

31995D0309

5.8.1995

ОФИЦИАЛЕН ВЕСТНИК НА ЕВРОПЕЙСКИТЕ ОБЩНОСТИ

L 186/59

РЕШЕНИЕ НА КОМИСИЯТА**от 18 юли 1995 година****за определяне на принципите за оценяване на жилищните услуги за целите на прилагането на член 1 от Директива 89/130/ЕИО, Евратом на Съвета относно хармонизирането на образуването на брутният национален продукт по пазарни цени****(текст от значение за ЕИП)**

(95/309/ЕО, Евратом)

КОМИСИЯТА НА ЕВРОПЕЙСКИТЕ ОБЩНОСТИ,

като взе предвид Договора за създаване на Европейската общност,

като взе предвид Договора за създаване на Европейската общност за атомна енергия,

като взе предвид Директива 89/130/ЕИО, Евратом на Съвета от 13 февруари 1989 г. относно хармонизирането на образуването на брутният национален продукт по пазарни цени ⁽¹⁾ и по-специално член 1 от нея,

като има предвид, че за целите на дефиницията на брутният национален продукт по пазарни цени (БНПпц) в съответствие с член 1 от Директива 89/130/ЕИО, Евратом е необходимо да се изяснят принципите за определянето на услугите, свързани с жилищата, както са използвани за целите на Европейската система от интегрирани икономически сметки (ESA);

като има предвид, че мерките, предвидени в настоящото решение, са в съответствие със становището на Комитета, създаден в съответствие с член 6 от Директива 89/130/ЕИО, Евратом,

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО РЕШЕНИЕ:

Член 1

За целите на прилагането на член 1 от Директива 89/130/ЕИО, Евратом се прилагат следните принципи за определянето на услугите, свързани с жилища:

- а) при съставянето на данните за обема на услугите, свързани с жилища, държавите-членки прилагат метода на стратификацията на базата на действителните наеми;
- б) държавите-членки трябва да използват таблични анализи или статистически техники за извеждането на съществените критерии за стратификация;
- в) под действителен наем се разбира наемът, дължим за правото да се ползва необзаведено жилище;

г) за съставяне на данните за условно изчислената рента на жилищата, заемани от собствениците, ще се използват действителните наеми по всички договори, свързани с частни жилища;

д) в страни, където секторът на частните наеми е малък, съответното ниво на наема в частния сектор може да се получи или като се използват завишените (обществените) наеми, или в обосновани изключителни случаи да се използват други обективни методи като метода на разходите за потребителя;

е) също могат да се използват наемите за обзаведените жилища за разширяване на основата за условно изчислената рента на жилищата, заемани от собствениците, ако същите бъдат намалени, така че да се изключи сумата, плащана за ползване на обзавеждане;

ж) държавите-членки трябва да екстраполират данните за стойността за дадена базова година, като използват подходящи количествени, ценови и качествени показатели.

Спецификацията на принципите за изчисляването на стойността на услугите, свързани с жилищата, се съдържа в приложението към настоящото решение.

Член 2

За годините от 1988 г. нататък данните за стойността на услугите, свързани с жилищата в съответствие с принципите, определени в приложението, трябва да се представят на Комисията (Евростат) не по-късно от 30 септември 1996 г.

Член 3

Адресати на настоящото решение са държавите-членки.

Съставено в Брюксел на 18 юли 1995 година.

За Комисията

Yves-Thibault DE SILGUY

Член на Комисията

⁽¹⁾ ОВ L 49, 21.2.1989 г., стр. 26.

ПРИЛОЖЕНИЕ

За целите на прилагането на член 1 от Директива 89/130/ЕИО, Евратом следните точки имат за цел да пояснят принципите за изчисляване на обема, междинното потребление и транзакциите с другите части на света по отношение на услугите, свързани с жилища.

1. ОБЕМ НА УСЛУГИТЕ, СВЪРЗАНИ С ЖИЛИЩА

1.1. Основен метод

В националните сметки, съгласно установената практика, обемът на жилищните услуги обхваща не само услугите, предоставени от наетите жилища, но също и тези, предоставени от жилищата, заемани от собствениците. Във връзка с оценяването на обема на жилищните услуги Европейската система от интегрирани икономически сметки (ESA) предвижда в параграф 315и, че „услугите, предоставени от собствениците на жилища, се измерват със стойността на наемите, ако бъдат отдадени под наем, или със стойността на наемите за подобни жилища, ако се заемат от собствениците“. Основният проблем при прилагането на това правило се отнася до тълкуването на „подобни“ в случая на жилища, заемани от собствениците. На практика се използват основно два различни метода, за да се приложи това правило ⁽¹⁾. От една страна, повечето страни прилагат метода на стратификацията, който съчетава информацията от общия жилищен фонд, разпределен по различни слоеве, с информация за действителните наеми, плащани във всеки слой. От друга страна, някои страни използват метода за самооценка за жилищата, заемани от собствениците, искайки от собствениците, които заемат жилищата, да определят потенциалния наем за техния имот.

Тази разлика в процедурата може, в известна степен, да бъде обяснена с факта, че процентът на жилищата, заемани от собствениците им в различните държави-членки, варира между 42 и 77. В случая на висок процент на жилища, заемани от собствениците им, при определени обстоятелства може да бъде трудно да се получи действителният наем за подобни жилища, както се изисква по метода на стратификацията. За разлика от това трябва да се подчертае, че някои страни, които имат много висок процент от собственици, които живеят в собствени жилища, прилагат всъщност метода на стратификацията. От друга страна, главният проблем на метода на самооценката се състои в много субективното влияние върху оценката. Това води до значителна неяснота поради занижена оценка (в зависимост от конкретните обстоятелства) и увеличава маржа на грешката на стойността на БНП успоредно с увеличаването на значението на жилищата, заемани от собствениците им. Освен това маржът на грешката с течение на времето не изглежда вероятно да остане устойчив при промяна на обстоятелствата.

