

STUDIA METODOLOGICZNE

Agnieszka LESZCZYŃSKA

Ceny usług związanych z użytkowaniem mieszkań przez właścicieli we wskaźniku cen towarów i usług konsumpcyjnych

Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (CPI) jest syntetyczną miarą zmiany kosztów utrzymania przeciętnego gospodarstwa domowego. Koszyk dóbr i usług, na podstawie którego budowany jest indeks, powinien być zatem tożsamy ze strukturą konsumpcji gospodarstw domowych. W kontekście tego wymogu wiele kontrowersji budzi zakres uwzględniania cen konsumpcji usług mieszkaniowych. Z usług tych korzystają zarówno najemcy, jak i właściciele mieszkań. Wydatki mieszkaniowe tej pierwszej grupy konsumentów są łatwe do zarejestrowania, gdyż wynikają z rzeczywistych transakcji. Trudność stanowi natomiast dokładne oszacowanie kosztów ponoszonych przez właścicieli mieszkań.

Obecnie indeks CPI w Polsce obejmuje opłaty za najem mieszkania, jego konserwację oraz towary służące do wyposażenia mieszkań¹. Wątpliwości budzi zasadność i sposób ujmowania zmiany kosztów zajmowania mieszkań przez ich

¹ Łączna suma wag wymienionych grup towarów i usług w indeksie CPI w 2010 r. wynosi 8,88% (w 2009 r. suma tych wag wynosiła 8,83%).

właścicieli (*owner occupied housing* — OOH²). Usługi mieszkaniowe pochodzące z tego źródła nie są przedmiotem rejestrowanych transakcji, a zatem pozostają poza koszykiem CPI. W obecnym kształcie indeksu CPI w Polsce ta istotna część konsumpcji właścicieli mieszkań jest pomijana. O aktualności tego problemu świadczą m.in. wzmożone prace nad uwzględnieniem cen OOH w zharmonizowanym wskaźniku cen konsumpcyjnych (HICP)³.

Celem artykułu jest opis sposobów włączania OOH do CPI oraz przegląd ich zastosowania.

PRZESŁANKI WŁĄCZANIA CEN UŻYTKOWANIA MIESZKAŃ PRZEZ WŁAŚCICIELI DO CPI

Silnym motywem uwzględniania cen usług mieszkaniowych w indeksach cen konsumentów jest fakt, że usługi te stanowią istotny element konsumpcji i są jedną z najważniejszych kategorii wydatków gospodarstw domowych. W Polsce część tych wydatków uwzględniana jest w CPI w sposób bezpośredni. Dotyczy to jedynie czynszów płaconych przez najemców. Wskaźnik cen konsumenta nie uwzględnia natomiast zmian ceny usług mieszkaniowych konsumowanych przez właścicieli mieszkań (którzy zajmują ok. 60% wszystkich mieszkań w Polsce⁴). Budzi wątpliwości, czy liczony obecnie wskaźnik CPI może być kompletny? Szacowane przez GUS tzw. czynsze umowne w 2005 r. stanowiły 6,5% spożycia indywidualnego gospodarstw domowych⁵. Przed podobnym dylematem stoją badacze w innych państwach Unii Europejskiej (UE). W strefie euro wydatki mieszkaniowe właścicieli domów stanowią ponad 10% spożycia indywidualnego gospodarstw domowych (Cournede, 2005).

Z uwagi na przejrzystość konstrukcji wskaźnika CPI jest on często podstawą formułowania celów i uwarunkowań polityki monetarnej i fiskalnej. Jak wskazują Alchian i Klein (1973), indeks bieżących wydatków na konsumpcję nie jest jednak wystarczającym punktem odniesienia do prowadzenia polityki, gdyż nie uwzględnia konsumpcji międzyokresowej. Pełen obraz zmian poziomu cen można uzyskać dopiero po uwzględnieniu cen przyszłej konsumpcji, w stopniu odpowiadającym międzyokresowej funkcji użyteczności konsumentów. Przybliżeniem przyszłych cen jest bieżąca rynkowa wartość aktywów finansowych oraz

² Mieszkania zajmowane przez właścicieli są dobrami trwałymi, wykorzystywanymi do produkcji usług konsumowanych przez samych właścicieli. Angielskie określenie tych usług, z uwagi na zwięzłość, jest powszechnie używane w literaturze. W dalszej części opracowania stosowany będzie angielski skrót OOH.

