

KOMISSIO

KOMISSION PÄÄTÖS,

tehty 18 päivänä heinäkuuta 1995,

asuntopalvelujen arvioimista koskevien periaatteiden täsmentämisestä markkinahintaisen bruttokansantulon muodostamisen yhdenmukaistamisesta annetun neuvoston direktiivin 89/130/ETY, Euratom 1 artiklan täytäntöönpanemiseksi

(ETA:n kannalta merkityksellinen teksti)

(95/309/EY, Euratom)

EUROOPAN YHTEISÖJEN KOMISSIO, joka

ottaa huomioon Euroopan yhteisön perustamissopimuksen,

ottaa huomioon Euroopan atomienergiayhteisön perustamissopimuksen,

ottaa huomioon markkinahintaisen bruttokansantulon muodostamisen yhdenmukaistamisesta 13 päivänä helmikuuta 1989⁽¹⁾ annetun neuvoston direktiivin 89/130/ETY ja erityisesti sen 1 artiklan,

sekä katsoo, että

markkinahintaisen bruttokansantulon (BKTL_{mh}) määrittämiseksi direktiivin 89/130/ETY, Euratom 1 artiklan mukaisesti on tarpeen selvittää Euroopan kansantalouden tilinpitojärjestelmää varten käytettyjä asuntopalvelujen arviointiperiaatteita, ja

tässä päätöksessä määrätyt toimenpiteet ovat direktiivin 89/130/ETY, Euratom 6 artiklan mukaisesti perustetun komitean lausunnon mukaiset,

ON TEHNYT TÄMÄN PÄÄTÖKSEN:

1 artikla

Direktiivin 89/130/ETY, Euratom 1 artiklan täytäntöönpanemiseksi sovelletaan seuraavia asuntopalvelujen arviointiperiaatteita:

- Jäsenvaltioiden on käytettävä todellisiin vuokriin perustuvaa luokitusmenetelmää asuntopalveluiden tuotoksen muodostamiseksi.
- Jäsenvaltioiden on käytettävä taulukkoanalyysijä tai tilastollisia menetelmiä merkityksellisten luokitteluperusteiden saamiseksi.

- Todellisella vuokralla ymmärretään vuokraa, joka maksetaan kalustamattoman asunnon käyttöoikeudesta.
- Laskennallisten vuokrien muodostamiseksi on käytettävä kaikista yksityisesti omistettavista asuntopaikoista sopimuksista aiheutuvia todellisia vuokria.
- Maissa, joissa yksityisten vuokra-asuntojen määrä on pieni, vastaava vuokrien taso yksityisten vuokra-asuntojen alalla voidaan saada joko käyttämällä korotettuja (julkisen sektorin) vuokria tai perustelluissa poikkeustapauksissa käyttämällä muita puolueettomia menetelmiä, kuten käyttäjäkustannusmenetelmää.
- Myös kalustettujen asuntojen vuokria voidaan käyttää laajentamaan laskennallisten vuokrien perustaa, jos niitä pienennetään huonekalujen käyttömaksulla.
- Jäsenvaltiot voivat ekstrapoloida tietyn perusvuoden luvun käyttämällä asianmukaisia määrä-, hinta- ja laatuosoittimia.

Asuntopalveluiden arviointiperiaatteita koskevat täsmennykset sisältyvät tähän päätökseen kuuluvaan liitteeseen.

2 artikla

Vuodesta 1988 alkaen asuntopalveluiden arvioinnit on jätettävä liitteessä mainittujen periaatteiden mukaisesti viimeistään 30 päivänä syyskuuta 1996.

3 artikla

Tämä päätös on osoitettu kaikille jäsenvaltioille.

Tehty Brysselissä 18 päivänä heinäkuuta 1995.

Komission puolesta

Yves-Thibault DE SILGUY

Komission jäsen

⁽¹⁾ EYVL N:o L 49, 21.2.1989, s. 26

LIITE

Seuraavien kohtien tarkoituksena on selventää direktiivin 89/130/ETY, Euratom 1 artiklan täytäntöönpanemiseksi asuntopalveluja koskevien tuotoksen, välituotekäyttöön ja ulkomaiden kanssa tapahtuviin taloustoimiin liittyviä arviointiperiaatteita.

1. ASUNTOPALVELUIDEN TUOTOS

1.1 Perusmenetelmä

Kansantalouden tilinpidossa asuntopalvelujen tuotos käsittää vuokra-asuntojen tuottamien palveluiden lisäksi myös omistusasuntojen tuottamat palvelut. Asuntopalveluiden tuotoksen arvioimiseksi Euroopan kansantalouden tilinpitajärjestelmän (EKT) 315 i kohdassa määrätään, että "asuntojen omistuksen tuottamat palvelut mitataan vuokra-arvoilla, jos asunnot ovat vuokratut, tai vastaavien asuntojen vuokra-arvoilla, jos asunnot ovat omistajiensa asumia." Tämän säännön soveltamisen suurin ongelma aiheutuu sanan 'vastaava' tulkinnasta omistusasuntojen ollessa kyseessä. Käytännössä tätä sääntöä toteutetaan kahdella erilaisella menetelmällä⁽¹⁾. Suurin osa maista käyttää luokittelumenetelmää, jossa yhdistetään koko useisiin luokkiin jaettu asuntokanta ja tiedot kussakin luokassa maksetuista todellisista vuokrista. Jotkut maat käyttävät omistusasunnoista itsearviointimenettelyä ja pyytävät omistamansa asunnossa asuvia henkilöitä arvioimaan asuntonsa mahdollisen vuokran.

Menettelyiden erilaisuutta voidaan tietyiltä osin selittää sillä, että omistusasuntojen prosentuaalinen osuus vaihtelee jäsenvaltioissa 42 prosentin ja 77 prosentin välillä. Jos omistusasuntojen prosentuaalinen osuus on suuri, saattaa tietyissä olosuhteissa olla vaikeata määrittää vastaavan asunnon todellinen vuokra, kuten luokittelumenetelmässä edellytetään. On kuitenkin korostettava, että jotkut maat, joissa on korkea prosentuaalinen osuus omistusasunnoissa asuvia, itse asiassa kuitenkin käyttävät luokittelumenetelmää. Itsearviointimenetelmän suurin ongelma on sen hyvin omakohtainen vaikutus arviointiin. Tämä johtaa huomattavaan epävakaisuuteen yli- tai aliarviointien vuoksi (olosuhteista riippuen) ja lisää BKTL-arvion virhemarginaalia samanaikaisesti omistusasuntojen merkityksen kasvaessa. Lisäksi virhemarginaalin vakaa suunta ajan myötä ei näytä todennäköiseltä muuttuvissa olosuhteissa. Kun tiedetään, että itsearviointimenetelmä on hyvin omakohtainen, näyttäisi tilastolliselta näkökannalta järkevältä suosittelua luokittelumenetelmää. Yleisesti ottaen luokittelumenetelmässä käytetään vuokratujen asuntojen todellisista vuokrista saatuja tietoja, jotta saadaan arvio koko asuntokannan vuokra-arvosta. Tämä voidaan tulkita määrä-hinta -lähestymistapaan perustuvaksi bruttoutuksenmenettelyksi. Asuntokannan luokittelu on välttämätön, jotta saadaan luotettavampi arvio ja jotta suhteelliset hinnanerot voidaan ottaa asianmukaisesti huomioon. Koska vuokrat vaihtelevat asunnon ominaisuuksien mukaan, niiden huomioon ottaminen näyttäisi välttämättömältä. Luokkakohtaisista keskiarvovuokria sovelletaan sitten kyseisen luokan asuntoihin. Jos käytettävissä oleva tieto on peräisin otostutkimuksista, bruttoutuksenmenetelmä koskee sekä osaa vuokratuista asunnoista että kaikkia omistusasuntoja. Yksityiskohdainen menettely luokkakohdaisen vuokran määrittämiseksi tehdään yleensä perusvuodelle, ja tämä tulos ekstrapoloidaan juoksevasti vuosittain.