Предвид факта, че методът на самооценка е в голяма степен субективен, от статистическа гледна точка изглежда разумно да се препоръча методът на стратификацията. По принцип методът на стратификацията използва информация за действителните наеми за наети жилища, за да се получи приблизителната стойност на наема на общия жилищен фонд. Това може да се тълкува като процедура за формиране на брутна стойност (от нетна такава) на базата на количествено-ценовия метод. За да се получи по-надеждна стойност и да се включат по подходящ начин относителните ценови разлики, се изисква стратификация на жилищния фонд. Тъй като наемите варират в зависимост от характеристиките на жилищата, изглежда е необходимо същите да бъдат взети предвид. Впоследствие средният наем за отделен слой се прилага за броя на жилищата в този конкретен слой. Ако наличната информация се изведе от извадкови проучвания, формирането на брутна стойност се отнася както за част от наетите, така и за всички жилища, заемани от собствениците. Детайлната процедура за определяне наема за един слой обикновено се извършва за базова година и след това този резултат се екстраполира за текущите години.

Трудностите при този метод, където за определени слоеве от жилища, заемани от собственици, няма действителен наем, могат вероятно да се преодолеят в повечето случаи с прилагането на по-сложни статистически методи, като например регресионни техники или разширен вариант на нидерландската точкова система. Очевидно това не решава проблема с екстремния случай, при който всички жилища се заемат от собственици. Като обективна оценка в такъв случай може да бъде приложен методът на разходите на потребителя. Накратко той се състои от събиране на всички разходни позиции, като например междинно и капиталово потребление, както и някои надбавки за нетен оперативен излишък, включително лихвата върху ипотечи. Детайлите за този метод трябва да бъдат установени от управителния комитет по БНП веднага щом бъде изискано.

Принцип 1:

За съставянето на данни за обема на жилищните услуги държавите-членки прилагат метода на стратификацията на базата на действителни наеми или посредством пряка екстраполация, или посредством иконометрична регресия. По отношение на жилищата, заемани от собственици, това означава използването на

⁽¹⁾ До неотдавна една държава-членка имаше на свое разположение обективна оценка на условно изчислената рента на жилищата, заемани от собственици, т.е. облагаемата стойност, която бе потенциалният наем, изчислен от данъчните органи.

действителни наеми за подобни наети жилища. В оправдани или изключителни случаи, където липсват действителни наеми или същите са статистически ненадеждни за някои слоеве, могат да се използват други обективни методи, като например метода на потребителските разходи.

1.2. Стратификация на жилищния фонд

1.2.1. Фактори, засягащи нивото на наемите

Първият набор от променливи, определящ нивото на действителните наеми, е свързан с характеристиките на жилището и сградата. Като начало размерът на жилището е важен както по отношение на квадратурата, така и по отношение на броя на стаите. Колкото по-голямо е жилището, толкова по-висок ще бъде действителният наем. Наемът на квадратен метър обаче има тенденцията да намалява с размера на жилището. Друг важен фактор е свързан с удобствата в жилището. Същите могат да обхващат такива променливи, като например наличието на баня, балкон/тераса, специално подово покритие или специална облицовка на стените, открита камина, централно отопление, климатична инсталация, специално остъкляване и други мерки за шумоизолация и термоизолация; разположението на жилището също е от значение. По отношение на сградата могат да оказват влияние някои съоръжения, като например гараж, асансьор, плувен басейн, градина (на покривната тераса) или даже разположението на жилището вътре в сградата. Освен това видът на сградата (самостоятелна сграда, къща с една стена на калкан, апартамент), архитектурата, възрастта или броят на жилищата в сградата могат също да окажат влияние върху наема.

Втори набор от променливи се отнася до характеристиките, свързани с околната среда. Добре известен фактор е разликата между наемите за жилище в града и сравнимо с него жилище в отдалечен район. Разстоянието до икономически център или формата на пейзажа (равнинна местност, планинска местност) не могат да бъдат незначителни фактори. Освен това факторите, свързани с квартала, като например изглед, околни зелени площи, транспортни улеснения и достъп до тях, магазини и училища или репутацията и сигурността на даден район, имат влияние върху действителния наем.

Друг набор променливи може да бъде обобщен като социално-икономически фактори. Например в повечето страни наемите се влияят от разпоредбите на държавното управление, като например ограничения на наемите или субсидиите. Освен това срокът на договора за наем, видът на договора (временен, постоянен), броят на обитателите на едно жилище (споделяне на един апартамент от повече домакинства), вид на собственика (обществен, жилищна асоциация, частен, на работодателя) или наемната политика на хазяина може също да окаже влияние на наемите.

Очевидно няколко допълнителни променливи могат да оказват влияние върху наемите. Но събирането на данни за всички гореспоменати фактори може да доведе до претрупани въпросници. Затова може да бъде разгледано използването на капиталови стойности за целите на стратификацията. Основанието за използването на капиталовата стойност на дадено жилище е, че тя отразява всички негови важни характеристики. Така капиталовата стойност може да се разглежда като косвен стратифициращ фактор. Използването на съотношението на капиталовата стойност към действителния наем може да се разглежда като целесъобразен подход, особено в тези страни, където жилищата под наем представляват малка част от жилищния фонд. При условие че това съотношение е устойчиво, подобен метод би дал възможност да бъде определена наемната стойност за тези жилища, които се намират само в сектора на жилищата, заемани от собствениците. Освен това капиталовите стойности не изключват използването на „физически“ критерии за стратификация; те могат да бъдат комбинирани. При тази ситуация се приема, че капиталовите стойности отразяват липсващите „физически“ критерии за стратификация. Във всеки случай капиталовите стойности, които се използват при изчисляването на наемите, трябва да се базират върху обективна оценка, установена за актуална базова година.

На практика стратификацията е различна в различните държави-членки както по отношение на броя на слоевете, така и по точните критерии, използвани за тяхното дефиниране. Макар че от пръв поглед това може да представлява известен проблем, трябва да се подчертае, че някои основни критерии, като размер и (географско) местоположение на дадено жилище, се използват почти навсякъде. Освен това трябва да бъде прието по принцип, че уместността на други характеристики ще варира при различните страни и че самите държави-членки могат най-добре да определят важните критерии. Това на свой ред изисква да се направи изчерпателен основен анализ на действителните наеми, използвани за изчисляване на стойността на даден слой.