³ *Technical...*, (2010).

⁴ Dane Eurostatu z 2001 r.

⁵ Do szacowania czynszów umownych, którymi obciążeni są właściciele mieszkań, stosowana jest metoda zaakceptowana przez Eurostat, tzw. metoda kosztów użytkownika (metoda *user cost*). Metoda ta polega na oszacowaniu kosztów poniesionych przez użytkownika związanych z utrzymaniem mieszkania. Poszczególne składniki kosztów szacowane są na podstawie danych zróżnicowanych ze względu na formę własności. Metoda ta ujmuje także założoną stopę zwrotu (*real rate return*) z posiadanego mieszkania. Dane dotyczą 2005 r.

dóbr trwałego użytku. Z tego punktu widzenia zakup nieruchomości stanowi ważną kategorię wydatków gospodarstw domowych, która nie jest uwzględniana w powszechnie stosowanym wskaźniku zmiany cen.

Alchian i Klein podejmują próbę wyjaśnienia popularności wskaźników cen konsumenta niezawierających cen dóbr trwałego użytku (np. mieszkań, aktywów finansowych), z tym że zmiany cen tych dwóch grup dóbr są postrzegane w odmienny sposób (wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych — negatywnie, a wzrost wartości aktywów — pozytywnie). Konsumenci nie dostrzegają, że zmiana cen aktywów, których nie posiadają wpływa na ich przyszłą sytuację materialną (np. spadek cen mieszkań prowadzi do późniejszych spadków cen najmu). Natomiast właściciele aktywów, w przypadku spadku ich wartości, są świadomi swoich strat. Innymi słowy, podmioty są wrażliwe na nominalną zmianę wartości ich bieżącego majątku pozostając obojętnymi wobec nominalnych zmian przyszłej konsumpcji. Posługiwanie się zniekształconym wskaźnikiem cen konsumenta, nieuwzględniającym cen przyszłej konsumpcji, może prowadzić do spadku efektywności polityki gospodarczej.

Przesłanki ujmowania cen usług mieszkaniowych wynikają także z konieczności uwzględniania cen nieruchomości w kształtowaniu polityki pieniężnej. Ostatni kryzys finansowy zwrócił uwagę władz monetarnych na dynamikę cen aktywów, w tym nieruchomości. Okazało się, że mogą one być ważnym źródłem fluktuacji makroekonomicznych, wymagających reakcji władz monetarnych (Bjørnland i Jacobsen, 2009). Goodhart (2001) pokazał, na przykładzie Japonii, jaką skalę mogą przybrać różnice pomiędzy wskaźnikiem cen konsumenta a dynamiką cen aktywów. W latach 1986—2000 CPI Japonii nie przekraczał 4% w skali roku, podczas gdy ceny aktywów notowały ogromne wzrosty, a następnie głębokie spadki spowodowane pęknięciem bańki spekulacyjnej (krach rozpoczął się w 1989 r.). Silne wahania były przyczyną głębokiego kryzysu gospodarczego Japonii. Mechanizm ten skłania do zastanowienia się, w jaki sposób władze monetarne powinny reagować na informacje płynące z rynków aktywów i czy w indeksie cen obranym przez większość banków centralnych za cel polityki pieniężnej powinien znajdować się komponent wyrażający zmiany cen aktywów.

Bjørnland i Jacobsen zwrócili także uwagę na mechanizm transmisji polityki monetarnej na ceny nieruchomości. Z analizy przeprowadzonej przez nich za pomocą strukturalnego modelu VAR wynika, że reakcje cen nieruchomości na impuls stopy procentowej są niemal błyskawiczne. Autorzy wykazują, że w Norwegii, W. Brytanii i Szwecji nieoczekiwany wzrost stopy procentowej o 1 p.proc. powodował szybki spadek cen nieruchomości o 3—5%.

