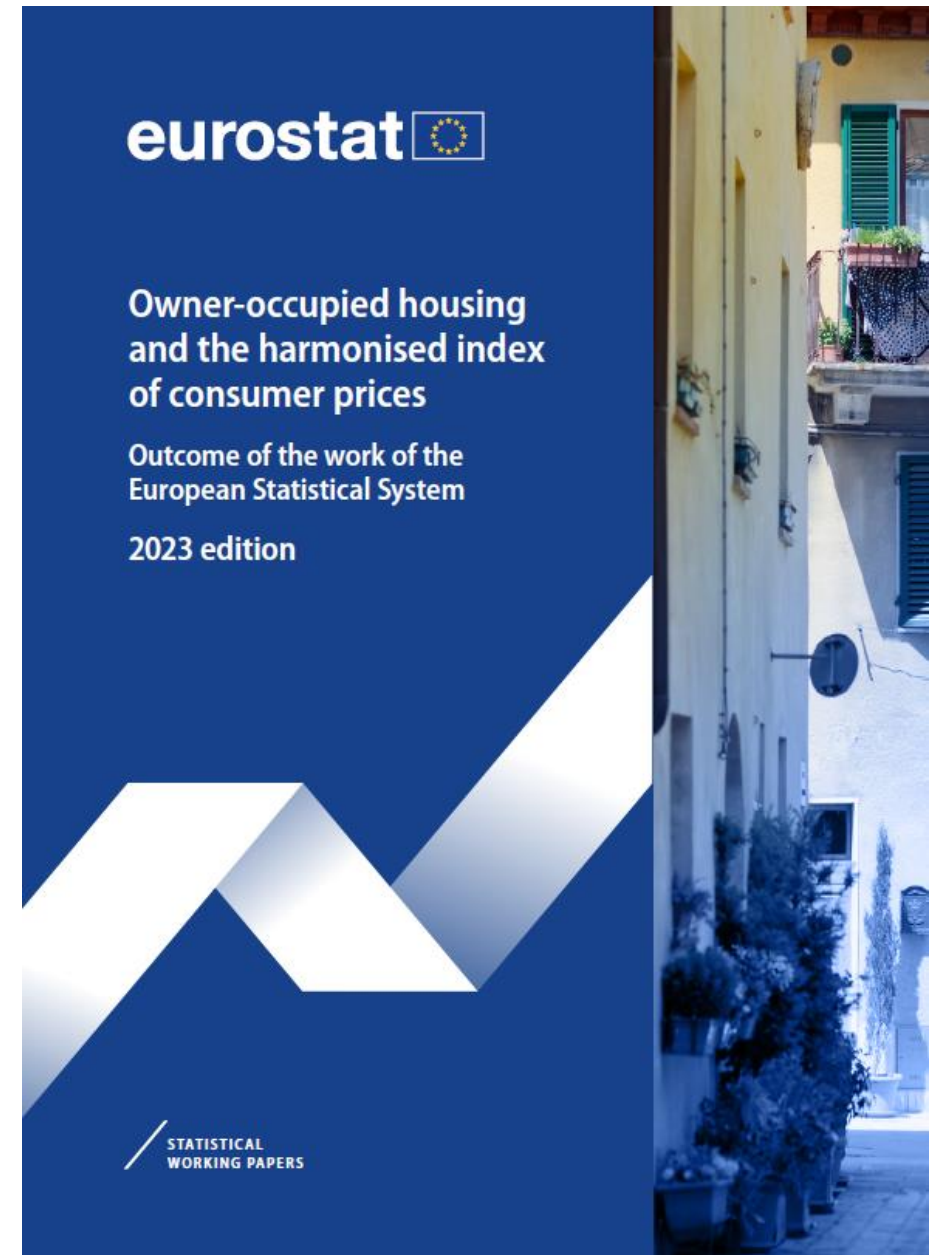
Cztery etapy przejścia na HICP, uwzględniający koszty OOH:

1. Budowa indeksu analitycznego na potrzeby wewnętrzne, w skład którego wchodzi OOH wraz z przybliżonymi wagami. Równolegle rozpoczną się niezbędne prace prawne, a Eurostat będzie prowadzić dalsze prace nad wielkością wag OOH.
2. Opublikowanie – prawdopodobnie w 2023 r. – eksperymentalnego kwartalnego wskaźnika HICP uwzględniającego koszty OOH.
3. Udostępnienie oficjalnego indeksu kwartalnego, prawdopodobnie do 2026 r.
4. Uwzględnianie kosztów OOH w HICP z częstotliwością miesięczną, co mogłoby utorować drogę do przejścia na HICP uwzględniający koszty OOH jako główny wskaźnik dla celów polityki pieniężnej (bez podania dokładnego harmonogramu).

Eurostat

Właśnie (28/06) ukazał się raport, który przedstawia wyniki prac przeprowadzonych przez specjalną grupę zadaniową ESS oraz wyniki dyskusji w ESSC w lutym 2023 w odpowiedzi na zalecenia EBC w sprawie włączenia OOH do HICP.