Принцип 2:

За целите на стратификацията държавите-членки използват важни особености на жилищата. Те могат да се отнасят до характеристиките на жилището и на сградата, до характеристиките на сградата, свързани с околната среда или със социално-икономически фактори. Освен това използването на актуални капиталови стойности е приемливо за целите на стратификацията, ако същите се основават на обективна оценка.

1.2.2. Подбор на критерии за стратификацията

Като се имат предвид различните характеристики, оказващи влияние върху наема на дадено жилище, първата задача е да се проучат тези променливи, които имат съществено въздействие. Един от начините да се открият съществените променливи е да се изготви табличен анализ на наличната статистическа информация. Този метод вероятно формира основата за настоящите процедури в повечето държави-членки. За да се получи обективно измерване на оценката, може да бъде полезно отклонението на действителните наеми в рамките на един слой. Това би създало стимул за евентуални подобрения при стратификацията чрез избирането на слоевете с оглед на минимизирането на отклонението в рамките на един слой. Затова се препоръчва да се изчисли отклонението на слоя поне в тези случаи, при които стратификацията засяга както нивото на действителните наеми, така и на условно изчислените ренти на жилища, заемани от собственици.

По-сложен подход се предлага от модерни статистически техники, като (многофакторен) регресионен анализ. Подобна техника позволява да бъде оценено влиянието на отделните променливи, така че отклонението в наемите да бъде отнесено към определени характеристики. Накратко, обяснителната възможност на дадена променлива може да бъде количествено изразена (чрез коефициента на корелация). Като вторичен продукт тя дава възможност характеристиките да бъдат подредени според тяхната важност. Това спомага да се определи къде трябва да се стратифицира с по-големи подробности. Комбинирането на най-важните променливи, като се използват многофакторни техники на регресия, показва цялостните им обяснителни възможности. Използването на модерни статистически техники за подбиране на важни променливи се разглежда като ефективен начин за стратифициране на жилищния фонд. Освен това подобни техники биха били полезен инструмент за изчисляване на средния наем в случаите, където няма кореспондиращи наблюдения в сектора на наемите (празен слой).

Допълнително предимство на подбора на критериите за стратификация на базата на модерни статистически техники е, че той избягва необходимостта да се предписват унифицирани критерии за всички страни. За да се получи съпоставим резултат, е достатъчно да се установи подреждане по важност на най-значимите критерии във всяка страна и да се посочи изискваното цялостно ниво на обяснителните възможности. Очевидно, подобен регресионен анализ зависи главно от наличната статистическа информация. Обаче дори и при ограничена статистическа информация това може да бъде стимул за бъдещи подобрения.

Като се има предвид, че информацията за различните променливи, които засягат наемите, зависи главно от развитието на базовата статистика, възможността за използването на модерни статистически техники може да бъде ограничена понастоящем. Затова се препоръчва стандартен метод, т.е. държавите-членки да прилагат всички съществени критерии, както са изведени от табличните анализи. Като минимум, размерът, местоположението и поне една друга важна характеристика на дадено жилище трябва да се използват за стратифициране на жилищния фонд; тази стратификация трябва да доведе до създаване на таблица с минимум 30 клетки. Разбивката на жилищния фонд трябва да бъде значима и да бъде представителна за общия жилищен фонд. Могат да бъдат използвани модерни статистически техники за определяне на важната/ите обяснителна/и променлива/и за подбор на слоевете.

На практика обаче дадена държава-членка може да предпочете използването на по-малко променливи или променливи, различни от тези, предписани от стандартния метод. Това е приемливо доколкото, доколкото преди това е направен (многофакторен) регресионен анализ, който показва, че е получено приемливо ниво на обяснителна възможност. За да се гарантират съпоставими резултати, като праг се препоръчва най-малко 70 % коефициент на корелация. Тази прагова стойност би била приемлива в контекста на голяма извадка, като се отстранят нулевите или ниските наеми, както и екстремални случаи.

Принцип 3:

Държавите-членки използват таблични анализи или статистически техники за извеждането на съществени критерии за стратификация. Като минимум трябва да се използва размерът, местоположението и най-малко още една важна характеристика на дадено жилище. Трябва да бъде изготвена таблица с минимум 30 клетки и да бъдат разграничени най-малко три класа размери и два типа местоположение. Приемливо е използването на по-малко или на други променливи, ако преди това е било доказано, че коефициентът (множествен) на корелация достига 70 %.

1.2.3. Действителни наеми и условна рента на жилища, заемани от собственици

По принцип наемът се дефинира като цената, дължима за правото да се използва необзаведено жилище. Затова таксите за отопление, вода, електричество и др. трябва по принцип да бъдат изключени, макар че понякога на практика е трудно да бъдат отделени. За да бъде в съответствие с правилата за оценка по ESA, обемът на жилищните услуги трябва да изключва фактурирания данък върху добавената стойност.

По отношение на действителните наеми някои обществени помощи са вероятно по-важни. Например конкретно домакинство като потребител има право на трансфер от държавното управление (например жилищно обезщетение), но което поради административни причини се плаща директно на хазяина. В зависимост от източника на информацията цифрата на действителния наем може да бъде различна. Ако наемателят е източникът на информацията, може да бъде необходимо да се коригира наблюдаваният действителен наем, като се добави обратно всяка помощ за наем.

