

РЕГЛАМЕНТ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ (ЕС) 2021/1949 НА КОМИСИЯТА**от 10 ноември 2021 година**

относно принципите за оценяване на жилищните услуги за целите на Регламент (ЕС) 2019/516 на Европейския парламент и на Съвета относно хармонизирането на brutния национален доход по пазарни цени (Регламент за БНД) и за отмяна на Решение 95/309/ЕО, Евратом на Комисията и на Регламент (ЕО) № 1722/2005 на Комисията

(текст от значение за ЕИП)

ЕВРОПЕЙСКАТА КОМИСИЯ,

като взе предвид Договора за функционирането на Европейския съюз,

като взе предвид Регламент (ЕС) 2019/516 на Европейския парламент и на Съвета от 19 март 2019 г. относно хармонизирането на brutния национален доход по пазарни цени и за отмяна на Директива 89/130/ЕИО, Евратом на Съвета и Регламент (ЕО, Евратом) № 1287/2003 на Съвета (Регламент за БНД) ⁽¹⁾, и по-специално член 5, параграф 3 от него,

като има предвид, че:

- (1) Въпросът за принципите за оценяване на жилищните услуги е включен в Делегиран регламент (ЕС) 2020/2147 на Комисията ⁽²⁾ относно списъка с въпроси, които да бъдат разглеждани при всеки проверовъчен цикъл, за да се осигури надеждността, изчерпателността и съпоставимостта на данните за brutния национален доход (БНД) по пазарни цени.
- (2) За да бъдат данните за БНД надеждни, изчерпателни и съпоставими е необходимо да се изяснят принципите за оценяване на жилищните услуги.
- (3) Агрегатите на БНД и техните компоненти следва да бъдат съпоставими между държавите членки и да не са в разрез със съответните определения и счетоводни правила на Европейската система от сметки 2010 („ЕСС 2010“) ⁽³⁾.
- (4) Поради това Решение 95/309/ЕО, Евратом на Комисията ⁽⁴⁾ и Регламент (ЕО) № 1722/2005 на Комисията ⁽⁵⁾ следва да се отменят.
- (5) Предвидените в настоящия регламент мерки са в съответствие със становището на Комитета на Европейската статистическа система, посочен в член 8 от Регламент (ЕС) 2019/516,

ПРИЕ НАСТОЯЩИЯ РЕГЛАМЕНТ:

Член 1

За целите на Регламент (ЕС) 2019/516 се прилагат изложените в настоящия регламент принципи за оценяване на жилищните услуги.

⁽¹⁾ ОВ L 91, 29.3.2019 г., стр. 19.

⁽²⁾ Делегиран регламент (ЕС) 2020/2147 на Комисията от 8 октомври 2020 г. за допълнение на Регламент (ЕС) 2019/516 на Европейския парламент и на Съвета чрез определяне на списъка на въпросите, които да бъдат разглеждани при всеки проверовъчен цикъл (ОВ L 428, 18.12.2020 г., стр. 9).

⁽³⁾ Регламент (ЕС) № 549/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 21 май 2013 г. относно Европейската система от национални и регионални сметки в Европейския съюз (ОВ L 174, 26.6.2013 г., стр. 1).

⁽⁴⁾ Решение 95/309/ЕО, Евратом на Комисията от 18 юли 1995 г. 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 brutния национален продукт по пазарни цени (ОВ L 186, 5.8.1995 г., стр. 59).

⁽⁵⁾ Регламент (ЕО) № 1722/2005 от 20 октомври 2005 г. на Комисията относно принципите на оценяване на услуги за отдаване под наем на жилища за целта на Регламент (ЕО, Евратом) № 1287/2003 на Съвета относно хармонизирането на brutния национален доход по пазарни цени (ОВ L 276, 21.10.2005 г., стр. 5).

Член 2

1. Държавите членки съставят данните за обема на жилищните услуги по стратификационния метод, като използват действителните наеми.

Държавите членки извеждат съществените критерии за стратификация, като използват табличен анализ или статистически техники.

2. Държавите членки съставят данните за условните наеми, като използват действителните дължими наеми за правото на ползване на необзаведено жилище в договорите за наем на жилища – частна собственост.

Те могат да използват и наемите за обзаведено жилище, ако приспадат от тях плащанията за ползване на обзавеждането.

Държавите членки с малък частен сектор на отдаване на жилища под наем могат по изключение да използват надлежно завишени наеми за обществени жилища, за да разширят базата на условните наеми.

Член 3

В извънредни и надлежно обосновани случаи държавите членки могат да прилагат други обективни методи, като например метода на разходите на ползвателите.

Използването на метода на разходите на ползвателите при съставянето на данните за обема на услугите при жилищата, обитавани от собственика, няма нужда да се обосновава, ако са спазени условията по-долу:

- а) отдаваните под наем жилища – частна собственост, трябва да представляват по-малко от 10 % от жилищния фонд; както и
- б) ако буква а) е изпълнена и делът на всички наети – по пазарен и непазарен път – жилища в общия жилищен фонд надвишава 10 %, разликата между пазарните и другите платени наеми трябва да е повече от тройна.

Член 4

Държавите членки, които използват подхода на базовата година, екстраполират стойността за дадена базова година, като прибавят до подходящи количествени, ценови и качествени показатели.

Член 5

По отношение на жилищните услуги държавите членки прилагат подробните принципи, изложени в приложението, за оценяване на обема, междинното потребление и операциите с останалия свят.

Член 6

Решение 95/309/ЕО, Евратом и Регламент (ЕО) № 1722/2005 се отменят.

Член 7

Настоящият регламент влиза в сила на двадесетия ден след деня на публикуването му в *Официален вестник на Европейския съюз*.

Настоящият регламент е задължителен в своята цялост и се прилага пряко във всички държави членки.

Съставено в Брюксел на 10 ноември 2021 година.