Tämän menetelmän vaikeudet sen osalta, että tietyissä luokissa omistusasuntojen todellinen vuokra puuttuu, voitaisiin todennäköisesti useimmissa tapauksissa ratkaista käyttämällä kehittyneempiä tilastollisia menetelmiä, kuten regressiotekniikkaa tai laajennettua versiota hollantilaisesta pistejärjestelmästä. Tämä ei ilmeisesti ratkaise ongelmaa sellaisessa ääritapauksessa, jossa kaikki asunnot ovat omistusasuntoja. Tällaisissa tapauksissa voidaan puolueettomana arviointikeinona käyttää käyttäjäkustannusmenetelmää. Lyhyesti sanottuna tämä tarkoittaa sitä, että lasketaan yhteen asiaankuuluvat kustannustekijät, kuten välituotekäyttö ja pääoman kuluminen ja huomioidaan jossakin määrin nettotoimintaylijäämä mukaan lukien kiinnitysluoton korot. BKTL:n hallintokomitea laatii tämän menetelmän yksityiskohdat niin pian kuin tarvitaan.

Periaate 1:

Asuntopalvelujen tuotoksen muodostamiseksi jäsenvaltioiden on käytettävä todellisiin vuokriin perustuvaa luokittelumenetelmää joko ekstrapoloimalla suoraan tai ekonometrisen regression avulla. Omistusasuntojen tapauksessa tämä tarkoittaa vastaavien vuokrattujen asuntojen todellisen vuokran käyttä-

⁽¹⁾ Vielä vähän aikaa sitten yhdellä jäsenvaltiolla oli käytössä objektiivinen laskennallinen vuokran arviointimenettely omistusasuntojen ollessa kyseessä, eli verotusarvo, joka oli veroviranomaisen arvioima mahdollinen vuokra.

mistä. Perustelluissa poikkeustapauksissa, jos tietyn luokan todellisia vuokria ei ole käytettävissä tai ne ovat tilastollisesti epäluotettavia, voidaan käyttää muita puolueettomia menetelmiä, kuten käyttäjätunnusmenetelmää.

1.2 Asuntokannan luokittelu

1.2.1 Vuokratasoon vaikuttavat tekijät

Ensimmäinen muuttujajoukko, joka vaikuttaa todellisten vuokrien tasoon, koskee asunnon ja rakennuksen ominaisuuksia. Ensinnäkin asunnon koko on tärkeä, niin pinta-alalla kuin huoneiden lukumäärällä mitattuna. Mitä isompi asunto, sitä korkeampi on todellinen vuokra. Toisaalta neliömetri-vuokra yleensä laskee asunnon koon kasvaessa. Toinen tärkeä tekijä koskee asunnon mukavuuksia. Näihin voi kuulua sellaisia muuttujia kuin kylpyhuone, parveke/terassi, erityinen lattiapäällyste tai seinämateriaali, avotakka, keskuslämmitys, ilmastointi, erityisikkunalasit tai muut äänen- tai lämmöneristystoimenpiteet; myös asunnon pohjapiirroksella on merkitystä. Tietyillä rakennuksen tekijöillä voi olla vaikutusta, kuten autotallilla, hissillä, uima-altaalla, (katto)puutarhalla tai jopa asunnon sijainnilla rakennuksessa. Lisäksi rakennuksen tyyppi (omakotitalo, paritalo, huoneisto), arkkitehtuuri, ikä tai asuntojen lukumäärä rakennuksessa voivat vaikuttaa vuokraan.

Toinen muuttujajoukko liittyy ympäristötekijöihin. Tunnettu tekijä on kaupungissa ja syrjäisellä paikalla sijaitsevien vastaavanlaisten asuntojen vuokrien ero. Myöskään etäisyyttä asutuskeskukseen tai maisematyyppiä (tasainen maa, vuoristoinen) ei voida jättää huomiotta. Lisäksi naapurustotekijät, kuten näköala, lähellä olevat viheralueet, liikennepalvelut ja helppokulkuisuus, kaupat ja koulut tai kaupunginosan maine ja turvallisuus yleensä vaikuttavat todelliseen vuokraan.

Yksi muuttujajoukko voidaan tiivistää sosiaaloudelliseksi tekijöiksi. Useimmissa maissa vuokriin vaikuttaa esimerkiksi yleinen julkisyhteisöjen säättely, kuten vuokrasäännöstely tai asumistuet. Lisäksi vuokrasopimuksen ikä, sopimustyyppi (tilapäinen, jatkuva), asukkaiden lukumäärä asuntoa kohti (yhteisöasunto), omistaja (julkinen, asuntoyhteisö, yksityinen, työnantaja) tai vuokraisännön vuokratyöntäntö voivat vaikuttaa vuokriin.

Luonnollisesti lukuisat muut muuttujat voivat vaikuttaa vuokriin, mutta kaikkien edellä mainittujen tekijöiden kokoaminen voisi johtaa ylipitkiin kyselylomakkeisiin. Tämän vuoksi voidaan harkita pääoma-arvojen käyttämistä luokittelutarkoituksiin. Asunnon pääoma-arvon käyttäminen perustuu siihen, että se kuvastaa kaikkia asunnon tärkeitä ominaisuuksia. Pääoma-arvoa pidetään siten implisiittisenä luokittelutekijänä. Pääoma-arvon ja todellisen vuokran välisen suhteen käyttämistä voidaan pitää käytökelpoisena lähestymistapana erityisesti niissa maissa, joissa vuokra-asunnot muodostavat vain vähäisen osan asuntokannasta. Jos suhde olisi vakaa, tällainen menetelmä mahdollistaisi sen, että voitaisiin määrittää niiden asuntojen vuokra-arvo, joita esiintyy ainoastaan omistusasuntoalalla. Pääoma-arvot eivät lisäksi sulje pois mahdollisuutta käyttää fyysisiä luokitteluperusteita; ne voidaan yhdistää. Tässä tilanteessa pääoma-arvojen oletetaan heijastavan puuttuvia fyysisiä luokitteluperusteita. Joka tapauksessa vuokrien laskennassa käytettävien pääoma-arvojen on perustuttava puolueettomaan ajantasaiselle viitevuodelle tehtyyn arviointiin.

Käytännössä luokittelu vaihtelle jäsenvaltiosta toiseen sekä luokkien lukumäärän että niiden määrittämiseen käytettyjen täsmällisten perusteiden osalta. Vaikka tämä ensi näkemältä saattaa ihmetyttää, olisi korostettava sitä, että tiettyjä perusteita, kuten asunnon kokoa ja sen (maantieteellistä) sijaintia, käytetään lähes kaikkialla. Olisi lisäksi yleisesti ottaen hyväksyttävä se, että muiden ominaisuuksien soveltavuus vaihtelee maittain ja että jäsenvaltiot itse voivat parhaiten määrätä merkitykselliset perusteet. Tämä puolestaan edellyttää sitä, että niiden todellisten vuokrien, joita on käytetty luokan arvon laskemisessa, perusanalyysi tehdään perusteellisesti.