Освен това използването на действителни наеми за целите на условно изчислената рента изисква изясняването на няколко фундаментални въпроса, които оказват влияние върху хармонизирането на данните. Първото положение се отнася до въпроса, дали за целите на условно изчислената рента да се използват всички действителни наеми или само тези по нови договори. В зависимост от целта могат да бъдат изтъкнати различни теоретически аргументи в подкрепа на действителните наеми, плащани по нови наемни договори, по договори, подписани в годината на строителството, или по „усреднени“ договори. Прилагането на общото правило, т.е. използването на наеми за подобни жилища, не изглежда приемливо за ограничаване на базата за условно изчисляваните ренти от новите договори. Като се има предвид, че за сектора на наемите се използват „усреднените“ наеми, същото трябва да важи за жилищата, заемани от собственици. Освен това едно различно решение би представлявало вероятно голяма трудност в много страни, когато се прилага методът на стратификацията. Накратко, заключението е, че за условното изчисляване на рентата за жилища, заемани от собственици, трябва да се използват средните действителни наеми от всички договори.

Вторият въпрос се отнася до проблема дали наемите на жилищата, които са обществена собственост, могат да се използват за целите на условните изчисления. Като се има предвид, че жилищата, заемани от собственици, са предимно частна собственост, по принцип за целите на условните изчисления трябва да се използват само действителни наеми от частния сектор. Ако обаче няма достатъчно наблюдения на действителни наеми от частни жилища, които да съставляват достатъчна основа за условните изчисления, по изключение могат да бъдат използвани наеми от жилища, които са обществена собственост, при условие че те бъдат завишени със сумите на всякакви субсидии, платени само за обществено жилищно настаняване, а не за частно.

Друг въпрос се отнася до използването на наеми, плащани за обзаведени жилища за разширяване на базата за условно изчислените ренти на жилища, заемани от собственици. По принцип базата за условното изчисляване на рентната стойност на жилищата, заемани от собственици, е наемът за необзаведени жилища. Затова наемите за обзаведени жилища не могат да бъдат използвани пряко. За да се избегне условното изчисляване на погрешно ниво на наема, същите трябва да бъдат редуцирани, така че да се изключи сумата, плащана за ползването на обзавеждането.

Принцип 4:

Под действителна рента се разбира наемът, дължим за правото на ползване на необзаведено жилище. Ако наемателят е източникът на информацията, може да бъде необходимо да се коригира наблюдаваният действителен наем, като се добави обратно всяка помощ за наем, която поради административни причини се плаща директно на хазяина. За съставянето на данните за условно изчислената рента на жилищата, заемани от собствениците, се използват действителните наеми по всички договори, свързани с частни жилища. Ако е необходимо поради статистически причини, по изключение могат да бъдат използвани данни за наемите от жилища, които са обществена собственост, при условие че те бъдат завишени със сумите на всякакви субсидии, платени само за обществени собственици, а не частни. Също в базата за условните изчисления могат да бъдат включени наеми за обзаведени жилища, след като бъде приспадната разликата в наема за обзаведени и необзаведени жилища.

1.3. Източници за изчисленията за базовата година и методи за екстраполация

1.3.1. Жилищен фонд

Съществен елемент на изчисляването по метода на стратификацията е информацията за жилищния фонд. Тази информация служи като универсална база за процедурите на екстраполацията. В общи линии жилищният фонд се състои от всички сгради или части от тях, които се използват като жилища. Повече подробности са дадени в раздела за специални проблеми. Главните източници, използвани в цялата Общност за установяването на този жилищен фонд, са преброяването на сградите, административните регистри за сградите или преброяванията на населението. В повечето случаи цифрата за базовата година се актуализира, за да се получи тази за текущата година.

Във връзка с жилищния фонд за базовата година преброяванията на сградите като че ли са най-малко проблематични и най-пълни, особено когато се извършват заедно с преброяването на населението. Административните регистри на сградите зависят предимно от правни процедури, което може да доведе до неясноти, например за това дали разширенията, подобренията, преустройствата и събарянето на жилищата са правилно записани. Използването на информацията, предоставена от домакинствата при преброяване на населението, като база за жилищния фонд може да доведе до проблеми, защото при резултатите е налице тенденция да се подценяват вторите жилища, които не са заети към датата на преброяването.

Принцип 5:

За съставянето на данните за жилищния фонд през базовата година държавите-членки използват като първоначална основа или преброяването на сградите, или преброяването на населението, или административния регистър на сградите. Тъй като преброяването на сградите обикновено предоставя най-висока степен на изчерпателност, използването на административните регистри на сградите и преброяването на населението изискват интензивни и пълни проверки, за да се постигне изчерпателност.

1.3.2. Действителни наеми

Вторият фундаментален елемент за изчисляването на обема на жилищните услуги по метода на стратификацията се отнася до действителните наеми, плащани в сектора на наемите. Информацията за действителните наеми през базовата година се извежда или от преброяване (напр. преброяване на населението), или от извадково проучване, като например проучвания на семейните бюджети. В първия случай действителните наеми са обхванати общо и изчисленията имат влияние само върху нивото на условно изчислената рента на жилищата, заемани от собственици. В случая на проучванията на семейните бюджети изчисленията засягат както нивото на действителните наеми, така и това на условно изчислената рента. Очевидно едно преброяване предоставя широка основа за надеждна информация. Но проучванията на семейните бюджети обикновено също се считат за доста надеждни, особено по отношение на стоки от първа необходимост. Знае се, обаче, че разликата, получена в резултат на отсъствието на отговори от страна на респондентите, е генерален проблем при този вид проучване. Ако жилището се разглежда повечето като лукс, отколкото като позиция от първа необходимост, този проблем би имал нежелан ефект върху резултатите от изчисляването на наемите и трябва да бъде компенсиран. Друг проблем при проучването на семейните бюджети, поне в някои страни, е свързан с малкия му размер, което може да ограничи възможността за стратифициране на наемите. Във всеки случай, доколкото е възможно, трябва да бъдат използвани наличните допълнителни източници. Такъв може например да бъде случаят в страни, където голяма част от жилищата са под обществен контрол и жилищните агенции трябва да представят отчети. Освен това, като постоянна задача за подобряване на резултатите, трябва да бъдат проучени алтернативни източници, като специализирани проучвания на наемите.

Принцип 6:

Държавите-членки използват най-общите и най-надеждни източници за извеждане на действителните наеми на слой, например преброяване на населението или проучване на домакинствата. Трябва да бъде направена оценка на алтернативните източници за подобряване на надеждността и изчерпателността и особено на стратификацията.