За Комисията
Председател
Ursula VON DER LEYEN

ПРИЛОЖЕНИЕ

Принципи, които държавите членки трябва да прилагат, при оценяването на обема, междинното потребление и операциите с останалия свят при жилищните услуги**1. ОБЕМ НА ЖИЛИЩНИТЕ УСЛУГИ****1.1. Основни методи**

Обичайно в националните сметки жилищните услуги обхващат не само услугите във връзка с наетите жилища, а и тези във връзка с жилищата, обитавани от собственика. За оценяването на обема на жилищните услуги, в параграф 3.75 от приложение А на въведената с Регламент (ЕС) № 549/2013 Европейска система от национални и регионални сметки (ЕСС 2010) се постановява, че „продукцията на услуги на собствениците за обитавани от тях собствени жилища се оценява по изчислената стойност на наема ⁽¹⁾, който наемател би плащал за същото жилище, като се вземат предвид фактори като местоположение, благоустройство на района и други, както и размерът и качеството на самото жилище“. По принцип съществуват няколко метода за оценяване на стойността на услугите за жилищата, обитавани от собственика:

- стратификационен метод, основан на действителните наеми, при който информацията за жилищния фонд, разбит по слоеве, се съчетава с тази за действителните жилищни наеми във всеки слой;
- метод на разходите на ползвателите, при който отделно се оценяват междинното потребление, потреблението на основен капитал, другите данъци с приспаднати субсидии за производство, както и нетният оперативен излишък. Обемът на жилищните услуги е сбор от тези компоненти;
- метод на самооценка, при който от обитавашите жилищата си собственици се иска да оценят потенциалния наем за своя имот;
- административни оценъчни методи, при които потенциалният наем се определя от трети страни, например от държавата за данъчни цели.

Предпочитаният метод е стратификационният, при който се взимат действителните жилищни наеми. Този метод може също да бъде използван за оценяване на стойността на действителните жилищни наеми – чрез извадка на действително плащаните наеми, и на стойността на жилищните услуги при отдавани с нулев или нисък наем жилища (вж. раздел 1.4.1 за по-подробни сведения).

Методът на разходите на ползвателите следва да бъде прилаган само при определени условия и само за тези слоеве на жилищния фонд, където няма данни за действителните жилищни наеми или където те са статистически ненадеждни.

Методът на самооценка не следва да се използва, главно поради субективния фактор при оценяването, който води до значителна несигурност на получените данни.

Административните оценъчни методи могат да доведат до получаването на необективни данни, особено когато са свързани с данъчното облагане. Понякога обаче за някои слоеве може да има данни от методите на обективна оценка. Приемливо е те да се използват, когато може да се докаже обективността на метода и сравнимостта на получените данни.

При стратификационния метод наемната стойност на жилищния фонд се оценява, като се използват данни за действителните жилищни наеми. Това може да се тълкува като процедура за определяне на брутната стойност от нетната, на базата на подхода, при който цената се умножава по количеството. Изисква се стратификация на жилищния фонд, за да се получи надеждна оценка и да се включат по подходящ начин относителните ценови разлики. Впоследствие за всички жилища в този определен слой се прилага средният действителен наем за слоя. Ако наличната информация е получена чрез извадки, това определяне на брутната стойност от нетната се отнася както за част от наетите жилища, така и за всички жилища, обитавани от собственика. Подробната процедура за определяне на наема при даден слой обикновено се прилага за базова година и след това се екстраполира за текущите години.

Наемът за жилищата, обитавани от собственика, който се взима при стратификационния метод, е наемът за необзаведено жилище, практикуван на частния пазар на жилищни наеми. За да се определи условният наем на жилищата, обитавани от собственика, следва да бъдат използвани наемите за необзаведени жилища според всички договори, сключени на частния пазар. Следва да бъдат включени наемите за частни жилища, които са ниски поради държавно регламентиране.

⁽¹⁾ От съображения за съгласуваност с ЕСС 2010, навсякъде в настоящия текст се използва терминът „наем“.

Ако източникът на информация е наемателят, може да се наложи наблюдаваният наем да се коригира, като се добави евентуална надбавка към него, плащана пряко на собственика. Ако размерът на извадката за наблюдаваните наеми, както са дефинирани по-горе, не е достатъчно голям, за определянето на условия на жилищата, обитавани от собственика, могат да се използват и наблюдаваните наеми за обзаведени жилища, при условие че те се коригират с елемента на обзавеждането. По изключение могат също да се използват завишени наеми за жилищата, които не са частна собственост. Не трябва да се използват ниски наеми за жилища, отдавани под наем на роднини или на служители (вж. раздели 1.2.3 и 1.4.1 за по-подробни сведения).

Стратификационният метод може да бъде използван също за определянето на brutната стойност от нетната за всички отдадени под наем жилища. Средният условно изчислен наем, както е описано по-горе, може да не бъде подходящ за някои сегменти на пазара на жилищни наеми. Например намалените наеми за обзаведени жилища или завишените наеми за жилища, които не са частна собственост, може също да не са подходящи за оценяване на действително наетите жилища. По-специално, при действително наетите обзаведени жилища разходите за обзавеждане всъщност са част от наема и следва да бъдат включени при изчисляването на обема на услугите. Този проблем може да бъде преодолян, като се предвиди отделен слой за действително наетите обзаведени или социални жилища и се съчетае с подходящи средни наеми.

По принцип наемът следва да изключва разходите за отопление, вода, електричество и пр. Когато източниците на данни не позволяват това, трябва да се осигури съответствие между наемите и междинното потребление (вж. раздел 2 за по-подробни сведения).

Липсата на представителен действителен наем при даден слой жилища, обитавани от собственика, в повечето случаи може да се преодолее чрез екстраполация или регресия.

Алтернатива на стандартния стратификационен метод, при който се екстраполират средните наеми при даден слой, е хедоничната регресия. Накратко, при нея цената на всяка характеристика на жилището (размер, местоположение, наличие на балкон и др.) се определя въз основа на извадкови данни за наетите жилища. Обемът на жилищните услуги се получава, като всяка от характеристиките на (представителна извадка на) жилищния фонд се умножи по цената за предоставеното от тази характеристика удобство. Регресионните методи позволяват да се вземат предвид повече променливи и могат да бъдат особено ефективни при слоевете с липсващи наблюдавани наеми.

Това, естествено, не решава проблема при крайни случаи, например когато всички жилища са заети от собственика или когато липсва развит пазар на наеми. За всички такива случаи следва като обективна оценка да се прилага методът на разходите на ползвателите. Методът на разходите на ползвателите следва да се прилага само спрямо жилищата, обитавани от собственика.

Подробности за метода на разходите на ползвателите

Методът на разходите на ползвателите следва да се прилага само когато стратификационният метод, основан на действителните наеми, не може да се използва поради непредставителност на пазара на наеми.

За такъв обичайно се приема случаят, когато са изпълнени посочените по-долу условия: 1) измерителят на обема (брой жилища или квадратни метри жилища) на наетите частни жилища е под 10 % от измерителя на общия обем (брой жилища или квадратни метри жилища) на жилищата и 2) ако 1) е изпълнено и делът на всички наети – по пазарен и непазарен път – жилища в общия жилищен фонд надвишава 10 %, разликата между пазарните и другите платени наеми е повече от тройна. Дори ако са изпълнени и двете условия дадена държава членка може да избере да използва стратификационния метод, стига данните да са с достатъчно качество. Стратификационният метод следва да се използва, когато условията не са изпълнени и когато не може да се докаже, че за значителна част от жилищния фонд няма представителни пазарни наеми и че получените данни по метода на разходите на ползвателите са по-съпоставими. Ако е обосновано, методът на разходите на ползвателите може да се прилага за целия жилищен фонд или за части от него. Когато се решава как частите на жилищния фонд, спрямо които се прилага методът на разходите на ползвателите, да се обособят от тези, спрямо които се прилага стратификационният метод, следва да се взимат предвид и фактори като ограниченията при данните и свойствената на държавата ситуация.