Periaate 2:

Jäsenvaltioiden on käytettävä luokittelutarkoituksiin asuntojen tärkeitä ominaisuuksia. Ne voivat liittyä asunnon ja rakennuksen ominaisuuksiin, ympäristöominaisuuksiin tai sosiaaloudellisiin tekijöihin. Ajan tasalla olevien pääoma-arvojen käyttö luokittelutarkoituksiin on lisäksi hyväksyttävää, jos ne perustuvat puolueettomaan arviointiin.

1.2.2 Luokitteluperusteiden valinta

Kun tiedetään asunnon vuokraan vaikuttavat eri tekijät, ensimmäisenä tehtävänä on tutkia niitä muuttujia, joilla on suuri vaikutus. Eräs keino tärkeiden muuttujien havaitsemiseksi on tehdä käytettävissä olevasta tilastoaineistosta taulukkoanalyysi. Tämä menetelmä on todennäköisesti useimpien jäsenvaltioiden nykyisin käyttämä. Puolueettoman arviointimitan saamiseksi todellisten vuokrien varianssi luokan sisällä näyttää olevan hyödyllinen. Tämä kannustaa luokittelun mahdollisiin parannuksiin, koska siinä valitaa sellaisia luokkia, joissa vähennetään luokan sisäinen varianssi mahdollisimman pieneksi. Tämän vuoksi on suositeltavaa laskea luokkakohtainen varianssi ainakin tapauksissa, joissa luokittelu vaikuttaa sekä todellisten että laskennallisten vuokrien tasoon.

Kehittyneemmän lähestymistavan muodostavat kehittyneet tilastolliset menetelmät, kuten (monimuuttuja)regressioanalyysi. Tämän menetelmän avulla voidaan arvioida yksittäisten muuttujien vaikutusta niin, että vuokrien vaihtelun voidaan osoittaa johtuvan tietyistä ominaisuuksista. Muuttujan selityskyky voidaan lyhyesti sanottuna mitata (korrelaatiokertoimen avulla). Sivutuotteenaan se mahdollistaa ominaisuuksien asettamisen tärkeysjärjestykseen. Tämä auttaa määrittämään sen, missä luokista pitäisi tämentää. Tärkeimpien muuttujien yhdistäminen monimuuttujaregressioanalyysia käyttämällä osoittaa niiden kokonaisselitysvoinan. Kehittyneiden tilastomenetelmien käyttämistä tärkeiden muuttujien valinnassa pidetään tehokkaana tapana luokitella asuntokantaa. Tällaiset menetelmät näyttävät lisäksi olevan hyödyllinen väline keskimääräisen vuokran arvioimiseksi tapauksissa, joissa vuokra-asuntojen ryhmässä ei ole vastaavia havaintoja (tyhjä luokka).

Luokitteluperusteiden valitsemisesta kehittyneiden tilastollisten menetelmien avulla on lisäksi se etu, että tällöin ei kaikille maille tarvitse määrätä yhtenäisiä perusteita. Vertailukelpoisten tulosten saamiseksi riittää, että asetetaan kunkin maan tärkeimmät perusteet järjestykseen ja määrätään vaadittava kokonaisselityskyky. Tällainen regressioanalyysi riippuu ilmeisesti suuresti käytettävissä olevasta tilastoaineistosta. Jopa silloin kun tilastotietoja on käytettävissä rajoitetusti, se voi kuitenkin kannustaa parannuksiin tulevaisuudessa.

Kun otetaan huomioon, että tiedot vuokriin vaikuttavista eri muuttujista riippuvat lähinnä perustilastojen kehityksestä, mahdollisuudet käyttää kehittyneitä tilastollisia menetelmiä saattavat tällä hetkellä olla rajalliset. Tämän vuoksi suositellaan standardimenetelmää eli jäsenvaltioiden on käytettävä kaikkia taulukkoanalyysistä saatavia merkityksellisiä perusteita. Asuntokannan luokitteluun on käytettävä vähintään kokoa, sijaintia ja vähintään yhtä muuta asunnon tärkeää ominaisuutta, ja tämän luokittelun on tuotettava vähintään 30 luokkaa. Asuntokannan jaon on oltava mielekäs ja edustettava koko asuntokantaa. Kehittyntä tilastollista menetelmää voidaan käyttää määrittämään luokkien valinnassa käytettävä(t) tärkeä(t) selittävä(t) muuttuja(t).

Käytännössä jäsenvaltio voi kuitenkin haluta käyttää pienempää muuttujajoukkoa tai muita kuin standardimenetelmässä määrättyjä muuttujia. Tämä on hyväksyttävää, kunhan on tehty ennakolta (monimuuttuja)regressioanalyysi, joka osoittaa, että on saatu hyväksyttävä selitystaso. Vertailukelpoisten tulosten varmistamiseksi suositellaan kynnysarvoksi vähintään 70 prosentin korrelaatiokerrointa. Tämä kynnysarvo on hyväksyttävä suuren otoksen yhteydessä, kun nollavuokrat ja halvat vuokrat sekä poikkeavat havainnot on poistettu.

Periaate 3:

Jäsenvaltioiden on käytettävä taulukkoanalyysia tai tilastollisia menetelmiä merkityksellisten luokitteluperusteiden johtamiseksi. On käytettävä vähintään kokoa, sijaintia ja ainakin yhtä muuta asunnon tärkeää ominaisuutta. On tuotettava vähintään 30 luokkaa ja eriteltävä vähintään kolme kokoluokkaa ja kaksi sijaintiluokkaa. Pienemmän muuttujajoukon tai muiden muuttujien käyttäminen on hyväksyttävää, jos ennakolta on osoitettu, että (monen muuttujan) korrelaatiokerroin on vähintään 70 prosenttia.

1.2.3 Todelliset ja laskennalliset vuokrat

Yleensä vuokra määritellään hinnaksi, joka maksetaan kalustamattoman asunnon käyttöoikeudesta. Lämmitys-, vesi-, sähkö- ym. maksut on tämän vuoksi periaatteessa jätettävä pois, vaikka joskus niiden erottaminen voi käytännössä olla vaikeata. Asuntopalveluiden tuotoksesta olisi jätettävä pois laskutettu arvonnäkövero, jotta se vastaisi EKT:n arvotussääntöjä.

Todellisten vuokrien osalta tärkeämpiä ovat todennäköisesti tietyt julkiset tuet. Esimerkiksi tietty kotitalous on kuluttajana oikeutettu yleiseen julkisyhteisöjen tulonsiirtoon (esim. asumistukeen), mutta jota hallinnollisista syistä maksetaan suoraan vuokraisännälle. Todellinen vuokra voi vaihdella tietolähteen mukaan. Jos tiedonlähteenä on vuokralainen, voi olla tarpeen korjata havaittua todellista vuokraa lisäämällä siihen saatu vuokra-avustus.