1.3.3. Екстраполация на резултатите от базовата година

Много малко държави-членки имат годишната информация, необходима за извършване на изчисляването на обема на жилищата, заемани от собственици, обновявана всяка година. В повечето страни резултатите за дадена година се вземат като база за сравнение и впоследствие се актуализират, за да се определи приблизително цифрата за текущата година посредством показатели. На практика, изглежда, съществуват различия доколко, доколкото някои страни процедурат чрез актуализиране на общия обем за базовата година, използвайки комбиниран показател, а други отделно екстраполират жилищния фонд и наема на слой. Въпреки че по принцип подобни резултати могат да бъдат очаквани, структурните измествания, например в съотношението между наетите жилища и жилищата, заемани от собственици, могат да доведат до разлики. Освен това едно отделно изчисляване би позволило проверки за верността на данните.

Във връзка с използваните показатели количественият индекс се извежда предимно от производството на строителния отрасъл. Ценовият показател, от друга страна, често се базира на ценовия индекс на платените наеми, взет от индекса на потребителските цени. Това може да доведе до деформации в случаите, където допусканията, че условно изчислените ренти на жилища, заемани от собствениците, следват общото движение, не са оправдани, например поради контрола върху наемите на обществените жилища. Затова за екстраполацията на условно изчислената рента на жилища, заемани от собственици, изглежда е за предпочитане да се използва, както през базовата година, ценови индекс, отразяващ движението на частно наетите жилища. Освен това трябва да се обърне внимание върху факта, че ценовите индекси нормално биха изключили ценовите повишения, дължащи се на качествени промени. Затова ценовите индекси трябва да бъдат допълнени от качествен показател, отразяващ подобренията.

Накрая, изглежда, е полезно да се минимизира въздействието на структурните промени върху резултатите посредством ограничаване на периода на екстраполация. Вземайки предвид в това отношение периодичността на съответните базисни статистически данни, изглежда е подходящо да се извършва бенчмаркинг на жилищния фонд на всеки 10 години, т.е. нормалния интервал за преброяванията на населението. Освен това бенчмаркингът на ценовия елемент (наемът на слой) трябва да се извършва най-малко на всеки пет години, т.е. обичайната периодичност за проучванията на семейните бюджети.

Принцип 7:

Ако не е възможно да се извърши пълно преизчисляване на обема на жилищните услуги годишно, държавите-членки могат да екстраполират цифрата за дадена базова година, използвайки подходящи количествени, ценови и качествени показатели. Екстраполацията на жилищния фонд и средния наем ще бъде извършвана отделно за всеки слой. Процедурата на екстраполация прави разграничение между изчислението

за действителните наеми и условно изчислената рента на жилища, заемани от собственици. Ако е необходимо, броят на използваните за екстраполация слоеве може да бъде по-малък от използваните за изчислението за базовата година. За екстраполиране на условно изчислената рента за жилища, заемани от собственици, по принцип ще се прилага ценови индекс, отразяващ частните наеми. Във всеки случай бенчмаркингът на жилищния фонд не трябва да превишава 10 години, а този на ценовия елемент не трябва да превишава пет години.

1.4. Специални проблеми

1.4.1. Жилища без наем и жилища с нисък наем

При събирането на данни за действителните наеми понякога могат да се наблюдават нулеви или много ниски стойности. В случая на жилища без наем това води до странна ситуация, при която жилищната услуга се предоставя действително, но без (видимо) заплащане. Изглежда е подходящо в тези случаи да се приеме решение, че наблюдаваният действителен нулев наем трябва да бъде коригиран. Би било логично да се приеме аналогично решение за жилищата с нисък наем.

Освен наемите от страна на държавното управление, има и други причини, поради които могат да бъдат наблюдавани жилища без наем или с нисък наем. Един от примерите е, когато дадено наето лице заема жилище, което е собственост на работодателя при по-нисък или нулев наем. Това може да се отнася до всички видове наети лица, включително икономисти или охранители. В този случай действителният наем трябва да бъде коригиран и разликата между действителния и съпоставимия наем да се третира като натурално възнаграждение (виж ESA 1979 г., параграф 408й). Друга възможност е жилищата да се отдават под наем при нулев или много нисък наем на роднини или приятели. В този случай корекцията може да бъде получена чрез просто прекласифициране на тези жилища от сектора на наетите жилища в сектора на заеманите от собственици жилища. Освен това подобна корекция изглежда подходяща в случая на еднократни плащанията на обща сума от наемателите, т.е. където наемателят предплаща наема за по-дълъг от нормалния период.

Принцип 8:

Действителният наем, наблюдаван в случая на жилища без наем или с нисък наем, ще бъде коригиран, така че да включва пълните жилищни услуги. Не трябва за изчисляването на условните ренти на жилищата, заемани от собствениците им, да се използват нулеви наеми или ниски наеми на некоригирана база.

1.4.2. Домове за почивка

Домовете за почивка обхващат всички видове жилища за прекарване на свободното време, като например недалечна къща, използвана за почивните дни в края на седмицата, която се използва за къси периоди много пъти през годината, или по-далечни курортни домове, които се използват за по-дълги периоди, но само няколко пъти в годината. На пръв поглед случаят с наетите домове за почивка не изглежда проблемен, тъй като действителният платен наем се взема като мярка за обема на услугите. Ако обаче действителните събирани наеми са на месечна база, екстраполацията към обща годишна стойност може да доведе до надценяване, ако не бъде включена допълнителна информация за средното време на заемане.

За да се изчисли условната рента за домовете за почивка, заемани от собствениците им, най-логичният подход е да се стратифицират тези имоти и да се приложи среден годишен наем за действително нает подобен дом. Годишният наем отразява косвено средно време на заемане. В случай на затруднения може да бъде приложен заместващ метод, т.е. да се събере информация за домовете за почивка в един слой и да се приложи този среден годишен наем за действително наетите домове за почивка към условно изчислената рента на тези, заемани от собственици. Трето, приемливо е да се използва пълният годишен наем за обикновени жилища в същия слой по местонахождение, където на домовете за почивка се пада много малка част от жилищния фонд или където те не могат да бъдат разделени от други жилища. Даже в случай на почивни домове в курорти тези процедури могат да изглеждат разумни, когато се вземе предвид, че те са винаги на разположение на собственика и се използват също безплатно от неговите приятели или роднини.