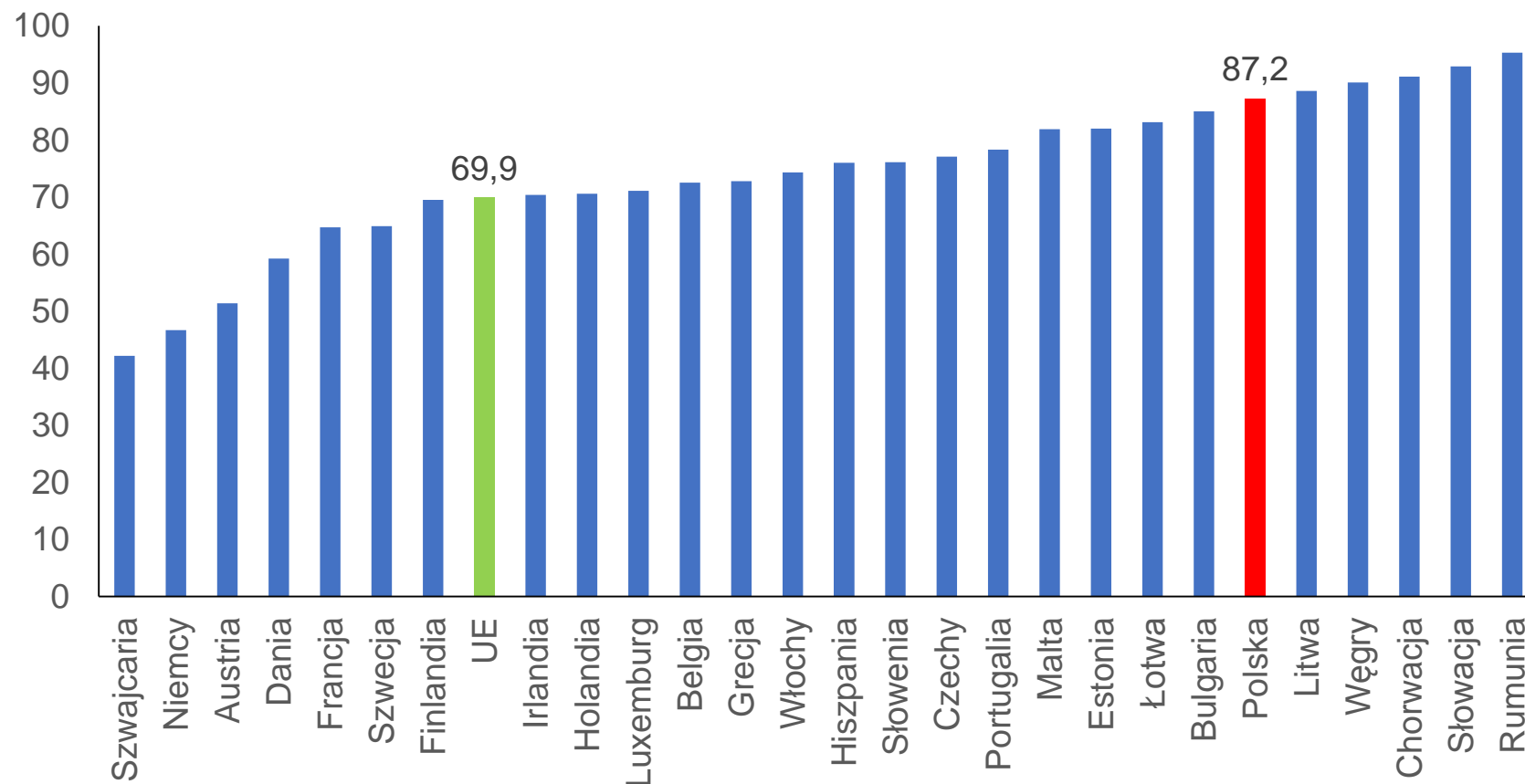
Wynik a z niego, że nie ma zgody między krajami co do wyboru jednej metody włączenia OOH do HICP. Sygnalizowane trudności mają charakter koncepcyjny i praktyczny.



Problem jest poważny

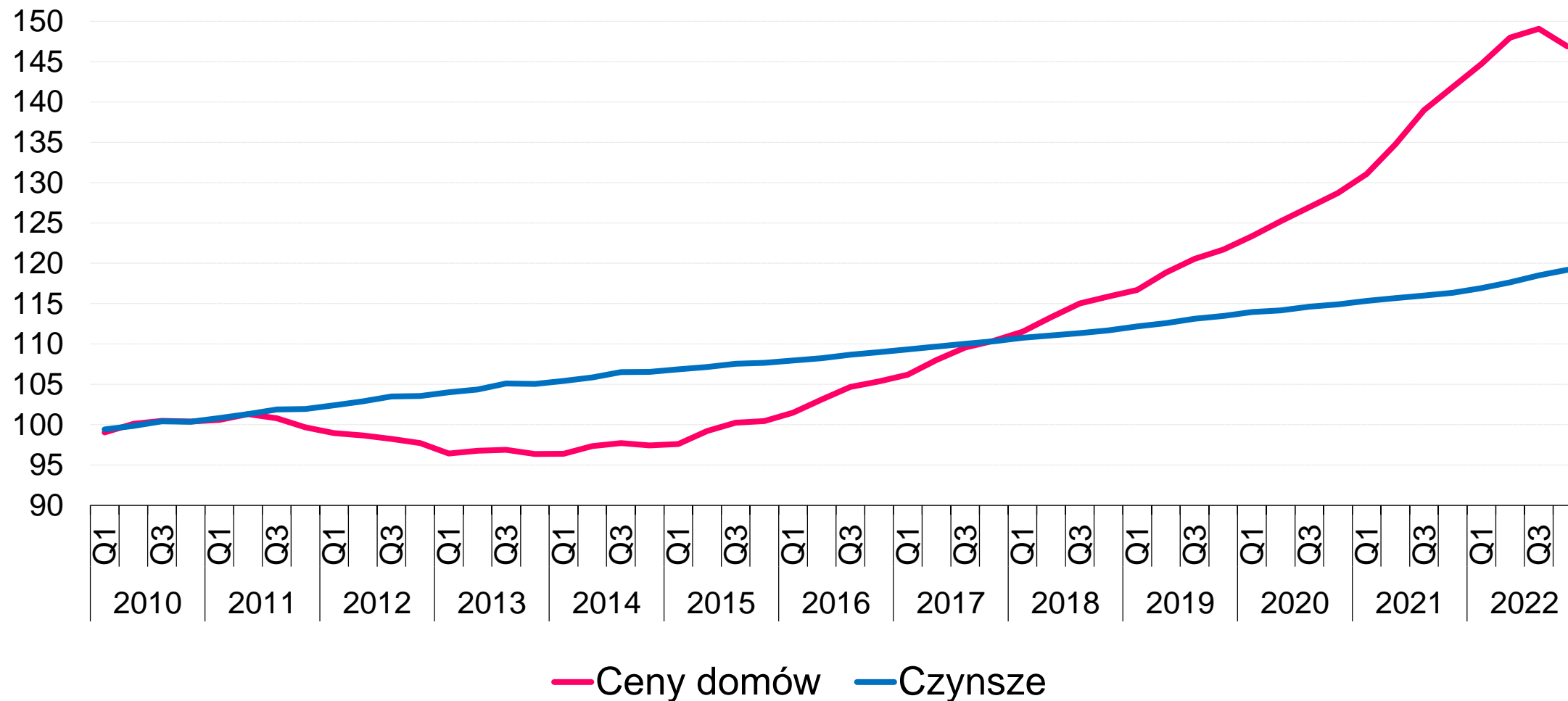
Odsetek gospodarstw domowych w krajach Europy, które mieszkają we własnych mieszkaniach i domach:

- w strefie euro - prawie 70%,
- w Polsce - przeszło 87%.



Jednocześnie ceny domów rosną

Ceny domów i czynsze – dane dla UE (2010 = 100)



OOH (Owner-Occupied Housing)

Koszty OOH obejmują koszty związane z zakupem, utrzymaniem i mieszkaniem we własnym mieszkaniu lub domu.

Główne metody pomiaru kosztów ponoszonych przez właścicieli:

- metoda oparta na kosztach nabycia (netto),
- metoda ekwiwalentu najmu,
- metoda kosztów użytkownika.

W przypadku HICP za najbardziej odpowiednią EBC uznał metodę kosztów nabycia netto, ponieważ jest ona najbliższa celowi HICP, jakim jest pomiar zmian w czasie całkowitych wydatków związanych ze wszystkimi rzeczywistymi transakcjami pieniężnymi realizowanymi przez gospodarstwa domowe w celu nabycia towarów i usług konsumpcyjnych.

Metoda kosztów nabycia netto (*net acquisition approach*)

Mierzy zmiany cen mieszkań oraz innych towarów i usług nabywanych przez gospodarstwa domowe w ich roli właścicieli-mieszkańców.

Przy czym chodzi o zmiany cen transakcyjnych na rynku pierwotnym (netto).

Podjęcie to z jednej strony opiera się na transakcjach pieniężnych, co odpowiada pod tym względem podstawom koncepcyjnym HICP. Z drugiej strony, obejmuje wydatki inwestycyjne (grunty), które wykraczają poza definicję konsumpcji gospodarstw domowych w rachunkach narodowych.

W praktyce metoda kosztów nabycia netto jest trudna do wdrożenia przy miesięcznej częstotliwości publikacji HICP.

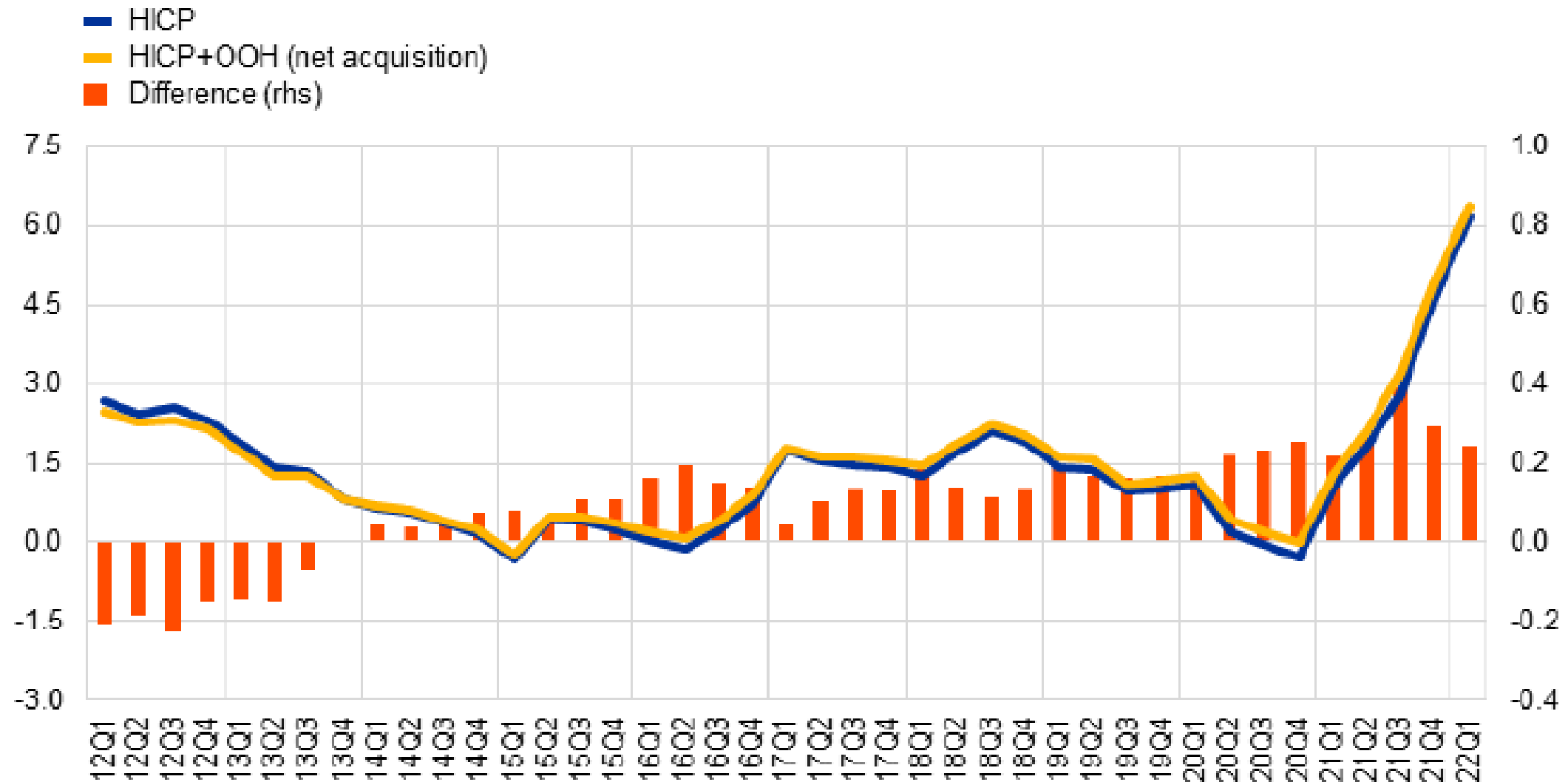
Wskaźnik OOHPI jest liczony przez Eurostat (nie jest w HICP)