Todellisten vuokrien käyttäminen laskennallisten vuokrien arviointiin edellyttää lisäksi lukuisten sellaisten peruskysymysten selvittämistä, jotka vaikuttavat tietojen yhdenmukaistamiseen. Ensimmäinen kohta liittyy kysymykseen, olisiko arviointiin käytettävä kaikkia todellisia vuokria vai ainoastaan uusia vuokrasopimuksia. Tarkoituksen mukaan voidaan esittää erilaisia teoreettisia näkökohtia, jotka tukevat sitä, että käytetään uusia sopimuksia koskevia todellisia vuokria, rakentamisvuonna allekirjoitettuja sopimuksia tai keskivertosopimuksia. Jos sovelletaan yleistä sääntöä, eli käytetään vastaavien asuntojen vuokria, ei näytä olevan hyväksyttävää rajoittaa laskennallisten vuokrien arviointia uusiin vuokrasopimuksiin. Jos keskivertovuokria käytetään vuokra-asuntojen ryhmässä, samaa olisi sovellettava omistusasuntoihin. Erilainen ratkaisu aiheuttaisi lisäksi todennäköisesti suuria vaikeuksia useissa maissa, kun luokittelumenetelmää sovelletaan. Lyhyesti sanottuna päätelmänä on se, että kaikista sopimuksista laskettuja keskimääräisiä todellisia vuokria olisi käytettävä laskennallisten vuokrien laskemisessa.

Toinen kysymys koskee ongelmaa, voidaanko arviointitarkoituksiin käyttää julkisessa omistuksessa olevien asuntojen vuokria. Kun otetaan huomioon, että omistusasunnot ovat useimmiten yksityisessä omistuksessa, periaatteessa ainoastaan yksityisen alan todellisia vuokria olisi käytettävä arviointitarkoituksiin. Jos yksityisesti omistettujen asuntojen todellisista vuokrista ei kuitenkaan ole käytettävissä tarpeeksi havaintoja, jotka riittäisivät arviointimenettelyn perustaksi, voidaan poikkeuksellisesti käyttää julkisessa omistuksessa olevien asuntojen vuokria, kunhan niihin lisätään tuet, joita maksetaan ainoastaan julkisessa omistuksessa mutta ei yksityisessä omistuksessa oleville asunnoille.

Viimeinen kysymys koskee kalustettujen asuntojen vuokrien käyttämistä laskennallisten vuokrien perustan laajentamiseksi. Periaatteessa omistusasuntojen laskennallisten vuokra-arvon perustana ovat kalustamattomien asuntojen vuokrat. Tämän vuoksi kalustettujen asuntojen vuokria ei voida käyttää suoraan. Niitä olisi pienennettävä kalusteiden käyttömaksun osalta, jotta välttyttäisiin määrittämästä väärää laskennallisen vuokran tasoa.

Periaate 4:

Todellisena vuokrana pidetään vuokraa, joka maksetaan kalustamattoman asunnon käyttöoikeudesta. Jos tiedonlähteenä on vuokralainen, voi olla välttämätöntä korjata havaittua todellista vuokraa lisäämällä siihen mahdollinen vuokra-avustus, joka on hallinnollisista syistä maksettu suoraan vuokraisännälle. Laskennallisten vuokrien muodostamiseksi käytetään kaikista yksityisesti omistettuja asuntoja koskevista sopimuksista aiheutuvia todellisia vuokria. Jos on tilastollisista syistä tarpeen, julkisessa omistuksessa olevien asuntojen vuokria voidaan poikkeuksellisesti käyttää, jos niihin lisätään ne tuet, joita maksetaan ainoastaan julkisille mutta ei yksityisille omistajille. Arviointiperustaan voidaan samoin sisällyttää kalustettujen asuntojen vuokrat sen jälkeen, kun kalustettujen ja kalustamattomien asuntojen vuokrien erot on vähennetty.

1.3 Perusvuosi-arvion lähteet ja ekstrapolointimenetelmät

1.3.1 Asuntokanta

Ollennainen osa luokittelumenetelmän mukaista laskentatapahtumaa ovat tiedot asuntokannasta. Nämä tiedot palvelevat ekstrapolointimenettelyn viitejoukkona. Yleisesti ottaen asuntokanta koostuu kaikista asuntolina käytettävistä rakennuksista tai niiden osista. Lisätietoja annetaan erityisongelmia koskevassa osassa. Euroopan yhteisössä käytetään asuntokannan määrittelyssä lähteinä pääasiallisesti rakennuslaskentoja, hallinnollisia rakennusrekistereitä tai väestölaskentoja. Useimmiten perusvuoden luku saatetaan ajan tasalle, jotta saadaan kuluvan vuoden arvio.

Perusvuoden asuntokannan määrittelyssä näyttävät rakennuslaskennat olevan ongelmattomin ja täydellisin vaihtoehto, erityisesti silloin, kun ne tehdään yhdessä väestölaskennan kanssa. Hallinnolliset rakennusrekisterit riippuvat suuresti oikeudellisista menettelyistä, mikä saattaa aiheuttaa epävarmuutta siitä, kirjataanko esimerkiksi asuntojen laajennukset, parannukset, muuntamiset toiseen tarkoitukseen ja purkamiset asianmukaisesti. Kotitalouksien väestölaskennassa antamien tietojen käyttäminen asuntokannan perustana voi aiheuttaa ongelmia, koska tuloksissa yleensä aliarvioidaan kakkosasunnot, joissa ei asuta laskentapäivänä.

Periaate 5:

Jäsenvaltioiden on käytettävä perusvuoden asuntokannan muodostamisessa perustana rakennuslaskentaa, väestölaskentaa tai hallinnollista rakennusrekisteriä. Koska rakennuslaskennat ovat tavallisesti täydellisimmät, hallinnolliset rakennusrekisterit ja väestölaskenta silloin, kun niitä käytetään, tarkistettava tehokkaasti ja perusteellisesti kattavuuden aikaansaamiseksi.

1.3.2 Todelliset vuokrat

Toinen perustekijä asuntopalveluiden tuotoksen laskemisessa luokittelumenetelmän mukaisesti koskee todellisia vuokra-asuntojen ryhmässä maksettua vuokraa. Tiedot perusvuoden todellisista vuokrista saadaan joko laskennasta (esim. väestölaskenta) tai otostutkimuksesta, kuten kotitiedusteluista. Ensimmäisessä tapauksessa todelliset vuokrat katetaan todennäköisesti kokonaisuudessaan, ja laskelmilla on vaikutusta ainoastaan laskennallisten vuokrien tasoon. Kotitaloustiedustelujen tapauksessa laskelmat vaikuttavat sekä todellisten että laskennallisten vuokrien tasoon. Laskenta ilmeisesti muodostaa laajan perustan luotettavalle tiedolle, mutta myös kotitaloustiedusteluja pidetään tavallisesti varsin luotettavina, erityisesti perushyödykkeiden osalta. Tämän tyyppisissä tutkimuksissa tiedetään kuitenkin erottuvan kadon olevan yleinen ongelma. Jos asumista pidetään enemmän ylellisyys-tekijänä kuin perustekijänä, tällä ongelmalla olisi muu kuin toivottu vaikutus vuokrien laskennan tuloksiin, mitä olisi tasapainotettava. Toinen kotitaloustiedustelun ongelma ainakin joissakin maissa on sen pieni koko, joka voi rajoittaa mahdollisuutta luokitella vuokraa. Olisi joka tapauksessa hyödynnettävä mahdollisimman paljon käytettävissä olevia täydentäviä lähteitä. Näin voi olla esimerkiksi maissa, joissa suuri osa asunnoista on julkisen valvonnan alaisia ja asunnonvälitystoimistojen on annettava selonteita. Tulosten parantamiseksi olisi lisäksi jatkuvasti tutkittava vaihtoehtoisia lähteitä, kuten erityisiä vuokratutkimuksia.

Periaate 6:

Jäsenvaltioiden on käytettävä laajimpia ja luotettavimpia lähteitä todellisten luokkakohtaisten vuokrien saamiseksi, esimerkiksi väestölaskentaa tai kotitaloustutkimuksia. Vaihtoehtoisia lähteitä on arvioitava luotettavuuden, kattavuuden ja erityisesti luokittelun parantamiseksi.