Problem reagowania polityki pieniężnej na sygnały płynące z rynku aktywów poruszył także White (2006). Wprawdzie jego rozważania dotyczyły w głównej mierze rynków finansowych, to niektóre wnioski można odnieść do cen nieruchomości. Kluczem do reakcji władz monetarnych na nierównowagę rynków aktywów jest rozumienie stabilności cen (stanowiącej podstawowy cel działalności banków centralnych) szerzej niż tylko jako krótkookresowe tempo wzrostu cen konsumenta.

Nadmierne fluktuacje występujące na rynkach aktywów wpływają negatywnie na stabilność gospodarczą. Reakcja władz monetarnych, uwzględniająca poza dynamiką indeksu CPI także nierównowagę na rynku aktywów, mogłaby poprawić efektywność polityki w długim okresie. Rozbudowanie polityki pieniężnej o omawiany element wymaga spełnienia dwóch warunków — właściwej identyfikacji tej nierównowagi oraz dostarczenia instrumentów instytucjonalnych władzom monetarnym. Spełnienie tych dwóch wymogów nie jest proste i postulowana przez autora zmiana prowadzenia polityki (umotywowana stabilnością cen widzianą w dłuższym okresie) wymaga znacznej przebudowy podstaw współczesnej polityki monetarnej.

Bardzo ważnym aspektem (szczególnie w obliczu wspólnej, ponadnarodowej polityki monetarnej) jest także międzynarodowa porównywalność wskaźników cen konsumenta. Niepełne uwzględnienie cen usług mieszkaniowych w budowie krajowych CPI może zniekształcać różnice w poziomie cen pomiędzy państwami, szczególnie że wskaźniki własności nieruchomości mieszkaniowych (*home-ownership rates*)⁶ wahają się w Europie od 33% do 92%. Ponadto, ceny usług mieszkaniowych wynikają często z idiosynkratycznych, trudnych do identyfikacji czynników, co skutkuje wysoką zmiennością tego subindeksu CPI⁷.

Argumenty świadczące na niekorzyść uwzględniania OOH we wskaźniku cen towarów i usług konsumpcyjnych zawrzeć można w dwóch kategoriach. Pierwsza z nich dotyczy inwestycyjnego aspektu posiadania nieruchomości, który stoi w sprzeczności z koncepcją wskaźnika CPI jako miernika cen konsumpcji. Druga kategoria argumentów dotyczy trudności natury technicznej, napotykanych przy wyodrębnianiu części konsumpcyjnej, które wynikają z konieczności szacowania cen nietransakcyjnych.

SPOSOBY UJĘCIA CEN UŻYTKOWANIA MIESZKAŃ PRZEZ WŁAŚCICIELI W CPI

Konstrukcja wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych zakłada, że koszt zakupu wszystkich dóbr wchodzących w skład koszyka przypisany jest do okresu, w którym ten zakup następuje. Podobna procedura nie powinna być stosowana w przypadku dóbr trwałego użytku, których użytkowanie następuje w okresie dłuższym niż okres, w którym nastąpił zakup.

Usługi mieszkaniowe świadczone sobie przez właściciela nieruchomości są trudne do wyceny, gdyż nie są one przedmiotem transakcji. Istnieje kilka sposobów wyceny usług mieszkaniowych świadczonych na rzecz właściciela. Polegają one na obserwacji cen transakcji dotyczących części obiektów mieszkaniowych (np. cen nieruchomości lub wynajmu), a następnie uogólnieniu ich na

⁶ Jest to udział mieszkań zamieszkałych przez właścicieli w ogólnej liczbie nieruchomości zajmowanych przez sektor gospodarstw domowych.

⁷ W krajach uwzględniających OOH w CPI średnie odchylenie standardowe dynamiki cen usług mieszkaniowych wynosi 2,9 p.proc., a ogólnego CPI — 1,7 p.proc.

wszystkie mieszkania, także te zamieszkane przez właścicieli. Wspomniany Goodhart (2001), a także Diewert (2004) podają cztery sposoby szacowania zmiany cen OOH:

- *net acquisition approach* — jest to zmiana cen nieruchomości zakupionych przez sektor gospodarstw domowych. Zmiana cen ważona jest ilością mieszkań zakupionych od sektora instytucjonalnego (z pominięciem obrotu pomiędzy gospodarstwami domowymi — stąd metodę tę określa się mianem „net-to”). Taka metoda obliczania zmiany cen OOH jest najprostsza w implementacji — zakup nieruchomości traktowany jest w taki sam sposób, jak zakup towarów i usług wchodzących w skład koszyka CPI (przy założeniu, że konsumpcja dobra następuje w tym samym okresie co jego zakup). Wadą takiego ujęcia jest ignorowanie problemu rozłożenia w czasie bieżącej wartości rynkowej zakupionego dobra trwałego. Innymi słowy, problem rozróżnienia okresu zakupu od okresu użytkowania nieruchomości zostaje całkowicie pominięty. Nie stanowiłoby to problemu, gdyby rozkład zakupów mieszkań w czasie był równomierny, jak przyjmuje się w przypadku innych dóbr trwałego użytku;
- *payments approach* — mierzy on rzeczywiste przepływy finansowe związane z OOH (np. spłaty kredytów hipotecznych). W ramach tego podejścia czynione jest założenie, że wszystkie nieruchomości znajdujące się w posiadaniu gospodarstw domowych finansowane są z kredytów. Główną wadą tego sposobu szacowania cen usług mieszkaniowych jest włączanie do rachunku wysokości odsetek spłacanych kredytów. Rodzi to poważne wątpliwości co do dokładności pomiaru. Po pierwsze, istnieje niespójność w sposobie ujmowania różnych dóbr (cena dóbr innych niż nieruchomości rozpatrywana jest w oderwaniu od sposobu finansowania zakupu — towary zakupione na kredyt nie są ujmowane jako droższe). Po drugie, warunki kredytu są silnie zindywidualizowane i zależne od sytuacji gospodarstw domowych, co także zniekształca ceny usług mieszkaniowych. Po trzecie, kwota kredytu hipotecznego często przewyższa wartość zakupu nieruchomości, a nadwyżka przeznaczana jest na zakup wyposażenia mieszkania, którego cena wliczona jest już w CPI. Po czwarte wreszcie, *payments approach* zupełnie ignoruje bieżącą zmianę wartości rynkowej nieruchomości oraz jej deprecjację. Pomimo swej niedoskonałości, przedstawiona metoda jest stosowana w Irlandii oraz do 1994 r. była stosowana w W. Brytanii⁸;
- *use approach* — metoda oparta na twierdzeniu, że wartość mieszkania wynika z korzyści płynących z użytkowania własnego domu, które z kolei wiążą się z kosztami alternatywnymi konsumpcji usług mieszkaniowych. Podejście to występuje w dwóch wariantach — *rental equivalence* oraz *user cost approach*.

⁸ OOH przestało być uwzględniane w CPI W. Brytanii ze względu na silną odwrotną reakcję wysokości rat kredytów hipotecznych (wyrażających koszt usług OOH w metodzie *payments approach*) na zmiany polityki monetarnej. Przykładowo, wzrost stóp procentowych ukierunkowany na spadek inflacji powoduje natychmiastowy wzrost oprocentowania kredytów (Crawford i in., 1997).

- Pierwszy z nich polega na traktowaniu wszystkich mieszkań jako wynajętych, także tych, w których usługi mieszkaniowe świadczone są sobie przez samego właściciela. W ten sposób miara bieżących zmian cen OOH sprowadza się do notowania zmian w rynkowej wysokości czynszu. Przeszkodą stosowania tej metody może być zbyt mały i heterogeniczny rynek najmu mieszkań;
- *user cost approach* — to zakup mieszkania na początku okresu obliczeniowego. Postrzegany jest w rozbiciu na dwa komponenty — składnik odpowiadający kosztom używania dobra trwałego przez okres obliczeniowy oraz na część inwestycyjną. Ten sposób obliczania cen OOH powinien zatem uwzględniać informacje o: kosztach napraw i utrzymania, ubezpieczeniach, zyskach kapitałowych oraz kosztach alternatywnych inwestycji w inne aktywa. Wadą tego podejścia jest łączenie kosztu usługi mieszkaniowej z zyskami kapitałowymi, a więc wspólne ujmowanie konsumpcji (mieszkania) z inwestowaniem (zakup nieruchomości jako lokata kapitału). Z tego punktu widzenia włączanie liczonych w ten sposób cen OOH do wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych jest sprzeczne z zasadami konstrukcji indeksu CPI.