Opiera się na metodzie kosztów nabycia netto i jest opracowywany co kwartał, a ogłaszany 100 dni po zakończeniu kwartału odniesienia.

Obejmuje następujące kategorie wydatków:

- O.1 Wydatki związane z użytkowaniem mieszkań i domów zajmowanych przez właściciela;
 - O.1.1 Nabywanie mieszkań;
 - O.1.1.1 Nowe mieszkania;
 - O.1.1.1.1 Zakup nowych mieszkań;
 - O.1.1.1.2 Mieszkania wybudowane przez ich właścicieli i większe renowacje;
 - O.1.1.1.2 Istniejące mieszkania nowo nabyte przez gospodarstwa domowe;
 - O.1.1.3 Inne usługi związane z nabywaniem mieszkań;
 - O.1.2 Własność mieszkań;
 - O.1.2.1 Większe naprawy i czynności konserwacyjne;
 - O.1.2.2 Ubezpieczenie związane z mieszkaniami;
 - O.1.2.3 Inne usługi związane z własnością mieszkań.

Wpływ metody kosztów nabycia netto na HICP dla UE



Metoda równowartości czynszów (*rental equivalence approach*)

Podejście oparte na ekwiwalencji czynszów ma na celu pomiar zmian cen usług mieszkaniowych poprzez przypisanie cenie OOH ceny wynajmu podobnego mieszkania w tym samym rejonie i w tym samym czasie.

Pod względem koncepcyjnym odpowiada to definicji konsumpcji gospodarstw domowych w rachunkach narodowych, ale obejmuje transakcje niepieniężne, co nie jest zgodne z koncepcją HICP.

Podejście oparte na równowartości czynszów może nie być właściwe w krajach o małym rynku wynajmu mieszkań lub rynku, gdzie występują duże różnice strukturalne między mieszkaniami wynajmowanymi i zamieszkałymi przez właścicieli.

Metoda kosztów użytkownika (*user-cost approach*)

Podejście oparte na kosztach użytkownika ma na celu pomiar zmiany kosztów użytkowania mieszkania przez właścicieli mieszkań. Obejmuje koszty bieżące (np. amortyzacja, konserwacja, naprawa i ubezpieczenie), ale także koszty kapitałowe i finansowe (np. spłata odsetek od kredytu hipotecznego, zyski kapitałowe, koszty alternatywne).

Niektóre z tych elementów wymagają imputacji lub są uważane za wykraczające poza konsumpcję gospodarstw domowych i dlatego nie nadają się do indeksu cen konsumpcyjnych.

Uwaga: włączenie płatności odsetek od kredytu hipotecznego mogłoby zmniejszyć jego przydatność do celów polityki pieniężnej.

Przykłady państw, w których wskaźnik CPI zawiera OOH

Metoda obliczania	Kraje
Rental equivalence	USA, Czechy, Japonia, Norwegia, Dania, Szwajcaria, RPA, Meksyk
Net acquisition	Australia, Nowa Zelandia
User-cost	Kanada, Szwecja, Islandia

Czechy

Bank centralny Czech (CNB) realizuje strategię bezpośredniego celu inflacyjnego na poziomie 2%.

Cel inflacyjny wyrażany jest za pomocą CPI.

Wagi składowych koszyka inflacyjnego związane z zamieszkiwaniem to łącznie 32,5% w tym:



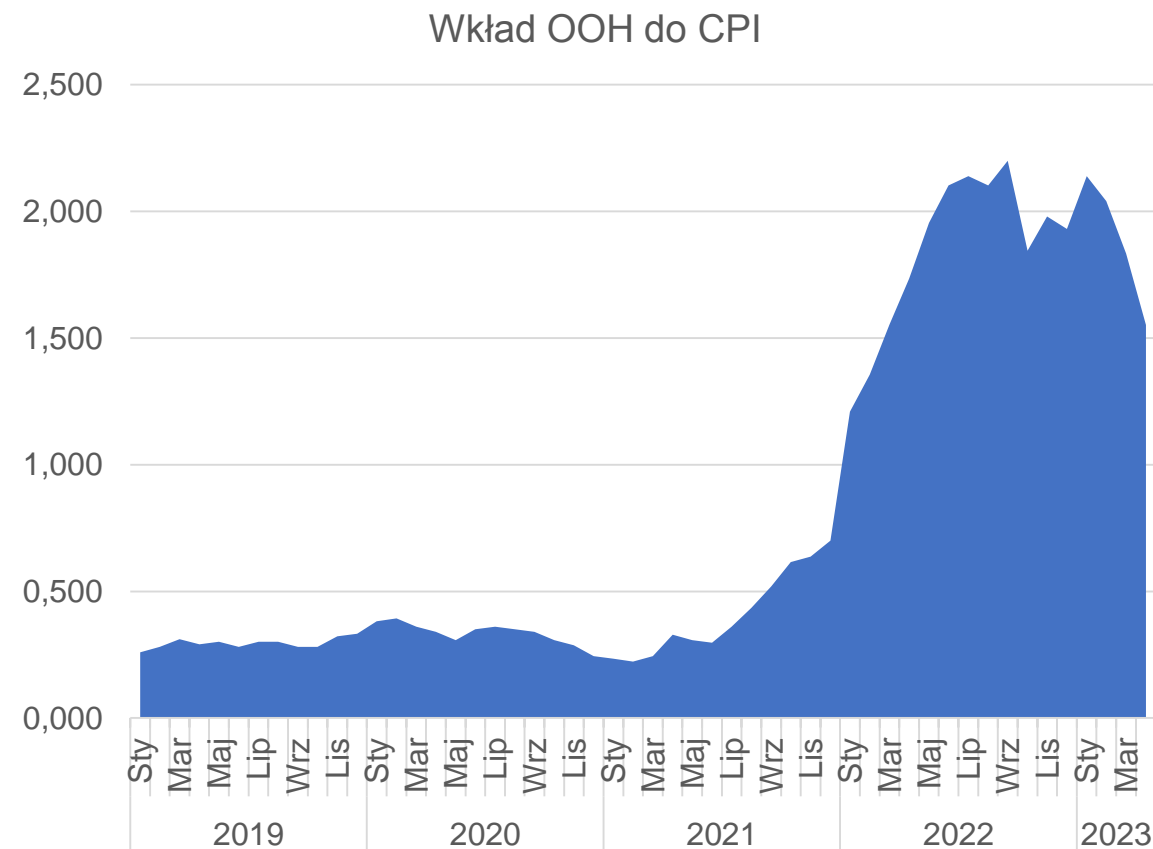
Housing, water, electricity, gas and other fuels	26,7%
Furnishing, household equipment and routine household maintenance	5,8%

Imputowane czynsze

Bank centralny Czech (CNB) przyjął dla wydatków związanych z kosztami OOH (imputed rentals of owner-occupiers) w ramach kategorii Housing wagi:

2019	10,39%
2020	10,61%
2021	10,61%
2022	12,22%
2023	12,22%

co skutkowało wkładem OOH do CPI przekraczającym nawet 2% w 2022 roku.



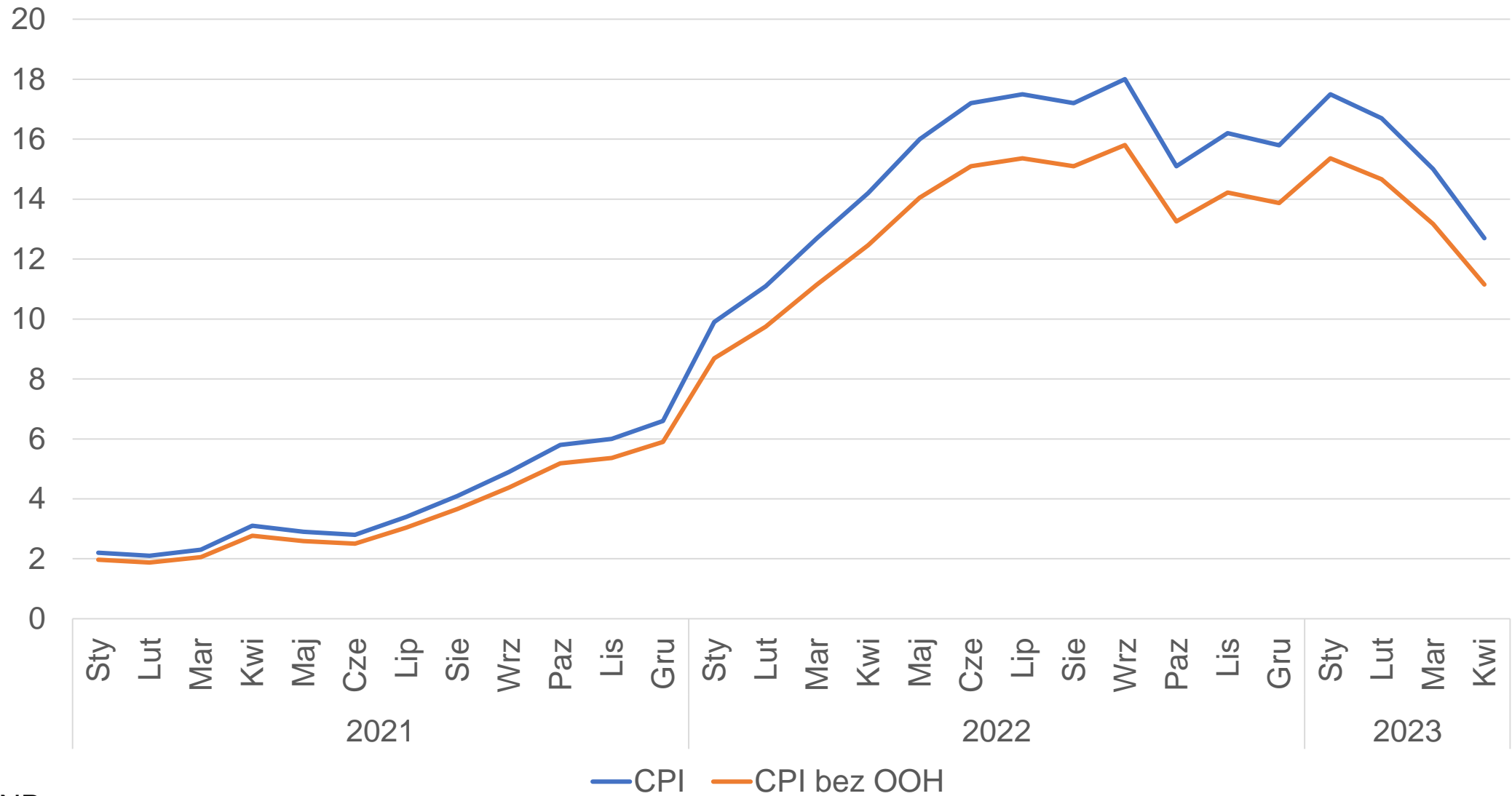
Imputowane czynsze c.d.