1.3.3 Perusvuoden tulosten ekstrapolointi

Ainoastaan harvoilla jäsenvaltioilla on jokaista vuotta koskevat tiedot, joita tarvitaan omistusasuntojen tuotoksen laskemiseksi uudelleen joka vuosi. Useimmissa maissa tietty vuosi otetaan perusvuodeksi ja sen tulokset painotetaan osoittimien avulla kuluvan vuoden luvuiksi. Käytännössä eroja näyttää esiintyvän siinä, että jotkut valtiot saattavat (koko) perusvuoden tuotoksen ajan tasalle käyttämällä yhdistettyä osoitinta, kun taas toiset ekstrapoloivat erikseen asuntokannan ja luokkakohtaisen vuokran. Vaikka samanlaisia tuloksia voidaan yleisesti ottaen odottaa, rakenteelliset vaihtelut, esimerkiksi vuokrattujen asuntojen ja omistusasuntojen välinen suhde voivat aiheuttaa eroavaisuuksia. Erillinen laskeminen mahdollistaisi lisäksi tulosten luotettavuuden tarkistukset.

Käytetyistä osoittimista määraindeksi on yleensä saatu rakentamisen tuotannosta. Hintaosoitin sen sijaan perustuu maksettujen vuokrien hintaindeksiin, joka saadaan kuluttajahintaindeksistä. Tämä voi aiheuttaa vääristymiä niissä tapauksissa, joissa oletamus, että laskennalliset vuokrat seuraavat kokonaissuuntausta, ei ole perusteltua esimerkiksi julkisen vuokrasäännöstelyn vuoksi. Tämän vuoksi näyttää olevan suotavampaa käyttää laskennallisten vuokrien ekstrapolointiin yksityisten vuokra-asuntojen muutosta heijastelevaa hintaindeksiä, kuten perusvuonna. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota siihen seikkaan, että hintaindeksissä ei yleensä oteta lukuun laadun muutoksista aiheutuvia hintojen nousuja. Hintaaindeksejä on tämän vuoksi täydennettävä parannuksia heijastelevalla laatuosoittimella.

Lopuksi näyttää hyödylliseltä supistaa rakenteellisten muutosten vaikutus tuloksiin mahdollisimman vähäiseksi rajoittamalla ekstrapolointikautta. Kun otetaan huomioon asianomaisten perustilastojen jaksottaisuus, näyttää tarkoituksenmukaiselta tehdä asuntokannan tason määrittäminen joka kymmenes vuosi, mikä on tavallinen ajanjakso väestölaskentojen välillä. Hintatekijä (luokkakohtainen vuokra) olisi määritettävä vähintään joka viides vuosi, mikä on tavallinen kotitaloustiedusteluiden välisen jakson pituus.

Periaate 7:

Jos asuntopalvelujen tuotosta ei ole mahdollista arvioida täydellisesti joka vuosi, jäsenvaltiot voivat ekstrapoloida tietyn perusvuoden luvun käyttämällä asianmukaisia määrä-, hinta- ja laatuosoittimia. Asuntokannan ja keskimääräisen vuokran ekstrapolointi on tehtävä erikseen kullekin luokalle. Ekstrapolointimenetelyssä on eriteltävä todellisten ja laskennallisten vuokrien laskeminen. Tarvittaessa

ekstrapolointiin käytettyjen luokkien lukumäärä voi olla pienempi kuin perusvuosilaskennassa käytetty. Omistusasuntojen laskennallisten vuokrien ekstrapoloimiseksi on yleensä käytettävä yksityisiä vuokria kuvastavaa hintaindeksiä. Asuntokannan taso olisi määritettävä vähintään kymmenen vuoden välein ja hintatekijä vähintään viiden vuoden välein.

1.4 Erityisongelmat

1.4.1 Vuokrattomat ja halvat asunnot

Kerätessä tietoja todellisista vuokrista havaitaan toisinaan nolla-arvoja tai erittäin pieniä arvoja. Vuokrattomat asunnot aiheuttavat omituisen tilanteen siten, että asuntopalvelu on todella tuotettu, mutta ilman (näkyvää) maksua. Tällaisissa tapauksissa näyttää soveltuvalta ratkaisulta korjata havaittua todellista nollavuokraa. Vastaava ratkaisu näyttäisi johdonmukaiselta myös halpojen asuntojen tapauksessa.

Julkisyhteisöjen väliintulon lisäksi on muita syitä vuokrattomiin tai halpoihin asuntoihin. Yksi esimerkki on työntekijä, joka asuu työnantajan omistamassa asunnossa alennetulla vuokralla tai nolla-vuokralla. Tämä voi koskea kaikenlaisia työntekijöitä, mukaan lukien taloudenhoitajat tai vartijat. Tässä tapauksessa todellista vuokraa on korjattava ja todellisen ja normaalin vuokran välistä eroa on pidettävä luontoisetuna (vrt. EKT 1979 408 j kohta). Toinen mahdollisuus on se, että asuntoja vuokrataan nollavuokralla tai erittäin alhaisella vuokralla sukulaisille tai ystäville. Tässä tapauksessa korjaus voidaan tehdä luokittelemalla kyseiset asunnot yksinkertaisesti uudelleen vuokratuista asunnoista omistusasuntojen ryhmään. Samanlainen korjaus näyttää lisäksi aiheelliselta, kun on kyse vuokralaisten kertamaksuista eli kun vuokralainen maksaa vuokrasta ennakkoa tavallista pidemmältä ajanjak-solta.

Periaate 8:

Vuokrattomien ja halpojen asuntojen havaittua todellista vuokraa on korjattava niin, että se sisältää täysimääräiset asuntopalvelut. Nollavuokria ja halpoja vuokria ei saa käyttää korjaamattomina laskennallisten vuokrien laskemiseen.

1.4.2 Loma-asunnot

Loma-asunnot käsittävät kaikentyyppiset vapaa-ajan asunnot, kuten lähellä sijaitsevat viikonloppu-asunnot, joita käytetään lyhyitä aikoja monta kertaa vuodessa, tai kauempana lomakeskuksissa sijaitsevat loma-asunnot, joita käytetään kerrallaan kauemmin mutta vain muutaman kerran vuodessa. Ensi näkemältä vuokrattujen loma-asuntojen tapaus näyttää ongelmattomalta, koska todellinen maksettu vuokra hyväksytään tuotoksen mittariksi. Jos kerätyt todelliset vuokrat ovat kuukausikohtaisia, ekstrapolaatio vuoden kokonaisarvoon voi kuitenkin johtaa yliarviointeihin, jos mukana ei ole täydentäviä tietoja keskimääräisestä käyttöajasta.

Loma-asuntoina toimivien omistusasuntojen laskennallisten vuokrien laskemiseksi johdonmukaisin lähestymistapa on luokitella nämä kiinteistöt ja käyttää todella vuokrattujen vastaavien asuntojen keskimääräisiä vuosivuokria. Vuosivuokra kuvastaa epäsuorasti keskimääräistä käyttöaikaa. Vaikeissa tapauksissa voidaan käyttää korvikemenetelmää eli kerätä tiedot yhden luokan loma-asunnoista ja soveltaa todella vuokrattujen loma-asuntojen keskimääräisiä vuosivuokria omistusasuntoina oleviin. Kolmanneksi on hyväksyttävää käyttää tavallisten asuntojen täysimääräistä vuosivuokraa samassa sijaintiluokassa, jos loma-asunnot muodostavat erittäin pienen osan asuntokannasta tai jos niitä ei voida erottaa muista asunnoista. Jopa lomakeskuksissa sijaitsevien asuntojen tapauksessa nämä menettelyt näyttävät järkeviltä, kun otetaan huomioon, että ne ovat aina omistajan käytettävissä ja että hänen ystävänsä tai sukulaisensa myös käyttävät niitä maksutta.