По метода на разходите на ползвателите обемът на жилищните услуги е сборът на междинното потребление, потреблението на основен капитал, другите данъци, намалени със субсидиите за производство, и нетния оперативен излишък. За жилищата, обитавани от собственика, работата, която собственикът извършва, не се отчита като вложен труд ⁽²⁾. Опитът е показал, че потреблението на основен капитал и нетният оперативен излишък са двете най-големи позиции, всяка от които представлява 30—40 % от обема.

⁽²⁾ Концептуално е възможно собствениците, които обитават жилищата си, да наемат поотделно или съвместно домашни помощници, без да прибягват до други статистически единици като жилищни корпорации или дружества за управление на услуги. В такъв случай обемът по метода на разходите на ползвателите следва да съдържа надбавка: възнаграждението на наетите лица.

Потреблението на основен капитал следва да се изчислява по модела на постоянната инвентаризация (МПИ) или по други одобрени методи. За жилищните сгради, обитавани от собственика, следва да има отделна оценка.

Нетният оперативен излишък следва да се измерва, като спрямо нетната стойност, по текущи цени, на фонда жилища, обитавани от собственика, се прилага постоянна действителна годишна норма на възвръщаемост от 2,5 % (заместваща стойност). Действителната годишна норма на възвръщаемост от 2,5 % се прилага спрямо стойността на фонда по текущи цени, тъй като увеличението на текущата стойност на жилищата вече е взето предвид в МПИ. Същата норма на възвръщаемост следва да се прилага спрямо стойността, по текущи цени, на земята, върху която са разположени жилищата, обитавани от собственика.

Може да бъде трудно стойността на земята по текущи цени да се наблюдава годишно. Отношенията на стойността на земята към стойността на сградите при отделните слоеве могат да се изведат, като се анализира съставът на разходите за новите къщи и за съответната земя.

Принцип 1:

За съставянето на данните за обема на жилищните услуги държавите членки прилагат стратификационния метод, основаващ се на действителните жилищни наеми, чрез директна екстраполация или иконометрична регресия. При жилищата, обитавани от собственика, това се изразява в използването на действителните наеми за подобни наети жилища. В основателния и изключителен случай, когато няма данни за действителните жилищни наеми или тези данни са статистически ненадеждни, може да се прибегне към други обективни методи като метода на разходите на ползвателите. Когато данните за обема на жилищата, обитавани от собственика, се съставят по метода на разходите на ползвателите, допълнителна обосновка не е необходима, ако са изпълнени следните две условия: 1) делът на частно наетите жилища е по-малко от 10 % от жилищния фонд и 2) ако 1) е изпълнено и делът на всички наети – по пазарен и непазарен път – жилища в общия жилищен фонд надвишава 10 %, разликата между пазарните и другите платени наеми е повече от тройна.

1.2. Стратификация на жилищния фонд

1.2.1. Фактори за нивото на наемите

Първият набор от променливи за нивото на наемите се отнася до характеристиките на жилището и сградата. Като начало размерът на жилището е важен както като площ, така и като брой стаи. Колкото по-голямо е жилището, толкова по-висок ще бъде наемът. Същевременно наемът на квадратен метър обикновено намалява с размера на жилището. За някои категории жилища обаче (например апартаменти в столични градове) може да има U-образна зависимост на цената на квадратен метър от размера на жилището. Друг важен фактор са удобствата в жилището. Те могат да обхващат променливи като 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 също е от значение. По отношение на сградата влияние могат да имат удобства като гараж, асансьор, плувен басейн, градина (на покривна тераса) или разположението на жилището в сградата. Видът на сградата (самостоятелна сграда, къща на калкан, апартамент), архитектурата, възрастта или броят на жилищата в сградата могат също да влияят на наема.

Вторият набор от променливи се отнася до характеристиките, свързани с околната среда. Добре известен фактор е разликата в наема между сравними жилища в града и на отдалечено място. Разстоянието до икономически център или ландшафтът (равнинна или планинска местност) могат да бъдат съществени фактори. Върху действителния наем биха могли да влияят и фактори, свързани с квартала, като изглед, околни зелени площи, удобен и близък транспорт, магазини и училища или репутацията и сигурността на даден район.

Друг набор от променливи може да бъде обобщен като социално-икономически фактори. Например в повечето държави членки наемите се влияят от съответната регламентация като например тавани на наемите или субсидии за наемите. Върху наема биха могли да влияят и фактори като давността на договора за наем, вида на договора (временен, постоянен), броя на обитателите на жилището (при комунални квартири), вида собственик (държавно, на жилищна асоциация, частно, на работодателя) или наемната политика на собственика.

Очевидно е, че върху наемите могат да влияят и допълнителни фактори. Събирането на данни за всички гореспоменати фактори обаче може да претрупа въпросниците. Затова за целите на стратификацията може да се използват капиталови стойности. Основанието за използването на капиталовата стойност на дадено жилище е, че тя отразява всички негови важни характеристики. Поради това капиталовата стойност може да се разглежда като косвен стратифициращ фактор. Възможен подход, особено в държавите членки, където наетите жилища представляват малка част от жилищния фонд, може да бъде да се използва отношението на капиталовата стойност към действителния наем. Ако това отношение е устойчиво, подобен метод би позволил да се определи наемната стойност на жилищата, обитавани от собственика. Освен това капиталовите стойности не изключват използването на критерии за „физическа“ стратификация; те могат да бъдат комбинирани. В такъв случай се приема, че капиталовите

стойности отразяват липсващите критерии за физическа стратификация. Така или иначе капиталовите стойности, които ще се използват при изчисляването на наемите, трябва да се основават на обективна оценка за актуална базова година.

На практика стратификацията е различна в отделните държави членки по отношение както на броя слоеве, така и на точните критерии за дефинирането им. Макар че на 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 уместността на другите характеристики е различна в отделните държави членки и е най-добре самите те да определят съществените критерии.

Принцип 2:

За целите на стратификацията държавите членки използват съществените характеристики на жилищата. Те могат да се отнасят до характеристиките на жилището и на сградата, до околната среда на жилището или до социално-икономически фактори. За целите на стратификацията се допуска и използването на актуални капиталови стойности, стига те да се основават на обективна оценка.