PRZEGLĄD MIĘDZYNARODOWY

Istotnym argumentem przemawiającym za uwzględnianiem usług mieszkaniowych OOH przy wyliczaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych jest aspekt porównywalności. Kraje różnią się nie tylko uwarunkowaniami rynku nieruchomości (znaczne różnice w strukturze własnościowej mieszkań (wykr.)), ale także sposobem liczenia wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych.

W tablicy przedstawiono międzynarodowy przegląd metod włączania cen usług mieszkaniowych właścicieli mieszkań do indeksów CPI. Niespełna połowa z przedstawionych krajów nie uwzględnia tego wskaźnika w indeksach cen towarów i usług konsumenta. W przypadku krajów wliczających ceny usług mieszkaniowych konsumowanych przez właścicieli, najczęściej stosowanym miernikiem jest równowartość rynkowej ceny najmu mieszkań.

W Polsce indeks CPI nie uwzględnia zmian kosztów użytkowania mieszkań przez właścicieli. Przed 1998 r. (do czasu rozpoczęcia obliczeń wskaźnika HICP) we wskaźniku cen konsumenta uwzględniano komponent „koszt nabycia mieszkania”. Został on wyłączony z szacunków CPI, gdyż według rachunków narodowych zakup mieszkania nie jest wydatkiem konsumpcyjnym. W ostatnich latach zauważyć można ponowne zainteresowanie tym komponentem CPI, które wynika z rozpoczęcia działań nad rozszerzeniem indeksu HICP o ceny nabycia nieruchomości (Głuchowska, 2004). Innym sposobem monitorowania cen nieruchomości jest szacowanie indeksu cen mieszkań niezależnie od CPI. Krokiem w tym kierunku są zaproponowane przez Łaszka i Widłak (2008) indeksy cen mieszkań dla 5 miast Polski oparte na cenach ofert i transakcji. Uwzględniają one w pewnym stopniu problem niejednorodności rynku nieruchomości, biorąc pod uwagę lokalizację mieszkań będących przedmiotem sprzedaży.

Zwraca uwagę fakt, że tylko trzy kraje włączają ceny OOH do wskaźników cen konsumpcyjnych za pomocą notowania zmian cen nieruchomości (*net acquisition approach*): Finlandia, Australia i Nowa Zelandia. Z kolei Finlandia do 2005 r. przybliżała ceny usług OOH za pomocą kosztów operacyjnych (*user cost*). Zmiana polegająca na wliczaniu cen nieruchomości do CPI wynikała z ujednolicania metodologii z pilotażowym programem włączania cen OOH do HICP.

PRZEGLĄD METOD WŁĄCZANIA OOH DO KRAJOWYCH CPI

K r a j e	Metoda stosowana do włączania cen OOH do indeksu CPI	Wagi w %	
		usługi mieszkaniowe ogółem	w tym OOH
Australia	<i>a</i>	19,5	9
Austria	<i>d</i>	9,1	0,5
Belgia	—	8,7	—
Dania	<i>c</i>	21,2	.
Estonia	—	17	—

PRZEGLĄD METOD WŁĄCZANIA OOH DO KRAJOWYCH CPI (dok.)

K r a j e	Metoda stosowana do włączania cen OOH do indeksu CPI	Wagi w %	
		usługi mieszkaniowe ogółem	w tym OOH
Finlandia	<i>a</i>	21,3	8,7
Francja	—	6,2	—
Grecja	—	11,7	—
Hiszpania	—	11,1	—
Irlandia	<i>b</i>	12,0	6,7
Izrael	<i>c</i>	20,7	15,9
Japonia	<i>c</i>	20,3	14,2
Kanada	<i>d</i>	21,9	16,5
Luksemburg	—	4,3	—
Niderlandy	<i>c</i>	17,3	9,1
Niemcy	<i>c</i>	25,6	¹
Norwegia	<i>c</i>	21,4	11,7
Nowa Zelandia	<i>a</i>	19,6	14,1
Polska	—	8,8	—
Portugalia	—	6,0	—
Republika Czeska	<i>c</i>	25,3	14,1
Słowacja	<i>d</i>	16,4	11,0
Stany Zjednoczone	<i>c</i>	32,3	23,6
Szwajcaria	<i>c</i>	20,9	²
W. Brytania ³	—	6,9	—
Węgry	<i>d</i>	11,8	9,1
Włochy	—	5,6	—
UE (HICP)	—	3,1—12,1	—