Loma-asuntojen toimialaluokittelusta, eli siitä sijoitetaanko ne asuntojen hallinta ja vuokraus -toimialalle vai majoitus- ja ravitsemistoimintaan, on olemassa kaksi mielipidettä. NACE-luokitus näyttäisi sijoittavan loma-asuntoihin liittyvät toiminnot majoitus- ja ravitsemistoimintaan. Toisaalta voisi olla hyödyllistä ryhmittää kaikki laskennalliset arvot yhteen. Joka tapauksessa, jos sovelletaan kolmatta edellä mainituista ratkaisusta, loma-asuntoja ja muita asuntoja on vaikea erottaa toisistaan. Koska tämä kysymys ei ole BKTL-tason kannalta ensisijaisen tärkeä, siitä voidaan päättää muissa asiantuntijaryhmissä.

Periaate 9:

Loma-asunnot käsittävät kaikenlaiset vapaa-ajan asunnot, kuten lähellä sijaitsevat viikonloppuasunnot tai kauempana sijaitsevilla lomakeskuksissa olevat asunnot. Loma-asuntojen tuotoksen arvioimiseksi on suotavinta käyttää vastaavien tilojen keskimääräisiä vuosivuokria. Vuosivuokra kuvastaa epäsuorasti keskimääräistä käyttöaikaa. Vaikka luokittelu näyttäisi toivottavalta, loma-asunnot voidaan ryhmitellä yhteen luokkaan. Jos asuntokannasta ainoastaan hyvin pieni osa on loma-asuntoja, voidaan käyttää saman sijaintiluokan tavallisten asuntojen täysimääräisiä vuosivuokria. Niissä perustelluissa poikkeustapauksissa, joissa tietyn luokan todellisia vuokria ei ole käytettävissä tai ne ovat tilastollisesti epäluotettavia, voidaan käyttää muita objektiivisia menetelmiä, kuten käyttäjäkustannusmenetelmää.

1.4.3 Lomaosake

Jotta helpotetaan yhteisen ratkaisun löytymistä lomaosakekiinteistöjen käsittelyssä, näyttää olevan tarpeen palauttaa mieleen tämän uuden majoitustyyppin peruspiirteet. Kiinteistönvälittäjä myy oikeuden asua sovittu ajanjakso vuodessa tietyssä matkailualueella sijaitsevassa asunnossa ja pitää huolta tämän kiinteistön hoidosta. Oikeus taataan todistuksella, joka annetaan alkumaksun jälkeen. Tällä todistuksella voidaan käydä kauppaa käyvillä hinnoilla. Määräajoin aiheutuu lisäksi maksuja hoitokustannusten kattamiseksi.

Tästä kuvauksesta seuraa, että alkumaksua olisi pidettävä sijoituksena, koska annettu todistus muistuttaa osaketta. Tätä tukee se seikka, että ainakin yhden jäsenvaltion laissa ostaja hankkii oikeuden kiinteään omaisuuteen. Tämän vuoksi näyttäisi hyödylliseltä sisällyttää alkumaksu aineettomiin varoihin kansantalouden tilinpidossa. Lisäksi näyttäisi olevan johdonmukaista pitää vuokratonta majoituspalvelua kiinteistönvälittäjän luontoissuorituksena maksamana osinkona.

Perimmäinen ongelma on, että lomaosakeasunto tuottaa todellisen palveluksen, jota ei ole sisällytetty talouden tuotokseen. Johdonmukaisesti ajateltuna tämä vaatii korjausta. Ensinnäkin ehdotus hyväksyä määräaikaiset maksut likiarvona tarkoittaa epäsuorasti sitä, että majoituspalvelua varten ei tehdä korjausta, sillä määräaikainen maksu käsittää eri palvelun, nimittäin hoitokustannukset. Toinen teoreettinen mahdollisuus olisi pitää alkumaksua tuotetun palvelun etumaksuna ja jakaa se eri käyttöaikojen osalle. Sen lisäksi, että tämän mallin toteuttamiseen käytännössä liittyy tilasto-ongelmia, se näyttää olevan ristiriidassa oikeustodellisuuden kanssa, sillä se tulkitaan epäsuorasti palvelun ostamiseksi eikä omaisuuden hankkimiseksi.

Vielä yksi mahdollisuus on johtaa likiarvo vastaavien majoituspalvelujen (joissa asukas huolehtii itse vuokailustaan) todellisista vuosivuokrista. Tätä ratkaisua tukee se seikka, että lomaosakkeet sijaitsevat matkailualueilla ja ovat varsinaisten vuokrattujen loma-asuntojen yhteydessä. Vaikeissa tapauksissa kaksi muuta loma-asunnoille ehdotettua menetelmää voidaan hyväksyä myös lomaosakekiinteistöille. Laskennallisen vuokran olisi oltava nettopohjalla, jottei määräaikaisen maksun käsittämistä menoja lasketa kahteen kertaan. Lomaosakekiinteistöjen vuokrien laskennallisen arvon määrittäminen edellyttää joka tapauksessa samalla mukautusta tulot ja menot -lähestymistapaan.

Toimialaluokituksessa lomaosakeasuntoja voidaan pitää joko toissijaisena asuntona (asuntopalvelut-toimiala) tai hotellityyppisenä majoituksena. Lomaosakeasunnoilla näyttää olevan sekä asumis- että majoitus- ja ravitsemistoimialan ominaisuuksia. Koska tämä kysymys ei ole BKTL-tason kannalta ensisijaisen tärkeä, siitä voidaan päättää muissa asiantuntijaryhmissä.

Periaate 10:

Lomaosakeasuntoihin on sovellettava samoja menettelyjä kuin loma-asuntoihin.

1.4.4 Alivuokralaiset

Useimmissa maissa suuri joukko opiskelijoita asuu alivuokralaisina. Tämä koskee usein muitakin nuoria ihmisiä tai niitä, jotka tekevät työtä, jonka vuoksi he joutuvat olemaan poissa kotoa. Jos huone on osa vuokrattua asuntoa, eli alivuokralle annettu, ei näytä aiheutuvan mitään suurempia ongelmia. Alivuokralaishuoneen vuokraa voidaan pitää osuutena todelliseen päävuokraan eli kotitalouksien välisenä siirtona. Jos huone on kuitenkin osa omistusasuntoa, vuokra laskettaisiin kahteen kertaan, jos

tuotantoon sisällytettäisiin sekä alivuokralaisen maksama vuokra että laskennallinen vuokra kokonaisuudessaan. Todennäköisesti oikea ratkaisu olisi ottaa alivuokralaisen maksama todellinen vuokra hänen asunnostaan käyttämänsä prosentuaalisen osuuden mukaan ja arvioida muun asunnon vuokra. Tätä voi kuitenkin olla käytännössä vaikea toteuttaa. Tämän sijasta vuokraa voitaisiin pitää siirtona, joka käsittää asunnon kustannusten jakamisen. Tämä vastaisi ensimmäistä tapausta, jos varsinaista alivuokralaishuoneen vuokraa pidetään osuutena laskennalliseen päävuokraan. Tämän käsittelyn vuoksi on tehtävä korjaus, jos kotitaloudet on jaettu ryhmiin.