1.2.2. Подбор на критериите за стратификация

Предвид различните характеристики, които влияят върху наема на дадено жилище, първата задача е да се проучат променливите със съществено въздействие. Един от начините да се открият съществените променливи е да се изготви табличен анализ на наличната статистическа информация. За целите на обективната оценка изглежда полезно разглеждането на дисперсията на действителните наеми в рамките на даден слой. Това създава стимул за евентуално усъвършенстване на стратификацията чрез избирането на слоеве с цел минимизиране на дисперсията в рамките на даден слой. Ето защо се препоръчва да се изчислява дисперсията в рамките на един слой поне там, където стратификацията влияе върху равнището не само на действителните наеми, но и на условните.

По-сложен подход предлагат съвременни статистически техники като (многофакторния) регресионен анализ. Подобна техника позволява да се оцени влиянието на отделните променливи, така че варирането на наемите да може да се отнася към дадени характеристики. Накратко, обяснителната способност на дадена променлива може да бъде количествено определена чрез корелационния коефициент. Като допълнителен резултат тази техника позволява подреждане на характеристиките според тяхната същественост. Това помага да се определи къде стратифицирането трябва да е по-детайлно. Комбинирането на най-важните променливи, чрез използването на многофакторната регресия, изтъква цялостните им обяснителни възможности. Използването на съвременни статистически техники за подбор на съществените променливи се приема за ефективен начин за стратифициране на жилищния фонд. Регресионният анализ може освен това да се използва пряко за оценяване на наемите, например под формата на хедонистични модели. Техниката е полезен инструмент и за оценяването на средния наем за слоевете, за които няма съответстващи наблюдения в сектора на наемите (празни слоеве).

Допълнително предимство на подбора на критерии за стратификация чрез прибягване до съвременни статистически техники е, че така се избягва необходимостта да се предвиждат унифицирани критерии за всички държави членки. За получаването на съпоставими данни е достатъчно да се определи подреждане по важност на най-съществените критерии във всяка държава членка и да се посочи изискваното цялостно ниво на обяснителни възможности. Разбира се, подобен регресионен анализ зависи в огромна степен от наличните статистически данни. Дори и при ограничени статистически данни обаче това може да бъде стимул за бъдещи подобрения.

Като се има предвид, че информацията за различните променливи, влияещи върху наемите, зависи главно от развитието на основната статистика, възможността за използването на усъвършенствани статистически техники може понастоящем да е ограничена. Затова се препоръчва стандартен метод, т.е. държавите членки да прилагат всички съществени критерии, както са изведени от табличните анализи. За целите на стратификацията на жилищния фонд трябва да се използват минимум размерът, местоположението и поне още една съществена характеристика на дадено жилище; тази стратификация трябва да доведе до създаването на таблица с минимум 30 клетки. Разбивката на жилищния фонд трябва да бъде значима и представителна за общия жилищен фонд. За определяне на съществените обяснителни променливи за подбор на слоевете могат да се използват съвременни статистически техники.

На практика обаче дадена държава членка може да предпочете използването на по-малко променливи или на променливи, различни от тези, предписани от стандартния метод. Това е приемливо, стига (многофакторният) регресионен анализ да демонстрира достатъчно обяснителни възможности. С оглед на съпоставимостта на получените данни се препоръчва минимален корелационен коефициент от 70 %. Тази минимална стойност би била приемлива в контекста на голяма извадка с нулеви или ниски наеми и с отстраняване на нетипичните случаи.

Принцип 3:

Държавите членки извеждат съществени критерии за стратификация посредством таблични анализи или статистически техники. Като минимум се взимат предвид размерът, местоположението и поне още една важна характеристика на дадено жилище. Изготвя се таблица, която съдържа минимум 30 клетки и в която са обособени най-малко три класа размери и два типа местоположение. Използването на по-малко или на други променливи се допуска, ако преди това е било доказано, че (многофакторният) корелационен коефициент достига 70 %.

1.2.3. Действителни и условни наеми

Условният наем се определя въз основа на наблюдаваните действителни жилищни наеми. За целите на изчисляване на условния наем наемът се дефинира като дължимата цена за правото на обитаване на необзаведено жилище. С оглед на тази дефиниция може да се наложи корекция на наблюдаваните наеми.

Разходите за отопление, вода, електричество и др. следва да се изключат от наемите, макар че на практика обособяването им понякога може да е трудно. С оглед на съответствието с правилата за оценяване на ЕСС 2010, обемът на жилищните услуги следва да бъде по базисни цени.

При наблюдаваните наеми може да се окаже съществено да се отчитат някои видове държавно подпомагане. Дадено домакинство например може като потребител да има право на бюджетен трансфер (например субсидиране на жилищния наем), но поради административни причини това подпомагане да се изплаща направо на наемодателя. В зависимост от източника на информация наблюдаваният наем може да е различен. Ако източникът на информация е наемателят, наблюдаваният наем може да трябва да се коригира чрез добавянето на евентуална надбавка над наема.

Освен това взимането на действителните жилищни наеми при изчисляването на условния наем изисква да се изяснят няколко основни въпроса, които влияят върху хармонизирането на данните. Първият въпрос е дали при изчисляването на условния наем да се взимат всички действителни жилищни наеми или само тези при новоподписаните договори. В зависимост от целта могат да бъдат приведени различни теоретични доводи в подкрепа на действителните жилищни наеми при новоподписаните договори, при договорите, подписани през годината на строителството, или при „средните“ за пазара договори. С оглед на общото правило, т.е. да се използват наемите за подобни жилища, основата за изчисляването на условния наем не следва да се ограничава до наемите при новоподписаните договори. Като се има предвид, че „средните“ наеми се използват за сектора на наемите, същите трябва да важат и за жилищата, обитавани от собственика. Освен това, друго решение вероятно би породило големи затруднения в редица държави членки, когато се прилага стратификационният метод. Накратко, заключението е, че за изчисляването на условния наем трябва да се използват средните действителни жилищни наеми, взети за всички договори. Следователно при изчисляването на средните наеми трябва да се взимат предвид и наемите за частни жилища, които са ниски поради държавно регламентиране.

Вторият въпрос е дали за изчисляването на условния наем могат да се взимат наемите за жилища, които не са частна собственост. Като се има предвид, че жилищата, обитавани от собственика, са предимно частна собственост, за изчисляването на условния наем за тези жилища по принцип би трябвало да се взимат само действителните наеми за частни жилища. Ако обаче няма достатъчно наблюдавани действителни наеми за частни жилища, които да представляват достатъчна основа за изчисляването на условния наем, по изключение може да се използват наемите за жилища, които не са частна собственост, при условие че бъдат подходящо завишени, за да служат като заместител на наемите за частни жилища.