1 W Niemczech komponent OOH w CPI uwzględniany jest poprzez zwiększenie wagi czynszów płaconych przez najemców.
2 Czynsze umowne podaje się razem z czynszami płaconymi przez najemców. Ich łączna waga w CPI Szwajcarii wynosi 20,1%.
3 OOH uwzględniane jest w indeksie RPI, który zawiera oszacowanie kosztów OOH na podstawie odsetek od kredytów hipotecznych i innych kosztów utrzymania domu (metody *payments approach* i *user cost approach* — Blow, Nesheim (2009)). Wagi użytkowania mieszkań ogółem oraz usług OOH w RPI wynoszą odpowiednio: 20,9% oraz 12,4%. Do mierzenia cen w gospodarce W. Brytanii stosuje się także indeks RPIX, w którym nie są uwzględniane zmiany kosztów kredytu hipotecznego.

U w a g a. *a* — metoda ceny nabycia (*acquisition approach*); *b* — metoda miesięcznych płatności (*payments approach*); *c* — czynsze umowne, imputowane (*rental equivalence*); *d* — metoda kosztu użytkowania (*user cost*); myślnikiem oznaczono kraje, w których komponent OOH nie jest uwzględniany w CPI.

Ź r ó d ł o: opracowanie własne na podstawie stron internetowych narodowych urzędów statystycznych; Christensen i in. (2005); z www.stats.oecd.org.

Rozbieżności w sposobach ujęcia cen OOH są odzwierciedleniem różnych cech charakteryzujących poszczególne rynki usług mieszkaniowych. Nie bez znaczenia są także tradycje liczenia wskaźnika CPI, który jako istotny wskaźnik makroekonomiczny rzadko podlega gruntownym transformacjom.

W celu zapewnienia porównywalności wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych, od 1996 r. dla krajów UE obliczany jest zharmonizowany indeks cen towarów i usług konsumpcyjnych (HICP). Jest to ważny wskaźnik z punktu widzenia wspólnej polityki monetarnej, będącej udziałem państw członkowskich Unii Gospodarczej i Walutowej. W obecnej postaci nie zawiera on oszacowań kosztów usług mieszkaniowych konsumowanych przez właściciela.

Prace nad włączeniem OOH do zharmonizowanego indeksu cen konsumpcyjnych trwają od września 2000 r.⁹, kiedy Komitet ds. Programu Statystycznego zapoczątkował program pilotażowy oparty na obliczeniu wskaźnika HICP

⁹ *Owner-Occupied...* (2004).

z uwzględnieniem cen OOH. Zakończenie programu pilotażowego planowane jest w 2012 r. Wtedy też zapadnie decyzja o ewentualnym wprowadzeniu komponentu OOH do indeksu HICP.

Trudności w implementacji nowego sposobu obliczania HICP wynikają z faktu, że został on zaprojektowany jako miernik cen dóbr i usług zakupionych przez gospodarstwa domowe w drodze transakcji pieniężnej¹⁰. W przypadku OOH usługa mieszkaniowa nie jest przedmiotem takiej transakcji. Spośród wymienionych metod ujmowania OOH w CPI jedynie *acquisition approach* spełnia to założenie. Program pilotażowy dotyczy właśnie uwzględnienia cen mieszkań zakupionych przez sektor gospodarstw domowych od innych sektorów.

Podsumowanie

Artykuł streszcza toczącą się zarówno wśród statystyków, jak i ekonomistów dyskusję na temat zakresu uwzględnienia cen usług mieszkaniowych w indeksie CPI, w szczególności cen użytkowania mieszkań zajmowanych przez właścicieli (OOH). Zwrócono także uwagę na problemy związane z klasyfikacją tej istotnej grupy wydatków gospodarstw domowych. Pierwszą kategorię trudności stanowi konieczność oddzielenia części inwestycyjnej od części, która odpowiada za strumień przyszłej konsumpcji zakupionego mieszkania. Kłopotliwym zagadnieniem jest także oszacowanie kosztu usług OOH. Po pierwsze, nie są one przedmiotem rzeczywistych transakcji. Po drugie, mieszkania są zróżnicowane pod kątem lokalizacji i standardu, a rynek wynajmu (wykorzystywany do przybliżania czynszów imputowanych) bywa zbyt mały i silnie regulowany.