Lisäksi tulee vielä kysymys siitä, miten olisi käsiteltävä useiden huoneiden alivuokralle antamista. Tässä tapauksessa ehdotetaan, että ilmaisia alivuokralainen käytetään ainoastaan silloin, kun myös omistaja tai päävuokralainen itse asuu asunnossa. Muuten alivuokralle antamista olisi pidettävä erillisenä taloudellisena toimintana (asuntopalvelu tai täysihoitola).

Periaate 11:

Asunnon alivuokralaishuoneista maksettuja vuokria on pidettävä osuutena päävuokraan niin kauan, kun myös omistaja tai päävuokralainen asuu asunnossa.

1.4.5 Tyhjät asunnot

Ensinnäkin vuokrattu asunto katsotaan aina asutuksi, vaikka vuokralainen asuisi muualla. EKT 1979:n 315 i kohdan mukaisesti vuokran arvoa pidetään tuotoksena. Toiseksi loma-asunnoille ja lomaosakkeille sovitun yleisen ratkaisun mukaisesti vuosivuokra heijastaa implisiittisesti keskimääräistä käyttöaikaa. Tyhjiin asuntojen ongelma rajoittuu tämän vuosi vuokraamattomiin asuntoihin, joita omistaja ei käytä eli jotka voidaan myydä tai vuokrata. Tällaisissa tapauksissa ei tuoteta asuntopalvelua, joten asunnosta olisi merkittävä nollavuokra.

Tarvittavat tiedot sen määrittämiseksi, onko vuokraamaton kiinteistö tyhjiillään vai ei, voivat perustua omistajan tai naapureiden ilmoitukseen. Tällaisten tietojen puuttuessa kalusteiden olemassaoloa voidaan pitää merkinä siitä, että kiinteistö on asuttu. Kalustamattomat asunnot voidaan sitä vastoin katsoa tyhjiksi, koska on vaikea ajatella niillä tuotettavan asuntopalveluja. Tyhjiin asuntoihin olisi myös sisällyttävä asuntojen, jotka on haltuunotettu maksujen laiminlyöntien vuoksi tai jotka ovat tyhjiillään lyhyen aikaa, koska asunnonvälittäjä ei välittömästi löydä uutta vuokralaista. Rajatapaus on tyhjä asunto, joka on täysin kalustettu ja jota omistaja voi käyttää välittömästi. Tällaisessa tapauksessa voidaan katsoa, että asuntopalvelua ei tuoteta niin kauan, kun omistaja ei todella asu siinä. Koska tapaus on verrattavissa vuokrattuun mutta tyhjään asuntoon, näyttää kuitenkin tarkoituksenmukaiselta merkitä siitä vuokra. Tämän vuoksi kalustettuja omistusasuntoja käsitellään yleisesti asuttuina.

Lopuksi olisi vielä huomattava, että tyhjästä asunnosta voi kuitenkin aiheutua kuluja, kuten kunnossapitoa, sähköä, vakuutusmaksuja, veroja jne. koskevat juoksevat menot. Nämä olisi sisällytettävä asuntopalvelut-toimialan välituotekäyttöön. Kuten sellaisen yrityksen ollessa kyseessä, joka ei tuota mitään palveluita, tämä voi johtaa negatiiviseen arvonlisaan.

Periaate 12:

Vuokraamattomasta asunnosta, joka voidaan myydä tai vuokrata, on merkittävä nollavuokra. Kalustettu omistusasunto on yleensä katsottava asutuksi asunnoksi.

1.4.6 Autotallit

Koska jotkut maat ovat sitä mieltä, että autotallien käsittely ei ole täysin selkeää EKT 1979:ssä (eikä KT 1968:ssä), ehdotus tilanteen selvittämiseksi näyttää hyödylliseltä. Voidaan palauttaa mieleen, että aiempaan kyselyyn vastanneet jäsenvaltiot olivat yksimielisesti sitä mieltä, että autotallit sisällytetään asuntopalveluiden tuotokseen, jos ne ovat tavalliseen tapaan asunnon yhteydessä. Tähän olisi sisällytettävä pysäköintipaikat, sillä niillä on todennäköisesti sama tarkoitus.

EKT:n ehto kestohyödykkeiden luokitteluksi kiinteän pääoman bruttomuodostukseen on niiden käyttö tuotantoprosessissa. Ne kestohyödykkeet, joita ei käytetä tuotantotarkoituksiin, esim. kestokulutushyödykkeet, on kirjattava kulutusmenoihin. Tämä tarkoittaa käänteisesti sitä, että kiinteän pääoman bruttomuodostukseen sisällytetyt tavarat yleensä johtavat myöhempään tuotokseen. Koska autotallit ovat osa kiinteän pääoman bruttomuodostusta, näyttäisi tarkoituksenmukaiselta sisällyttää talouden tuotokseen ei ainoastaan vuokrattujen autotallien palveluita, vaan laskea myös omistusasuntojen autotallien laskennallinen tuotos. Molemmissa tapauksissa autotalli on asunnon mukavuuden osatekijä aivan kuten muutkin mukavuustekijät.

EKT 1979:n 315 j kohdassa olevassa 1 alaviitteessä määrätään kuitenkin, että "omistajien itsensä käytössä olevien muiden talorakennusten laskennallisten vuokrien arvoa ei lasketa erikseen". Tämän vuoksi omistusasuntojen autotallien vuokra on arvioitava ainoastaan, jos niitä pidetään asuinrakennuksina. Käytännössä voidaan erottaa useita tapauksia. Ensimmäisessä tapauksessa autotalli on kiinteä osa asuinrakennusta. Jos fyysinen erottaminen ei ole mahdollista, koko rakennus luokitellaan asuinrakennukseksi ja omistusasuntojen autotalleille lasketaan laskennallinen vuokra. Toisessa tapauksessa, kun on kyse omistusasuntojen erillisistä autotalleista, voidaan tehdä ero asunnon yhteydessä käytettävien ja muihin tarkoituksiin käytettävien (esim. pysäköinti työpaikan lähellä) autotallien välillä. Molemmat todennäköisesti luokitellaan muiksi talorakennuksiksi. Edellä mainitun alaviitteen mukaisesti omistusasunnon erillään sijaitsevien autotallien käytöstä ei tarvitse arvioida laskennallista vuokraa.

Joka tapauksessa on korostettava sitä, että yleensä on olemassa enemmän omistusasuntoja kuin vuokrattuja asuntoja, joihin kuuluu autotalli. Jotta tämä rakenteellinen ero otettaisiin asianmukaisesti huomioon, näyttää olevan parasta käyttää autotallin olemassaoloa luokitteluperusteena.

Periaate 13:

Autotallit ja pysäköintipaikat tuottavat asuntopalveluihin sisällytettäviä palveluita, jos ne ovat rakenteellisesti asunnon yhteydessä.

2. VÄLITUOTEKÄYTTÖ

Asuntopalveluiden välituotekäyttöä käsitellään tarkemmin EKT:n panos-tuotos -menetelmässä. Käytännölliseltä kannalta ongelmia näyttää syntyvän tiettyjen (kunnallisten) maksujen käsittelystä samoin kuin korjauksesta ja kunnossapidosta.