Допълнителен въпрос е използването, за разширяване на основата за условния наем, на наемите за обзаведени жилища. По принцип основата за изчисляване на условния наем на жилищата, обитавани от собственика, са наемите за необзаведени жилища. Поради това наемите за обзаведени жилища не могат да бъдат използвани пряко. За да не се получат неверни данни за условния наем, от тези наеми следва да се приспада дължимата сума за използване на мебелите.

Принцип 4:

За целите на изчисляване на условния наем, под наем се разбира наемът за необзаведено жилище. Ако източникът на информация е наемателят, наблюдаваният наем може да трябва да се коригира чрез добавянето на евентуална надбавка над наема, която поради административни причини се плаща пряко на наемодателя. За съставяне на данните за условния наем се използват всички подписани договори за наем на частно необзаведено жилище. Поради статистически съображения по изключение може да се използват наемите за жилища, които не са частна собственост, при условие че бъдат подходящо завишени, за да служат като заместител на наемите за частни жилища. Аналогично, в основата за условния наем могат да се включат наемите за обзаведени жилища, след приспадане на разликата между наемите за обзаведени и за необзаведени жилища.

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

1.3.1. Жилищен фонд

Съществен елемент на изчисляването по стратификационния метод е информацията за жилищния фонд. Тази информация служи за универсална база за методите на екстраполация. В общи линии жилищният фонд се състои от всички сгради или части от тях, които се използват като жилища. По-подробни сведения се съдържат в раздел „Специфични проблеми“. Основните използвани източници за установяването на такъв жилищен фонд са преброяванията на сградите, административните регистри на сградите или преброяванията на населението. След това стойността от базовата година се актуализира, за да се получи оценката за текущата година.

Що се отнася до жилищния фонд за базовата година, преброяванията на сградите като че ли са най-малко проблематични и най-пълни, особено когато се извършват заедно с преброяване 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 заведени. Използването на информацията, предоставяна от домакинствата при преброяванията на населението, като основа за оценяване на жилищния фонд може да породи проблеми, тъй като при тези данни обикновено не се отчитат в достатъчна степен неосновните жилища, които не са обитавани към датата на преброяването.

Принцип 5:

Държавите членки съставят данните за жилищния фонд през базовата година, като използват като първоначална основа преброяването на сградите, преброяването на населението или административния регистър на сградите. Преброяването на сградите обикновено предоставя най-изчерпателни данни, докато административните регистри на сградите и преброяванията на населението налагат, за да се постигне изчерпателност, чести и обстойни проверки.

1.3.2. Действителни жилищни наеми

Вторият основен елемент за изчисляване на обема на жилищните услуги по стратификационния метод са действителните жилищни наеми. Информацията за действителните наеми през базовата година може да бъде получена чрез преброяване – например на населението, или извадково изследване – например изследване на бюджета на домакинствата или специално изследване на наемите. В първият случай е вероятно действителните наеми да са обхванати изцяло и изчисленията да засягат единствено равнището на условните наеми. При извадковите изследвания изчисленията засягат равнището както на действителните, така и на условните наеми. Ясно е, че преброяването предоставя широка основа за надеждна информация. Изследванията на бюджета на домакинствата обикновено също се считат за доста надеждни, особено по отношение на стоките от първа необходимост. От друга страна е известно, че често срещан проблем при този вид изследвания са разликите в дела на неотговорилите. Ако жилищата се разглеждат повече като лукс, отколкото като благо от първа необходимост, този проблем би изкривил получените от изчислението данни и поради това следва да бъде предвиден компенсаторен механизъм. Друг проблем на изследването на бюджета на домакинствата, поне в някои държави членки, е малкият размер на извадките, което може да ограничи възможността за стратифициране на наемите. Във всеки случай наличните допълнителни източници следва да се използват максимално. Такава ситуация може например да възникне в държави членки, където голяма част от жилищата са под обществен контрол и жилищните агенции трябва да представят отчети. Освен това, като постоянна задача за подобряване на получаваните данни, следва да се проучват алтернативни източници като специализирани изследвания на наемите.

Принцип 6:

За да изведат действителните наеми при даден слой, държавите членки използват най-широкообхватните и надеждни източници, каквито са преброяванията на населението или изследванията на домакинствата. За подобряване на надеждността и изчерпателността и особено – на стратификацията, следва да се оценяват алтернативни източници.

1.3.3. Екстраполация на получените данни за базова година

Само няколко държави членки разполагат с годишни данни, които им позволяват ежегодно да преизчисляват изцяло обема на жилищните услуги за жилищата, обитавани от собственика. В повечето държави членки получените данни за дадена година се приемат за база за сравнение и впоследствие се актуализират, за да се оцени чрез показатели стойността за текущата година. Актуализирането се прави, като се използва комбиниран показател на общия обем на жилищните услуги за базовата година или чрез отделно екстраполиране на жилищния фонд и на наема при даден слой. Въпреки че по принцип получените данни би следвало да са сходни, структурните измествания, например в съотношението между наетите жилища и жилищата, заемани от собственика, могат да доведат до разлики. Освен това едно отделно изчисляване би позволило да се провери верността на данните.

По отношение на използваните показатели, количественият индекс се извежда главно от продукцията на строителния отрасъл. Ценовият показател, от друга страна, често се основава на индекса на цените на наемите, който е част от индекса на потребителските цени. Това може да причини изкривяване в случаите, когато допускането, че условните наеми следват движението на общата стойност не е оправдано, например поради обществено регламентиране на наемите. Ето защо е като че ли по-добре условните наеми да се екстраполират, като се използва – както за базовата година – ценови индекс, отразяващ движението на наемите за частните жилища. Освен това трябва да се вземе предвид фактът, че по принцип ценовите индекси не отчитат ценовите повишения, дължащи се на качествени промени. Затова ценовите индекси трябва да се допълнят с качествен показател, отразяващ подобренията.

В крайна сметка изглежда от полза да се минимизира ефектът на структурните промени върху получените данни, като се ограничи периодът на екстраполация. В тази връзка, предвид периодичността на съответната основна статистика, изглежда уместно базовият показател за жилищния фонд да се определя веднъж на 10 години, което е обичайният интервал при преброяванията на населението. От своя страна базовият показател за ценовия елемент (наемът по слоеве) следва да се определя поне на пет години, което е обичайният интервал при изследванията на бюджета на домакинствата.