Czynsze płacone za wynajmowane lokale to miesięczne czynsze za 1 m² bez opłat za wodę, odprowadzanie ścieków, ogrzewanie i ciepłą wodę, opłaty za wywóz śmieci oraz bez opłat za usługi związane z użytkowaniem mieszkania.

Dane zbierają pracownicy urzędy statystycznego w terenie na podstawie ankiet u właścicieli mieszkań lub dozorców, w około 150 gminach, które są podzielone na 6 grup według wielkości:

- do 4 999 mieszkańców
- od 5000 do 9999 mieszkańców
- od 10 000 do 49 999 mieszkańców
- od 50 000 do 99 999 mieszkańców
- 100 000 i więcej mieszkańców
- Stolica Praga

Ścieżka CPI w Czechach



Australia

Bank centralny Australii (RBA) realizuje strategię bezpośredniego celu inflacyjnego w przedziale 2-3%.

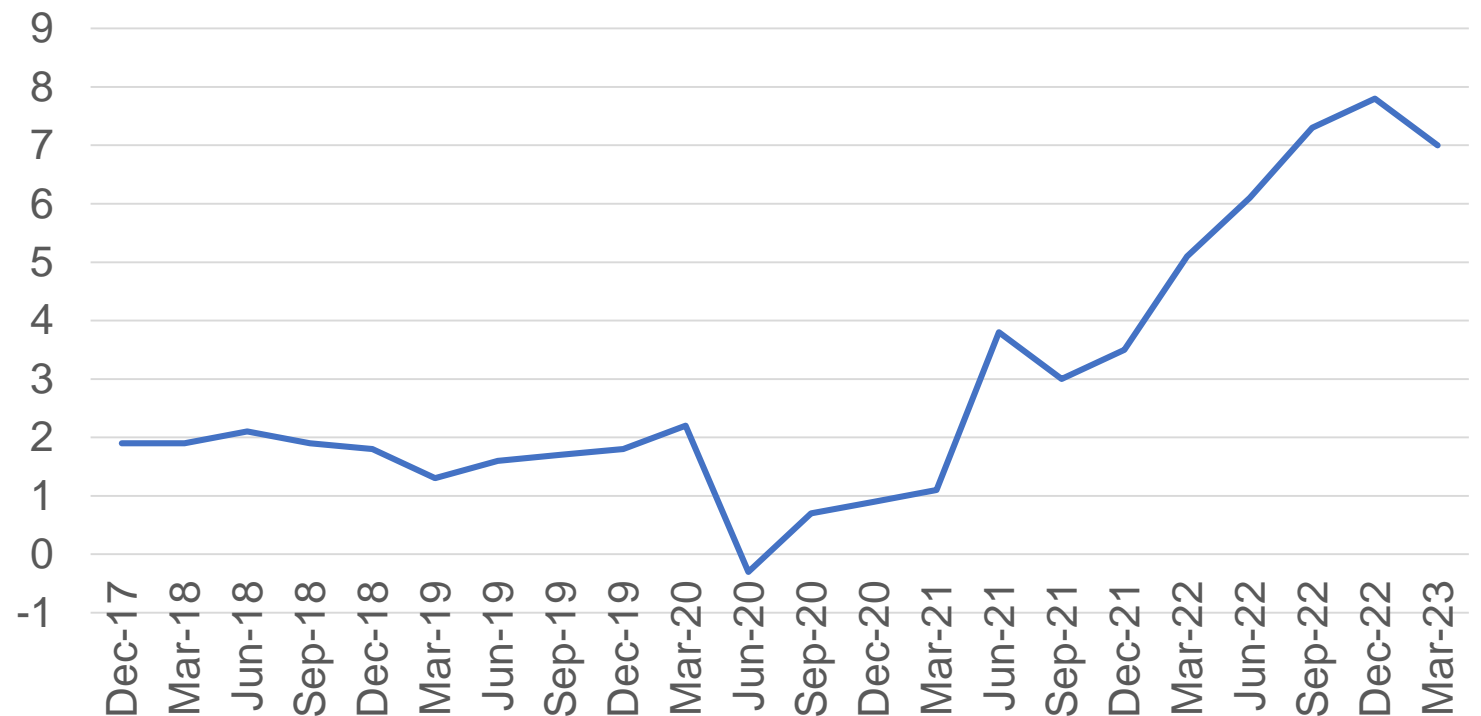


RESERVE BANK
OF AUSTRALIA

Cel inflacyjny wyrażany jest za pomocą kwartalnego wskaźnika CPI.

W Australii inflacja osiągnęła najwyższy poziom pod koniec 2022 r. i wyniosła 7,8 proc., czyli najwięcej od 32 lat.

Wskaźnik CPI



OOH w Australii

66% domów w Australii jest zamieszkałych przez właścicieli.