Във връзка с класификацията на дейностите на домовете за почивка, т.е. по въпроса за това, дали да ги отнесем към жилищния бранш или към хотелския/ресторантьорския сектор, има две мнения. От една страна, изглежда, че класификацията NACE би отнесла дейностите, свързани с домовете за почивка, към хотелите и ресторантите. От друга страна, би могло да бъде полезно да се групират всички условно изчислени ренти заедно. Във всеки случай, ако бъде приложено третото решение по-горе, разделянето на домовете за почивка от другите жилища е трудно. Тъй като от гледна точка на нивото на БНП като че ли този въпрос не е от първостепенна важност, би могъл да бъде решен от други експертни групи.

Принцип 9:

Домовете за почивка обхващат всички видове жилища за свободното време, като например близка къща за прекарване на почивните дни на седмицата или по-далечен курортен дом. За да се изчисли обемът на домовете за почивка, за предпочитане е да се използват средните годишни наеми за подобни удобства. Годишният наем косвено отразява средното време за заемане. Макар че като че ли стратификацията е желателна, домовете за почивка могат да бъдат групирани в един слой. Ако домовете за почивка представляват много малка част от жилищния фонд, може да бъде използван пълният годишен наем на обикновени жилища в същия слой по местонахождение. В основателен случай на изключение, при липсващи или статистически ненадеждни действителни наеми за определени слоеве, могат да бъдат използвани други обективни методи, като например методът на потребителските разходи.

1.4.3. *Ваканционна собственост*

За да се улесни едно общо решение за третирането на ваканционната собственост на имоти, изглежда е полезно да си припомним основните характеристики на този нов вид настаняване. В случай на ваканционна собственост агент за продажба на недвижими имоти продава правото за престой за определен период всяка година в определено жилище, намиращо се в туристически район, и се грижи за управлението на този имот. Правото е гарантирано със сертификат, който се издава след първоначалното плащане. Този сертификат може да бъде търгуван по текущата цена. Допълнително се дължат периодични плащания за покриване на административните разходи.

От това описание следва, че първоначалното плащане трябва да бъде третирано като инвестиция, тъй като издаденият сертификат е подобен на акция. Това се подкрепя от факта, че в закона на най-малко една държава-членка купувачът придобива вещно право. Затова би било полезно началното плащане да се отчете в националните сметки като нематериални активи. Освен това би изглеждало логично да се разглежда услугата за свободното от наем настаняване като дивидент в натура, плащан от агента за недвижими имоти.

Фундаменталният проблем е, че услугата се предоставя действително от настаняване „ваканционна собственост“, което не е включено в продукцията на икономиката. Логично това изисква корекция. Като начало, предложението за приемане на периодичното плащане като заместител означава косвено, че не се прави корекция за услугата за настаняване, тъй като периодичното плащане обхваща различна услуга, а именно управленски разходи. Друга теоретична възможност би била първоначалното плащане да се разглежда като предплащане на предоставената услуга и да се разпредели по съответните периоди на заемането. Освен статистическите проблеми за въвеждането на този модел в практиката, изглежда, има противоречие в правните условия, тъй като подразбиращото се тълкуване е покупка на услуга, а не придобиване на актив.

Друга възможност е извеждането на заместител (като променлива, която най-добре описва въпросната променлива) от годишните наеми за подобни улеснения за настаняване (на самообслужване). Това решение се подкрепя от факта, че базите за настаняването по „ваканционна собственост“ се намират в туристически райони и съществуват заедно с действително наети ваканционни апартаменти. В случай на затруднения двата други метода, предложени за ваканционните домове, също са приемливи за имотите на базата на „ваканционна собственост“. Условно изчислената рента трябва да бъде на нетна база, за да се избегне двойното отчитане на таксите, обхванати от периодичното плащане. Във всеки случай условното изчисляване на наема за имотите на базата на „ваканционна собственост“ изисква в същото време корекция на подхода за доходите и разходите.

По отношение на класификацията на отраслите настаняването на базата на „ваканционна собственост“ може да се третира или като второ жилище (жилищен отрасъл), или като настаняване от хотелски тип. Изглежда че настаняването на базата на „ваканционна собственост“ има характеристики както на жилищния отрасъл, така и на хотелско-ресторантьорския отрасъл. Тъй като от гледна точка на нивото на БНП като че ли този въпрос не е от първостепенна важност, би могъл да бъде решен от други експертни групи.

Принцип 10:

По отношение на настаняването на базата на „ваканционна собственост“ могат да се прилагат същите процедури както за домовете за почивка.

1.4.4. *Квартиранти в резервни стаи*

В повечето страни голям брой студенти се настаняват в резервни стаи. Често това се разпростира до други млади хора или такива, които са наети на работа, която налага да бъдат далеч от дома си. Изглежда не съществуват големи проблеми, ако стаята е част от наето жилище, т.е. тя е пренаета. Наемът за резервната стая може да се разглежда като принос към действителния главен наем, т.е. като трансфер между домакинства. Ако, обаче, стаята е част от жилище, заемано от собственик, включването на наема, плащан от наемателя, и условно изчислената рента в нейната цялост на жилището, заемано от собственика, ще представлява двойно отчитане. Вероятно вярното решение би било да се вземе действителният наем, плащан от квартиранта за процента от жилището, който той заема, и да се установи условно изчислената рента за останалата част. Това обаче може да не бъде възможно за изпълнение. Вместо това наемът може да се разглежда като трансфер, обхващаш

разпределянето на разходите за жилището. Това би било подобно на първия случай дотолкова, доколкото действителният наем за резервната стая се разглежда като принос към условно изчислената главна рента. Като резултат от това третиране ще бъде наложителна корекция, ако секторът на домакинствата е разпределен по групи.