Принцип 7:

Ако не е възможно ежегодно да извършват изцяло нова оценка на обема на жилищните услуги, държавите членки могат да екстраполират стойността за дадена базова година, като използват подходящи количествени, ценови и качествени показатели. Екстраполацията на жилищния фонд и на средния наем се прави за всеки слой. При екстраполацията действителните и условните наеми се изчисляват самостоятелно. Ако е необходимо, броят на използваните за екстраполацията слоеве може да е по-малък от използваните за изчислението за базовата година. За да се екстраполира условният наем на жилищата, обитавани от собственика, по принцип трябва да се използва ценови индекс на наемите за частните жилища. Във всеки случай базовият показател за жилищния фонд не следва да се определя за период по-дълъг от 10 години, а този за ценовия елемент – за период по-дълъг от пет години; иначе подобно качество следва да се постигне чрез подходящи други методи.

1.4. Специфични проблеми

1.4.1. Жилища без наем или с нисък наем

При събирането на данните за действителните жилищни наеми понякога се наблюдават нулеви или много ниски стойности на наемите. При жилищата без наем това води до странната ситуация, при която жилищната услуга действително се предоставя, но без (видимо) заплащане. В подобни случаи изглежда е уместно да се коригира наблюдаваният действителен нулев жилищен наем. Би било логично така да се подхожда и спрямо жилищата с нисък наем.

Освен нормативната намеса има и други причини, поради които могат да се наблюдават безплатни или евтини жилища. Един от примерите е когато служител обитава ведомствено жилище, като плаща нисък или нулев наем. Това може да се отнася до всички видове наети лица, включително домашни помощници и охранители. В този случай действителният жилищен наем трябва да се коригира, като разликата между действителните и сравнимите наеми се третира като възнаграждение в натура (вж. ЕСС 2010, приложение А, параграфи 4.04—4.06). Друг пример са жилищата, които се отдават под наем на роднини или приятели за нулев или много нисък наем. В този случай коригирането може да се извърши просто като тези жилища се прекласифицират от сектора на наетите жилища в сектора на жилищата, обитавани от собственика. Такава корекция изглежда уместна и когато наемателите плащат глобална сума, т.е. предплащат наема за период по-дълъг от обичайния.

Принцип 8:

Действителният наблюдаван наем при отдаването безплатно или за нисък наем жилища се коригира, за да се включи пълната жилищна услуга. За изчисляването на условния наем на некоригирана база не се отчитат нулевите и ниските наеми. Поради това, при изчисляването както на действителните, така и на условните наеми следва да се правят корекции, така че полученият обем да отразява цялата предоставена жилищна услуга.

1.4.2. Ваканционни домове

Ваканционните домове 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 ваканционни домове не изглежда проблематичен, тъй като действителният заплащан наем се взема като мярка за обема. Ако обаче действителните наеми се събират на месечна база, екстраполацията до годишната обща стойност може да доведе до надценявания, ако не бъде включена допълнителна информация за средното време на обитаване.

За изчисляване на условия наем на ваканционните домове, обитавани от собственика, най-логичният подход е да се стратифицират тези имоти и да се приложи подходящият среден годишен наем за действително наетите такива домове. Годишните наеми косвено отразяват средното време на обитаване. При трудности може да се използва заместващ метод, т.е. да се събере информация за ваканционните домове в един слой и да се приложи средният годишен наем за действително наетите ваканционни домове спрямо ваканционните домове, обитавани от собственика. Трето, при ваканционните домове, които представляват много малка част от жилищния фонд или които не могат да бъдат отделени от другите жилища, се допуска да се използва пълният годишен наем за обикновени жилища в същия слой по местоположение. Този подход изглежда обоснован дори при курортните домове предвид факта, че те винаги са на разположение на собственика и също се използват безплатно от него или от неговите приятели или роднини.

В изключителния случай на липсващи или статистически ненадеждни данни за действителните наеми при дадени слоеве ваканционни домове могат да се използват други обективни методи, като например методът на разходите на ползвателите. Ако се използва само методът на разходите на ползвателите като единствен реалистичен метод за такъв вид жилище и ако не може да се смята, че ваканционните жилища винаги са на разположение на собственика през цялата година, трябва, за да се осигури съпоставимост, да се възприеме обосновано допускане за средното време на обитаване. Ако допускането за средното време на обитаване е обосновано, трябва да се обърне внимание на необходимостта да се осигурят реалистични крайни данни, т.е. изчисленият по метода на разходите на ползвателите обем да покрива всички разходи. Това може да се постигне, като се направи корекция, за да се отрази средното време на обитаване само спрямо нетния оперативен излизък.

Принцип 9:

Ваканционните домове обхващат всички видове жилища за прекарване на свободното време – недалечна къща, използвана за почивните дни в края на седмицата, или по-далечен курортен дом. За да се оцени обемът на услугите, свързани с ваканционните домове, за предпочитане е да се използват средногодишните наеми за подобни квартири. Годишните наеми косвено отразяват средното време на обитаване. Макар че стратификацията изглежда желателна, ваканционните домове могат да бъдат групирани в един слой. Ако на ваканционните домове се пада много малка част от жилищния фонд, може да се използва пълният годишен наем за обикновени жилища в същия слой по местоположение. В обосновани изключителни случаи на липсващи или статистически ненадеждни данни за действителните наеми при дадени слоеве ваканционни домове могат да се използват други обективни методи, като например методът на разходите на ползвателите.

1.4.3. Ваканционна собственост

При ваканционната собственост брокер на недвижими имоти продава правото на престой за определен период в годината в определено жилище, разположено в туристически район, и поема грижата за управлението на този имот. Правото се гарантира от удостоверение, което се издава след първоначалното плащане. Това удостоверение може да бъде търгувано по текущи цени. Допълнително се дължат периодични плащания за покриване на административните разходи.

От това изложение следва, че първоначалното плащане следва да се разглежда като инвестиция, тъй като издаденото удостоверение прилича на ценна книга. Това се подкрепя от факта, че по закон поне в една държава членка купувачът придобива вещно право. Затова би било полезно първоначалното плащане да се отчита в националните сметки като нематериален актив. Освен това изглежда логично услугата по настаняване без наем да се разглежда като дивидент в натура, плащан от брокера на недвижими имоти.

Фундаменталният проблем е, че услугата фактически се предоставя от ваканционната собственост, която не е включена в икономическия продукт. Логично това налага корекция. Като начало, ако за заместител се приеме периодичното плащане, това означава косвено, че не се прави корекция за услугата по настаняване, тъй като периодичното плащане е за различна услуга – управленските разходи. Друга теоретична възможност е първоначалното плащане да се разглежда като предплащане на предоставената услуга и да се разпредели по съответните периоди на обитаване. Освен статистическите проблеми за практическото прилагане на този модел има, изглежда, и правно противоречие, тъй като непосредственото тъкуване е покупка на услуга, а не придобиване на актив.