Wagi składowych koszyka inflacyjnego w roku 2023 łącznie 31,2% w tym:

Housing	22.24
Furnishings, household equipment & services	8.94

	Syd	Mel	Bris	Adel	Per	Hob	Dar	Can	Aus
Housing group	23.63	22.59	20.28	23.61	18.84	20.37	18.42	24.56	22.24
Rents	6,59	5,42	6,10	5,54	3,85	5,58	5,65	6,30	5,75
New dwelling purchase	9,29	8,68	7,94	8,57	7,89	6,76	4,84	8,81	8,62
Maint & repair of dwelling	2,56	2,15	1,73	2,04	2,20	2,49	2,98	2,25	2,24
Property rates and charges	1,27	1,69	1,67	1,61	1,72	1,71	1,23	1,86	1,55
Water and sewerage	0,59	0,84	1,09	0,79	1,62	1,07	1,04	0,83	0,88
Electricity	2,78	2,02	1,53	4,05	0,64	2,19	2,56	2,79	2,22
Gas and other hhld fuels	0,56	1,79	0,22	1,02	0,91	0,58	0,12	1,72	0,98

OOH w Australii

Australia stosuje metodę nabycia netto, która jest zgodna z głównym celem CPI jako miary inflacji. Dane dostępne są również osobno na temat ceny gruntu i struktury, co pozwala na wyłączenie składnika ziemi ze względu na to, że jest on traktowany jako składnik aktywów, a nie konsumpcji.

Zaletą tej metody jest to, że próbuje ona zmierzyć cenę transakcyjną mieszkania, która odzwierciedla zmiany kosztów materiałów i robocizny. Problemem jest oddzielenie wartości domu i gruntu, przy czym grunt jest uważany za składnik aktywów i jest poza zakresem CPI.

ABS wyklucza wartość gruntów, zbierając ceny projektów domów dla domów i mierząc koszt budowy mieszkań, chociaż grunt jest nieuniknionym kosztem posiadania własnego domu.

OOH w Australii

Sposób pomiaru i źródło danych:

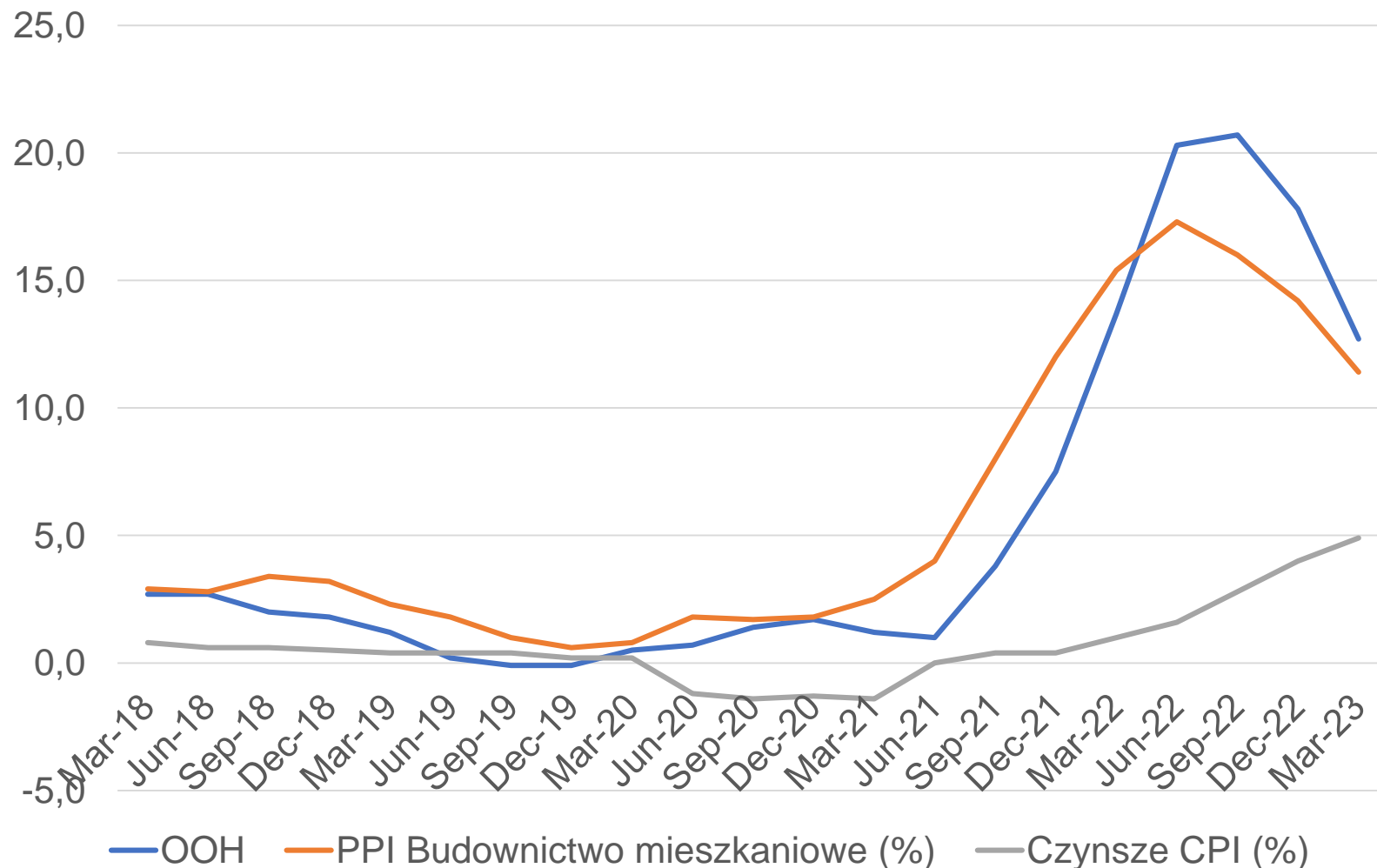
	Składowe	Źródło cen
Czynsze	Czynsze faktycznie płacone prywatnym lub rządowym właścicielom, w tym władzom mieszkaniowym, przez najemców lub podnajemców zajmujących lokale jako ich główne miejsce zamieszkania	Agenci nieruchomości, stanowe władze mieszkaniowe, Centrelink, Departament Obrony (w Darwin)
Zakup nowego mieszkania przez właścicieli-mieszkańców	Nowe mieszkania (z wyłączeniem gruntów) i znaczne ulepszenie istniejących mieszkań i urządzeń stałych, takich jak systemy chłodzenia i/lub ogrzewania, zmywarki do naczyń, systemy ciepłej wody i piekarniki	Projektanci domów, rzeczoznawcy, sklepy z narzędziami, specjalistyczne sklepy z gazem i elektrycznością, domy towarowe, sklepy z artykułami elektrycznymi i AGD

OOH w Australii

Koszty nabycia netto są ściśle powiązane z kosztami budowy mieszkań, które obejmują zarówno koszty materiałów, jak i robocizny.