Допълнителен въпрос е как да се третира пренаемане на различни стаи под наем. В този случай се предлага терминът „квартиранти в резервни стаи“ да важи само когато самият собственик или главният наемател също продължават да заемат жилището. Иначе пренаемането трябва да се разглежда като отделна икономическа дейност (жилищна услуга или пансион).

Принцип 11:

Наемите, плащани за резервни стаи в рамките на дадено жилище, се разглеждат като принос към главния наем, дотолкова, доколкото собственикът или главният наемател продължават да заемат жилището.

1.4.5. Празни жилища

Първо, наетото жилище винаги се разглежда като заето, даже и ако наемателят избере да живее другаде. В съответствие с параграф 315и от ESA 1979 стойността на наема се разглежда като продукция. Второ, в съответствие с общото решение, съгласувано за домовете за почивка и настаняването на принципа „ваканционна собственост“, годишният наем отразява по подразбиране средното време за заемане. Затова проблемът с празните жилища е ограничен до ненаетите жилища, които не се използват от собственика, т.е. които са на разположение за продажба или отдаване под наем. В подобни случаи не се предоставя жилищна услуга, така че трябва да се отчете нулев наем.

Необходимата информация, за да се определи дали даден ненает имот е празен или не, не може да бъде базирана на декларацията на собственика или съседите. При отсъствието на подобна информация наличието на мебели може да се използва като признак за това, че собствеността е заета. За разлика, необзаведените жилища могат да бъдат разглеждани като празни, тъй като е трудно да си представим, че се предоставя жилищна услуга. Празните жилища трябва също да обхващат жилища, върху които собствеността е възвръната след неплащане или които са празни за кратък период, защото дадена жилищна агенция не е намерила нов наемател веднага. Граничен случай представлява празно жилище, което е напълно обзаведено и може да бъде използвано от собственика незабавно. Тук може да се спори, че не се предоставя жилищна услуга, дотолкова, доколкото жилището не е действително заето от собственика. Но тъй като е сравнимо със случая на наето, но празно жилище, изглежда е подходящо да се отчете наем. Затова обзаведените жилища, заемани от собственици, се разглеждат по принцип като заети.

Накрая трябва да се отбележи, че едно празно жилище все още може да изисква разходи, като текущи разходи за поддръжка, електричество, застрахователни премии, данъци и пр. Същите трябва да бъдат включени като междинно потребление на жилищния отрасъл. Както в случая на предприятие, което не предоставя никакви услуги, това може да доведе до отрицателна добавена стойност.

Принцип 12:

За ненаето жилище, което е на разположение за продажба или отдаване под наем, трябва да се отчете нулев наем. Обзаведено жилище, заемано от собственика, по принцип трябва да се третира като заето жилище.

1.4.6. Гаражи

Тъй като някои страни привеждат доводи, че третирането на гаражите не е напълно ясно в ESA 1979 (нито в SNA 1968), изглежда би било от полза предложението за изясняване на ситуацията. Може да бъде напомнено, че държавите-членки, отговарящи в един предишен въпросник, бяха единодушни в полза на включването на гаражите в обема на жилищните услуги, ако те нормално са свързани с жилището. Това трябва да включва места за паркиране, тъй като те вероятно имат същата функция.

Условието на ESA за класифициране на дълготрайните стоки като формиране на брутен основен капитал е тяхното използване в процеса на производството. Дълготрайните стоки, които не се използват за производствени цели, т.е. дълготрайни стоки за потребление, трябва да бъдат отчетени като разход за крайно потребление. Обратно, това означава, че позициите, включени във формирането на брутен основен капитал, по принцип води до последваща продукция. Тъй като гаражите са част от формирането на брутен основен капитал, изглежда е подходящо не само да се включи услугата на наетите гаражи в продукцията на икономиката, но също да се изчисли условната продукция за гаражи, заемани от собственици. В двата случая гаражът представлява елемент на комфорт на жилището, както всяко друго удобство.

Бележка под линия 1 към параграф 315й на ESA 1979 обаче предвижда, че „стойността на условно изчислените ренти на нежилищни сгради, използвани директно от собствениците им, не се отчита отделно“. Затова за гаражи, заемани от собственици, наемът трябва да се изчислява условно само ако те се считат за жилищни сгради. На практика могат да бъдат разграничени няколко случая. Първо, гаражът е неразделна част от жилищна сграда. В такъв случай, където не е възможно физическо разделяне, цялата сграда ще бъде класифицирана като жилищна и трябва да се изчислява условно наемът за тези гаражи, заемани от собственици. Във втория случай на отделен гараж, заеман от собственика, можем да направим разграничение между тези, използвани във връзка с жилището, и такива, използвани за други цели (напр. паркиране в близост до работното място). И двата вида вероятно ще бъдат класифицирани като нежилищна сграда. В съответствие с гореспоменатата бележка под линия не се изчислява условен наем за използването на отделно разположени гаражи, използвани от собствениците.

Във всеки случай трябва да се подчертае, че обикновено има повече жилища, заемани от собственици, отколкото наети жилища с гараж. За да се включи тази структурна разлика по подходящ начин, най-добрият начин, изглежда, е да се използва наличието на гараж като критерий за стратификация.

Принцип 13:

За гаражите и местата за паркиране се предвижда услугите да бъдат включени в жилищните услуги, ако са конструктивно интегрирани с жилището.

2. МЕЖДИННО ПОТРЕБЛЕНИЕ

Междинното потребление на жилищните услуги се третира на едно по-прецизно равнище в методологията на ESA „ресурси-продукция“. От практическа гледна точка като че ли възникват проблеми във връзка с третирането на определени (комунални) такси, както и ремонта и поддръжката.