Друга възможност е да се изведе заместител от годишните действителни наеми за подобни квартири (без включена храна). Това решение се подкрепя от факта, че квартирите, които са ваканционна собственост, са разположени в туристически райони и наемането им става редом с това на ваканционни апартаменти. При трудности, за ваканционната собственост се допуска използването на двата други метода, предложени за ваканционните домове. Условните наеми следва да се изчисляват на нетна основа, за да се избегне двойно отчитане на разходите, покривани от периодичните плащания.

Принцип 10:

Към ваканционната собственост може да се подхожда по същия начин, както към ваканционните домове.

1.4.4. Квртиранти в резервни стаи

В повечето държави членки голям брой студенти биват настанявани в резервни стаи. Често тази практика обхваща други млади хора или такива, които са наети на работа, която налага да бъдат далеч от дома си. Ако стаята е част от отдавано под наем жилище, т.е. има пренаемане, няма големи проблеми. Наемът на резервната стая може да се разглежда като принос към действителния жилищен наем, т.е. налице е трансфер между домакинства. Ако обаче стаята е част от жилище, обитавано от собственика, и се включи както наемът, плащан от наемателя, така и целият условен наем, това ще представлява двойно отчитане. Възможно добро решение е да се вземе действителният наем, плащан от квартиранта за процента от жилището, което той обитава, и да се изчисли условно наемът за останалата част. Това обаче може да е практически неприложимо. Вместо това наемът може да се разглежда като трансфер, състоящ се в споделянето на жилищните разходи. Това ще е подобно на първия случай, доколкото действителният наем за резервната стая се разглежда като принос към условния наем на жилището, обитавано от собственика. В резултат на това третиране ще се наложи корекция, ако секторът на домакинствата е разделен на групи.

Допълнителен въпрос е как да се третира пренаемането на няколко стаи. В този случай се предполага, че терминът „квртирант в резервна стая“ се прилага само когато собственикът или самият основен квртирант също продължава да обитава жилището. Иначе пренаемането следва да се разглежда като отделна икономическа дейност (услуга за предоставяне на жилище или пансион).

Принцип 11:

Наемите за резервните стаи на дадено жилище се приемат за принос към основния наем, доколкото собственикът или основният наемател продължава да обитава жилището.

1.4.5. Необитавани жилища

Първо, наетото жилище винаги се разглежда като обитавано, дори ако наемателят избере да живее другаде. Второ, в духа на общото решение за ваканционните домове и ваканционната собственост, годишният наем косвено отразява средното време на обитаване. Затова проблемът с необитаваните жилища засяга само ненаетите жилища, които не се използват от собственика, т.е. които са на разположение за продажба или отдаване под наем. В такива случаи не се предоставя жилищна услуга, така че следва да се отбелязва нулев наем.

Необходимата информация за определянето на обитаемостта на даден ненает имот не може да се основава на твърденията на собственика или съседите. При отсъствието на подобна информация наличието на мебели може да се използва като признак за обитаемостта на имота. От друга страна, немебелираните жилища могат да бъдат считани за необитавани, тъй като е трудно да се приеме, че се предоставя жилищна услуга. Необитаваните жилища следва да обхващат и жилищата, върху които собствеността е възвръната след несъстоятелност или които са празни за кратък период, защото дадена жилищна агенция не е намерила веднага нов наемател. Граничен случай представляват необитаваните напълно обзаведени жилища, които собственикът може да използва незабавно. Тук може да се твърди, че не се предоставя жилищна услуга, доколкото те не се обитават действително от собственика. Тъй като обаче случаят е сходен с този на наето, но необитавано жилище, изглежда подходящо да се отчита наем. Затова обзаведените жилища, заемани от собственика, се разглеждат по принцип като обитавани.

Необитаваните жилища все пак могат да пораждат разходи – текущи разходи за поддръжка, електричество, застраховка, данъци и т.н. Тези разходи следва да се включват към междинното потребление, други производствени данъци и т.н. Както в случая с предприятие, което не произвежда услуги, това може да води до отрицателна добавена стойност.

Когато се използва методът на разходите на ползвателите, необитаваните жилища следва да бъдат правилно разграничени от останалата част на жилищния фонд, така че обемът да не се влияе имплицитно в изчисленията, като се вземат предвид всички компоненти на разходите – потреблението на основен капитал и нетният оперативен излишък. На пръв поглед случаят с необитаваните жилища в контекста на настаняването в социални жилища може да представлява известен проблем поради сходния имплицитен ефект върху обема при подхода на сумиране на разходите, който се използва при непазарните сектори, предоставящи социални жилища. В този случай обаче се приема, че въздействието е незначително. Освен това необитаваните жилища в контекста на социалните жилища винаги могат да се приемат за обитавани, тъй като са на разположение за използване от собственика (държавно управление или организации с нестопанска цел, обслужващи домакинствата) за целите на функцията за предоставяне на социална закрила.

Принцип 12:

За жилище, неотдадено под наем, което е на разположение за продажба или отдаване под наем, се отчита нулев наем. Обзаведено жилище, заемано от собственика, по принцип се третира като обитавано жилище.

1.4.6. Гаражи

Гаражите са част от формирането на брутен основен капитал, поради което е подходящо не само да се включи услугата по наемане на гаражи в крайния продукт на икономиката, а и да се изчислява условен краен продукт за гаражите, използвани от собственика. В двата случая гаражът е част от удобствата на жилището. Тук следва да спадат навесите за паркиране на автомобили и паркоместата, тъй като те вероятно имат същата функция.

Параграф 3.75 от приложение А към ЕСС 2010 гласи, че „[з]а гаражите, които се намират отделно от жилищата и които се използват от собственика за крайно потребление във връзка с използването на жилището, се прави подобно условно изчисление“.

Обикновено жилищата, обитавани от собственика, са повече от отдаваните под наем жилища с гараж. Най-добрият начин за подходящото отразяване на тази структурна разлика изглежда е да се използва наличието на гараж като критерий за стратификация.

Принцип 13:

Гаражите и паркоместата, използвани за целите на крайното потребление, предоставят услуги, които трябва да се включат към жилищните услуги.

2. МЕЖДИННО ПОТРЕБЛЕНИЕ

Междинното потребление трябва да съответства на обема на жилищните услуги. Съгласно класификацията на индивидуалното потребление по цели (КОИКОП) разходите за отопление, вода, електричество и др., както и повечето от поддръжката и ремонтите на жилищата, следва да се отчитат отделно и следователно – да се изключат от обема на жилищните услуги.