Na wykresie roczna zmiana cen OOH jest podobna do zmian PPI w kategorii budownictwo mieszkaniowe.

Metoda równowartości czynszów dałaby niższe wartości.



Konkluzje

EBC uznał metodę nabycia netto jako najlepszą, ponieważ metoda ta jest najbliższa istocie HICP, tj. pomiarowi zmian w czasie całkowitych wydatków związanych ze wszystkimi rzeczywistymi transakcjami pieniężnymi realizowanymi przez gospodarstwa domowe w celu nabycia towarów i usług konsumpcyjnych.

Z punktu widzenia rachunków narodowych nabywanie nieruchomości mieszkalnych nie należy do wydatków konsumpcyjnych w sektorze gospodarstw domowych.

Ta metoda wymaga oddzielenia ceny mieszkania (konsumpcja) od ceny gruntu (inwestycja).

Eurostat w ostatnim raporcie pisze o braku zgody na posiedzeniu ESSC na jedną metodę włączenia OOH do HICP.

Dziękuję za uwagę!

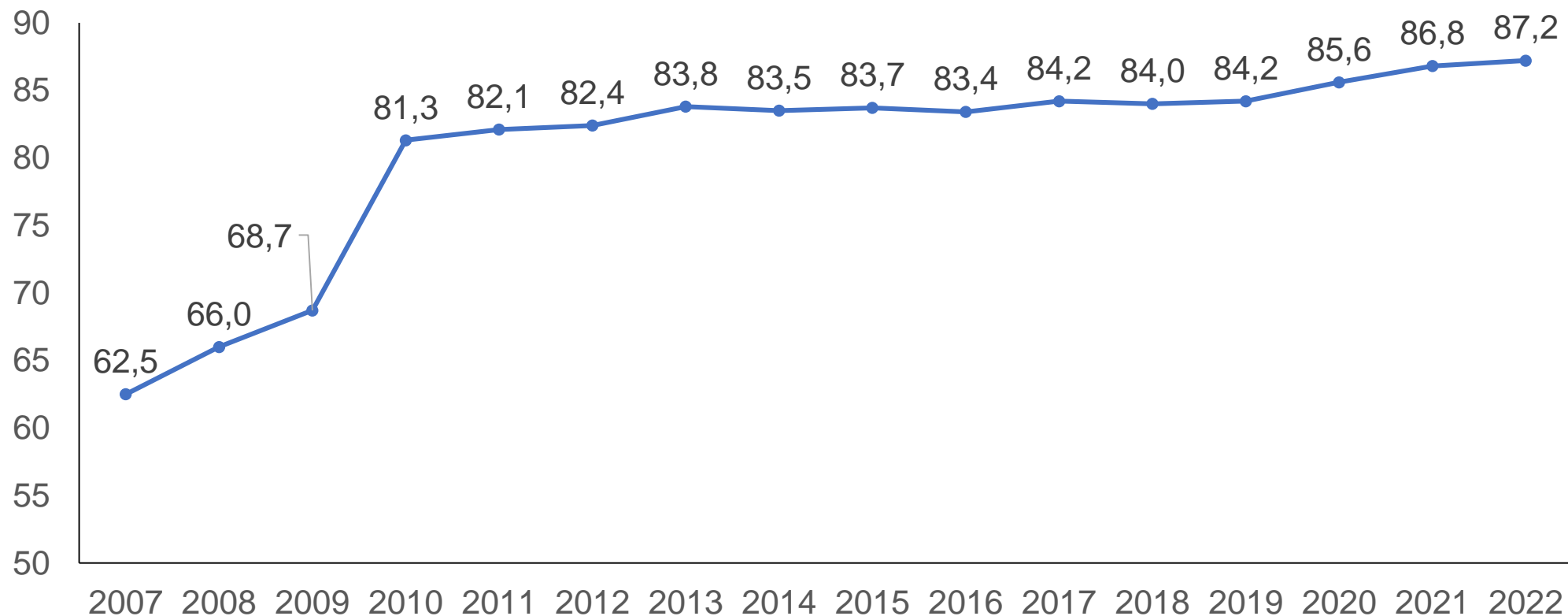
Wagi elementów składowych koszyka CPI w Polsce

W Polsce w roku 2023 wagi związane z zamieszkiwaniem stanowią łącznie 24,92% koszyka CPI

UŻYTKOWANIE MIESZKANIA LUB DOMU I NOŚNIKI ENERGII	19,63
w tym:	
Opłaty na rzecz właścicieli	1,09
Zaopatrywanie w wodę	5,89
Wywóz śmieci	1,67
Usługi kanalizacyjne	1,31
Nośniki energii	11,75
Energia elektryczna	4,24
Gaz	2,76
Opał	2,43
Energia ciepła	2,28
WYPOSAŻENIE MIESZKANIA I PROWADZENIE GOSPODARSTWA DOMOWEGO	5,29
w tym:	
Meble, artykuły dekoracyjne, sprzęt oświetleniowy	1,16
Urządzenia gospodarstwa domowego	0,92
Środki czyszczące i konserwujące	1,02
Usługi związane z prowadzeniem gospodarstwa domowego	0,13

W Polsce ten odsetek rośnie od lat

Odsetek osób mieszkających w Polsce w mieszkaniach i domach własnościowych



Rosną też ceny domów...