EKT 1979:n panos-tuotos -menetelmässä⁽¹⁾ edellytetään, että lämmitys-, vesi-, sähkömaksut, yleisten tilojen maksut, turvatoimien maksut, hissimaksut jne. on jätettävä pois välituotekäytöstä (ja siten myös tuotoksesta). Käytännössä useat maat kuitenkin sisällyttävät nämä sen vuoksi, että niiden katsotaan olevan osa vuokrapalveluita eikä niitä useinkaan voida erottaa niistä. Voimassa olevaa EKT-sääntöä suositellaan noudatettavaksi, jotta vuokrattuja asuntoja ja omistusasuntoja käsiteltäisiin yhtäläisesti ja vältettäisiin kaksinkertaista kirjaamista omistusasumisen osalta. Toisaalta tämän ei pitäisi vaikuttaa BKTL-tasoon, jos välituotekäyttö ja tuotos käsitellään bruttona johdonmukaisesti.

Korjauksien ja kunnossapidon osalta EKT 1979 on selkeä sikäli, että suuret korjaukset, jotka on määriteltävä parannuksiksi, kyseisen kiinteistön eliniän pidentämiseksi tai saneeraamiseksi, olisi ohjattava pääomanmuodostukseen. Tavanomaisista korjauksista EKT:n panos-tuotos -menetelmässä todetaan, että ne "olisi luettava välituotekäyttöön, kun omistaja vastaa kuluista, riippumatta siitä, onko asunto vuokrattu vai omistajan asuma. Jos asunnon vuokralainen kuitenkin vastaa kuluista, ne olisi kirjattava suoraan kotitalouksien kulutukseen." Tämä tarkoittaa epäsuorasti sitä, että omistusasunnon välituotekäytön olisi oltava hieman korkeampi kuin vuokratun asunnon, sillä se sisältää jälkimmäisessä tapauksessa korjauksina pidetyt vuokralaisen menot. Näyttää siltä, että muutamat harvat maat ovat poikenneet tästä säännöstä ja sisällyttävät, perustettuaan markkinahintaisen tuotoksen, myös vuokralaisen hoitamat korjaukset asuntopalveluiden tuotokseen ja välituotekäyttöön ja ohjaavat sitten sen tuotoksen kautta kulutukseen. Tämä on hyväksyttävissä, jos se ei vaikuta BKTL:n tasoon.

Tyhjien asuntojen osalta esille nostetun seikan lisäksi korostetaan, että työnantajan omistamien asuntojen tapauksessa olisi vältettävä välituotekäytön kirjaamista kahteen kertaan.

Periaate 14:

Asuntopalveluiden välituotekäyttö on laadittava yhdenmukaiseksi tuotoksen määritelmän kanssa. Yleisesti ottaen kummastakin olisi jätettävä pois lämmitys-, vesi-, sähkömaksut jne. Jos käytännön syistä halutaan toimia toisin, tämä on hyväksyttävää, jos se ei vaikuta BKT:n ja BKTL:n tasoon.

⁽¹⁾ Vrt. Euroopan yhteisöjen tilastotoimisto, "Yhteisön panos-tuotos -taulukoiden menetelmä 1965" (ainoastaan ranskan ja saksan kielellä).

3. TALOUSTOIMET ULKOMAIDEN KANSSA

EKT 1979 -sääntöjen (211 ja 214 kohta) mukaisesti ulkomailla asuvia yksiköjä pidetään käsitteellisinä asuinyksikköinä siinä ominaisuudessa, että ne voivat omistaa maata tai olemassa olevia rakennuksia maan talousalueella, mutta ainoastaan kyseistä maata tai kyseisiä rakennuksia koskevilla taloustoimissa. Tämä tarkoittaa yksinkertaisesti sitä, että ulkomailla asuvan yksikön omistaman asunnon tuottama palvelu sisällytetään talouden tuotokseen siellä, missä asunto sijaitsee. Teoriassa tämä kuitenkin korjataan siirryttäessä BKT:stä BKTL:ään omaisuus- ja yrittäjätuloissa (R 40). EKT 1979:n 430 b kohdassa vahvistetaan, että tämä erä sisältää asukkaiden ulkomailla olevan maan tai rakennusten omistajina saamat nettovuokrat tai päinvastoin. Se edustaa asuinyksiköllä itsellään olevan saamisen korkoa asuinyksikön ominaisuudessa käsitteellisenä ulkomaisena asuinyksikkönä.

Yleensä ei juuri synny ongelmia, jos ulkomailla asuvan yksikön omistama kiinteistö on todella vuokrattu maassa asuvalle, sillä rahavirta otetaan huomioon ja sisällytetään maksutaseeseen. Tilanne voi kuitenkin olla toinen omistusasunnoissa asuvien tapauksessa, koska vastaavaa rahavirtaa ei todennäköisesti oteta huomioon. Yhtenä mahdollisena ratkaisuna voidaan tutkia sitä, että henkilön omistaessa asunnon ulkomailla ja asuessa siinä hänen katsottaisiin asuvan maassa, jossa asunto sijaitsee. Tätä ratkaisua eivät ehkä kannata ne maat, joiden alueella useissa asunnoissa, kuten loma-asunnoissa, asuu ulkomaalaisia. Toinen mahdollinen ratkaisu on tehdä omistusasuntojen osalta korjaus ulkomaiset nettovuokrat -taloustoimeen. Tämä edellyttää, että ulkomaalaisten asukkaiden omistamista ja asumista asunnoista laaditaan ristiintaulukointi, joka heijastaa myös sitä, että maassa asuvan erottamiseen ulkomailla asuvasta ei riitä pelkästään henkilön kansallisuus. Näyttäisi lisäksi olevan hyödyllistä saada asianomaisten jäsenvaltioiden välillä aikaan yksimielisyys ristiintaulukoinnista. Tilastoaukot aiheuttavat kuitenkin yleisen ongelman tällä alueella. Vaikka ulkomaalaisten omistamat loma-asunnot ovat tässä suhteessa tärkeimmät, jäsenvaltiot selittivät yksimielisesti, että tällä hetkellä tällaista tietoa ei ole saatavilla.

Lomaosakekiinteistöt muodostavat erityiskysymyksen. Koska tällaisessa kiinteistössä voi saman kirjanpitoauden aikana asua erimaalaisia asukkaita, suora kohdentaminen alkuperämaahan näyttää lähes mahdottomalta. Vastaavia tuloksia voidaan saada käyttämällä toteuttamiskelpoisempaa lähestymistapaa. Lomaosakkeiden tuottama (laskennallinen) arvonlisä kohdennetaan ensin omistavan yhtiön alkuperämaahan. Tämän jälkeen omistavaa yhtiötä voidaan pyytää tekemään jaottelu lomaosakkeiden omistajien alkuperämaan mukaan, joka voi toimia jakaumaratkaisuna.

Periaate 15:

EKT 1979:n mukaan kaikki jäsenvaltion talousalueella olevat asunnot vaikuttavat sen BKT:hen. Ulkomailla asuvien henkilöiden maan tai rakennusten omistajina saamat nettovuokrat on kirjattava pääomatuloiksi ulkomaille ja vähennettävä tämän vuoksi siirryttäessä BKT:stä BKTL:ään (ja päinvastoin). Nettovuokra on katsottava asuntojen todellisen ja laskennallisen vuokrauksen nettotoimintaylijäämäksi. Jäsenvaltioiden välillä on tapahduttava tietojen vaihtoa ulkomailla asuvien henkilöiden omistamien omistusasuntojen ottamiseksi huomioon. Eurostat ottaisi hoitaakseen tämän tiedon yhteensovittamisen, erityisesti ulkomailla asuvien henkilöiden omistamia asuntoja koskevan ristiintaulukoinnin yhteensovittamisen.