На практика обаче разни разходи, както и поддръжката и ремонтите, може да трябва да се разглеждат като част от наемната услуга на основанието, че те не могат да бъдат отделени. Ако междинното потребление и обемът на жилищните услуги системно се третират брутно, БНД не би следвало да бъде засегнат.

По отношение на ремонтите и поддръжката следва да се разграничат три категории. Първо, подобренията на съществуващите дълготрайни активи, които надвишават значително изискванията на обичайната поддръжка и ремонти, се включват към формирането на брутен основен капитал (вж. ЕСС 2010, приложение А, параграф 3.129).

Второ, разходите за обичайната поддръжка и ремонти, които собственикът, обитаваш жилището си, прави за боядисване, поддръжка и ремонти на жилището – разходи, които обикновено не се поемат от наемателите, се третират като междинно потребление в предоставянето на жилищни услуги (вж. ЕСС 2010, приложение А, параграф 3.96).

Накрая, почистването, боядисването и поддръжката на жилището, доколкото тези дейности обичайно се поемат от наемателите, се изключват от предоставянето на услугите (вж. ЕСС 2010, приложение А, параграф 3.09). Разходите за тези дейности се отчитат направо като окончателно потребление на домакинствата. Параграф 3.95 от приложение А към ЕСС 2010 гласи, че в разходите за окончателно потребление на домакинствата се включват материалите за дребни ремонти и вътрешно боядисване на жилищата от вид, който обикновено се извършва от наемателите, както и от собствениците.

Това означава, че за жилищата, обитавани от собственика, междинното потребление следва да обхваща същите видове обичайна поддръжка и ремонти, които обикновено биха се разглеждали като междинно потребление на наемодателя при подобни отдадени под наем жилища. Разходите за ремонти и поддръжка от този вид, които обикновено се поемат по-скоро от наемателя, отколкото от наемодателя, следва да се третират като разход за окончателно потребление на домакинството както за наемателя, така и за собственика, обитаваш собствено жилище.

Междинното потребление на обичайна поддръжка и ремонти на жилищата, обитавани от собственика, може да се извежда от преки статистически източници – например изследвания на бюджета на домакинствата. Когато отношението на междинното потребление към обема на жилищните услуги за жилищата, обитавани от собственика, се различава съществено от това в сектора на отдаваните под наем жилища, причините трябва да се проучат. Ако причината за разликата е качествена, например различно ниво на обичайна поддръжка за иначе сходни жилища, условният наем при жилищата, обитавани от собственика, следва съответно да се коригира.

В съответствие с глава 14 от приложение А към ЕСС 2010, междинното потребление следва да включва косвено измерваните услуги на финансовите посредници. Тук спада междинното потребление на домакинствата в качеството им на собственици на жилища във връзка с жилищни заеми.

Както е предвидено в раздел 1.4.5, необитаваните жилища могат да водят до междинно потребление. Като общо положение се акцентира върху недопускането на двойно отчитане на междинното потребление при жилищата, обитавани от собственика.

Принцип 14:

Междинното потребление се установява в съответствие с дефиницията за обем на жилищните услуги. По принцип и двата елемента следва да изключват разходите за отопление, вода, електричество и др. Ако от практически съображения се предпочита различно третиране, то се допуска, стига да не се отразява на стойностите на БВП и БНД.

3. ОПЕРАЦИИ С ОСТАНАЛИЯ СВЯТ

Съгласно ЕСС 2010 (приложение А, параграфи 1.63 и 2.29) непреливащите единици се разглеждат като условно пребиваващи единици в качеството им на собственици на земя или сгради на икономическата територия на държавата, но само по отношение на операциите, засягащи такава земя или сгради.

Това означава, че жилищната услуга във връзка с жилище, собственост на непреливащо лице, се включва в продукта на икономиката там, където е разположено жилището. За жилищата, обитавани от собственика, който е непреливащо лице, се отчита износ на жилищни услуги, а съответният нетен оперативен излишък се отчита като първичен доход, платен на останалия свят“ (вж. ЕСС 2010, приложение А, параграфи 3.173 и 4.60).

По отношение на пребиваващите лица, притежаващи жилища в чужбина, параграф 3.75 от приложение А към ЕСС 2010, гласи, че „стойността на наема на жилищата в чужбина, обитавани от собствениците им, например ваканционни жилища, не трябва да се отчитат като част от местното производство, а като внос на услуги, а съответният нетен оперативен излишък – като първичен доход, получен от останалия свят“.

По принцип не възникват проблеми, ако притежавано от непреливащо лице жилище бива наето от пребиващо лице, тъй като в платежния баланс ще се наблюдава и включи паричен поток. Жилищата, притежавани и обитавани от чуждестранни пребиваващи лица, би следвало да се идентифицират отделно. Националността на собственика, обитаващ жилището си, не е достатъчна, за да се разграничат пребиваващите лица от непреливащите. Ваканционните домове, притежавани от чуждестранни пребиваващи лица, вероятно ще привличат най-голямо внимание, поради което би било от полза заинтересованите държави членки да се споразумеят за броя на собствениците – непреливащи лица. Навсякъде обаче липсва информация за собствениците – непреливащи лица, които обитават собствени жилища. Информацията за пребиваващите лица, притежаващи ваканционни домове в чужбина, е още по-оскъдна. За да се избегнат несъответствията, държавата членка, която приспада първичен доход за жилищата, обитавани от собственика – непреливащо лице, следва същевременно да добави първичен доход за жилищата в чужбина, притежавани и обитавани от пребиваващи лица.

Особен проблем поражда ваканционната собственост. Тъй като за един и същ отчетен период подобна собственост може да се заема от резиденти на различни държави, прякото отнасяне по държави на произход изглежда почти невъзможно. Сравними данни могат да се получат, като се използва по-целесъобразен подход. Първо, (условната) добавена стойност, генерирана от ваканционната собственост, се отнася към държавата на произход на дружеството собственик. Впоследствие от дружеството собственик може да се поиска да предостави информация за държавите на произход на притежателите на ваканционна собственост, която може да служи за алгоритъм за разпределяне.

Принцип 15:

Съгласно ЕСС 2010 всички жилища на икономическата територия на дадена държава членка допринасят за нейния БВП. Нетният оперативен излишък, получен от непреливащите лица в качеството им на собственици на земя и сгради в тази държава членка, се отчита като доход от собственост за сектор „Останал свят“ и поради това се приспада от БВП при преобразуването в БНД (и обратно). Този нетен оперативен излишък се разбира като нетния оперативен излишък от действителните и условните жилищни наеми. Държавата членка, която приспада доход от собственост за жилищата, обитавани от собственика – непреливащо лице, следва същевременно да добави доход от собственост за жилищата в чужбина, притежавани и обитавани от пребиваващите лица.