Jak wynika z porównania międzynarodowego, indeksy CPI różnią się znacząco w poszczególnych krajach. Z punktu widzenia międzynarodowej porównywalności inflacji, podjęto próby wprowadzenia OOH do HICP metodą kosztów nabycia mieszkań. Taka rozbudowa zharmonizowanego indeksu cen znajduje się jednak nadal w sferze badań.

mgr Agnieszka Leszczyńska — NBP, Instytut Ekonomiczny

LITERATURA

- Alchian A. A., Klein B. (1973), *On A Correct Measure of Inflation*, „Journal of Money, Credit and Banking”, Vol. 5, No. 1
- Bjørnland H. C., Jacobsen H. (2009), *The role of house prices in the monetary policy transmission mechanism in small open economies*, Norges Bank Working Paper, No. 9
- Blow L., Nesheim L. (2009), *A retail price index including the shadow price of owner occupied housing*, CEMMAP Working Paper, CWP03/09
- Christensen A. K., Dupont J., Schreyer P. (2005), *International Comparability of the Consumer Price Index: Owner-occupied housing*, Working Paper, OECD Seminar „Inflation Measures: Too High — Too Low — Internationally Comparable?”

¹⁰ http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/HICP_methodology.

- Cournede B. (2005), *House Prices and Inflation in the Euro Area*, OECD Economics Department Working Paper, No. 450
- Crawford A., Fillion J.-F., Lafflèche T. (1997), *Is the CPI a Suitable Measure for Defining Price Stability?*, [w:] *Price Stability, Inflation Targets and Monetary Policy: A 1997 Conference Held by the Bank of Canada*
- Diewert W. E. (2004), *The Treatment of Owner Occupied Housing and Other Durables in a Consumer Price Index*, CAER Working Papers
- Eurostat, *Technical Manual on Owner-Occupied Housing* (2010), luty
- Głuchowska A. (2004), *Towards Further Development of the Polish Consumer Price Statistics*, „Statistics in Transition”, vol. 6, No. 7
- Goodhart C. (2001), *What Weight Should be Given to Asset Prices in the Measurement of Inflation*, „The Economic Journal”, vol. 111, No. 472
- Łaszek J., Widłak M. (2008), *Badanie cen na rynku mieszkań prywatnych zamieszkałych przez właściciela z perspektywy banku centralnego*, „Bank i Kredyt”, nr 8
- Owner-Occupied Housing in the HICP — Progress report* (2004), Meeting of the Statistical Programme Committee, Luxembourg, 27 May
- White W. R. (2006), *Czy stabilność cen wystarczy*, „Materiały i Studia”, nr 211

SUMMARY

The Consumer Price Index (CPI) is a main synthetic measure of changes in living expenses of an average household. In order to fulfill this role, the structure of the index should correspond with the actual consumption pattern of households. The housing service consumed by the homeowners (owner occupied housing — OOH), a very important component of consumption, is currently omitted in the Polish CPI. The article presents a summary of the ongoing discussion on including the housing service costs in the CPI. Some theoretical arguments are followed by the description of the most frequently used ways to calculate the cost of OOH. The paper concludes with an international review of national price indices with the OOH costs inclusion.

РЕЗЮМЕ

Индекс потребительских цен товаров и услуг (CPI) является основным измерителем изменения издержек содержания среднего домашнего хозяйства. Для того, чтобы показатель хорошо выполнял свои функции, структура товаров составляющих его должна быть такой же, как структура потребления сектора домашних хозяйств. Важным элементом этой структуры, опускаемым в настоящее время при исчислении CPI в Польше, является потребление связанное с эксплуатацией жилья его собственниками. В статье представлены аргументы по обоснованности учитывания этих услуг в индексе, а также характеризуются способы оценки издержек связанных с эксплуатацией собственников жилья. Кроме того был сделан анализ международных индексов потребительских цен учитывающих цены бытового обслуживания в области жилья.