По отношение на някои такси методологията на ESA 1979 „ресурси-продукция“⁽¹⁾ изисква таксите за отопление, водоснабдяване, електричество, площи за общо ползване, охрана, асансьори и пр. да бъдат изключени от междинното потребление (и оттам и от продукцията). На практика, обаче, много страни включват същите на базата на това, че те се разглеждат като част от наемната услуга и доста често не могат да бъдат разделени. Препоръчва се да се спазва настоящото правило на ESA, за да се получи паралелно третиране на наетите жилища и жилищата, заемани от собствениците, и за да се избегне двойното отчитане на собствениците, които обитават жилищата. От друга страна, нивото на БНП не трябва да се засяга, ако брутно третиране се изпълнява систематично за междинното потребление и продукцията.

По отношение на ремонта и поддръжката ESA 1979 е ясна, дотолкова, доколкото големите ремонти, дефинирани като тези, при които се прави подобрене, продължаване на експлоатационния живот или реконструкция на въпросния имот, трябва да бъдат отнесени към формирането на капитал. Във връзка с рутинните ремонти методологията на ESA „ресурси-продукция“ посочва, че същите „трябва да бъдат включени в междинното потребление, когато подобни разходи се поемат от собственика, независимо от това дали жилището се отдава под наем, или се обитава от собственика. Където обаче тези разходи се поемат от наемателите, на които жилището е отдадено под наем, същите трябва да се отчитат директно в крайното потребление на домакинствата“. Това означава по подразбиране, че междинното потребление на жилище, заемано от собственик, трябва да бъде малко по-голямо от това на наето жилище, тъй като то включва този разход, който се разглежда като ремонт, извършван от наемателя в последния случай. Изглежда че някои страни се отклоняват от това правило и след като са установили продукция по пазарни цени, включват ремонтите, поети от наемателите, в продукцията и междинното потребление на жилищните услуги и след това го насочват през продукцията към крайното потребление. Това може да бъде прието, ако няма въздействие върху нивото на БНП.

В допълнение към повдигнатия въпрос за празните жилища се подчертава, че трябва да се избягва двойното отчитане на междинно потребление в случая на жилища, които са собственост на работодателя.

Принцип 14:

Междинното потребление за жилищните услуги ще се установява в съответствие с дефиницията за продукция. По принцип двете позиции трябва да изключват таксите за отопление, вода, електричество и пр. Ако по практически съображения се предпочита различно третиране, то се приема дотолкова, доколкото не се засягат нивата на БВП и БНП.

⁽¹⁾ Виж Статистическа служба на Европейските общности, „Методология на Общността за таблиците“ Входящи ресурси-Продукция „1965 г.“ (само на френски и немски език).

3. ТРАНЗАКЦИИ С ДРУГИТЕ ЧАСТИ НА СВЕТА

Съгласно правилата на ESA 1979 (параграфи 211 и 214) нерезидентните единици се разглеждат като условно резидентни единици в качеството им на собственици на земя или съществуващи сгради на икономическата територия на страната, но само по отношение на трансакции, засягащи такава земя или сгради. Това просто означава, че услугата, предоставяна от жилище, което е собственост на нерезидент, е включена в продукцията на икономиката, където е разположено жилището. На теория обаче това се коригира по време на преминаването от БВП към БНП под заглавието „доход от собственост и предприемачески доход“ (R 40). В параграф 430б от ESA 1979 се потвърждава, че тази позиция включва нетната рента, получавана от резиденти като собственици от земя и сгради в останалия свят или обратно. Това представлява изгодата от вземането на резидентната единица от самата себе си в качество ѝ на условна резидентна единица от останалия свят.

По принцип възникват малко проблеми, ако имотът, който е собственост на нерезидент, е действително отдаден под наем на резидент, тъй като в платежния баланс ще се наблюдава и включи паричен поток. Ситуацията обаче може да бъде различна в случая на имоти, заемани от собственици, тъй като вероятно няма да се наблюдава подобен паричен поток. Едно възможно решение би било да се счита, че когато даден резидент е собственик и заема жилище в чужбина, той фактически се разглежда като резидент на страната, където е разположено жилището. Възможно е това решение да не бъде харесано от страни, където много жилища, като домове за почивка, са заети от нерезиденти. Второто възможно решение би било да се въведе корекция в позицията трансакции с нетни ренти с останалия свят, дотолкова, доколкото се отнася до жилища, заемани от собственици. Това изисква да се състави една аналитична таблица на жилищата, които са собственост на чуждестранни резиденти и са заемани от тях, и да се отрази фактът, че националността на лицето не е достатъчна да се отдели резидентът от нерезидента. Освен това като че ли е полезно да се получи съгласие за аналитична таблица за въпросните държави-членки. Генералният проблем обаче е причинен от статистически пропуски в тази област. Макар че домовете за почивка, притежавани от чуждестранни резиденти, имат най-голямо значение в това отношение, държавите-членки обясниха единодушно, че понастоящем няма на разположение подобна информация.

Специален проблем в това отношение е свързан с имотите на базата на „ваканционна собственост“. Тъй като за един и същ отчетен период подобна собственост може да бъде заета от резиденти на различни страни, прякото разпределение по страна на произход изглежда почти невъзможно. Но като се използва по-целесъобразен подход, могат да бъдат получени съпоставими резултати. Първо, условно изчислената добавена стойност, генерирана от настаняването на базата на „ваканционна собственост“, се отнася към страната на произход на дружеството собственик. Впоследствие от дружеството-собственик може да бъде поискано да предостави разпределение по страна на произход на собствениците на базата на „ваканционна собственост“, което може да послужи като ключ за разпределение.

Принцип 15:

Съгласно ESA 1979 всички жилища в икономическата територия на дадена държава-членка допринасят за нейния БВП. Нетната рента, получена от нерезидентите като собственици на земя и сгради в тази страна, трябва да се отчита като доход от собственост за останалия свят и затова трябва да бъде приспадната от БВП при преминаването към БНП (и обратно). Под нетна рента се разбира нетният оперативен излишък от действително и условно изчислено наемане на жилища. За да се вземат предвид жилищата, заемани от собственици — нерезиденти, се изисква обмен на информация между държавите-членки. Координирането на тази информация би трябвало да се поеме от Евростат особено във връзка със съставянето от чуждестранните резиденти на аналитична таблица, показваща тези жилища.