

PROVÁDĚCÍ NAŘÍZENÍ KOMISE (EU) 2021/1949**ze dne 10. listopadu 2021****o zásadách pro odhad služeb obydlí pro účely nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/516 o harmonizaci hrubého národního důchodu v tržních cenách (nařízení o HND) a o zrušení rozhodnutí Komise 95/309/ES, Euratom a nařízení Komise (ES) č. 1722/2005****(Text s významem pro EHP)**

EVROPSKÁ KOMISE,

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie,

s ohledem na nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/516 ze dne 19. března 2019 o harmonizaci hrubého národního důchodu v tržních cenách a o zrušení směrnice Rady 89/130/EHS, Euratom a nařízení Rady (ES, Euratom) č. 1287/2003 (nařízení o HND) ⁽¹⁾, a zejména na čl. 5 odst. 3 uvedeného nařízení,

vzhledem k těmto důvodům:

- (1) Zásady pro odhad služeb obydlí jsou jedním z prvků vymezených v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2020/2147 ⁽²⁾ o seznamu prvků, jež mají zajistit spolehlivost, úplnost a srovnatelnost údajů o hrubém národním důchodu v tržních cenách (dále jen „HND“), kterými je třeba se v každém cyklu ověřování zabývat.
- (2) Aby byly údaje o HND spolehlivé, úplné a srovnatelné, je třeba vyjasnit zásady pro odhad služeb obydlí.
- (3) Souhrnné ukazatele HND a jejich složky by měly být srovnatelné mezi členskými státy a měly by být v souladu s příslušnými definicemi a účetními pravidly evropského systému účtů 2010 (dále jen „ESA 2010“) ⁽³⁾.
- (4) Rozhodnutí Komise 95/309/ES, Euratom ⁽⁴⁾ a nařízení Komise (ES) č. 1722/2005 ⁽⁵⁾ by proto měly být zrušeny.
- (5) Opatření stanovená tímto nařízením jsou v souladu se stanoviskem Výboru pro Evropský statistický systém, uvedeného v článku 8 nařízení (EU) 2019/516,

PŘIJALA TOTO NAŘÍZENÍ:

Článek 1

Pro účely nařízení (EU) 2019/516 se pro odhad služeb obydlí použijí zásady stanovené v tomto nařízení.

⁽¹⁾ Úř. věst. L 91, 29.3.2019, s. 19.

⁽²⁾ Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2020/2147 ze dne 8. října 2020, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/516 vymezením seznamu prvků, kterými je třeba se v každém cyklu ověřování zabývat (Úř. věst. L 428, 18.12.2020, s. 9).

⁽³⁾ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 549/2013 ze dne 21. května 2013 o Evropském systému národních a regionálních účtů v Evropské unii (Úř. věst. L 174, 26.6.2013, s. 1).

⁽⁴⁾ Rozhodnutí Komise 95/309/ES, Euratom ze dne 18. července 1995, kterým se upřesňují zásady pro odhadování služeb bydlení za účelem provádění článku 1 směrnice Rady 89/130/EHS, Euratom o harmonizaci výpočtu hrubého národního produktu v tržních cenách (Úř. věst. L 186, 5.8.1995, s. 59).

⁽⁵⁾ Nařízení Komise (ES) č. 1722/2005 ze dne 20. října 2005 o zásadách pro odhad služeb bydlení pro účely nařízení Rady (ES, Euratom) č. 1287/2003 o harmonizaci hrubého národního důchodu v tržních cenách (Úř. věst. L 276, 21.10.2005, s. 5).

Článek 2

1. Pro výpočet produkce služeb obydlí použijí členské státy stratifikační metodu založenou na skutečném nájemném.

Pro odvození vhodných stratifikačních kritérií použijí členské státy tabelární analýzy nebo statistické metody.

2. Pro výpočet imputovaného nájemného použijí členské státy skutečné nájemné, které se platí za právo používat nezařízené obydlí na základě smluv týkajících se obydlí v soukromém vlastnictví.

Mohou rovněž použít nájemné za zařízená obydlí, je-li sníženo tak, aby neobsahovalo platbu za používání nábytku.

Členské státy s malým sektorem soukromého nájemního bydlení mohou k rozšíření základu pro imputované nájemné výjimečně použít řádně navýšené nájemné ve veřejném sektoru.

Článek 3

Ve výjimečných a náležitě odůvodněných případech mohou členské státy použít jiné objektivní metody, jako je například metoda uživatelských nákladů.

Při výpočtu produkce obydlí obývaných jejich vlastníky není třeba odůvodňovat použití metody uživatelských nákladů, jsou-li splněny tyto podmínky:

- (a) soukromě pronajímaná obydlí představují méně než 10 % bytového fondu, a
- (b) je-li splněno písmeno a) a podíl celkových pronajatých obydlí – za tržní i netržní nájemné – na celkovém bytovém fondu přesahuje 10 %, rozdíl mezi tržním a jiným placeným nájemným je více než trojnásobný.

Článek 4

Členské státy, které používají přístup podle základního roku, extrapolují údaj za daný základní rok použitím vhodných kvantitativních, cenových a kvalitativních ukazatelů.

Článek 5

U služeb obydlí uplatňují členské státy k odhadování produkce, mezispotřeby a transakcí s nerezidenty podrobné zásady uvedené v příloze.

Článek 6

Rozhodnutí 95/309/ES, Euratom a nařízení (ES) č. 1722/2005 se zrušují.

Článek 7

Toto nařízení vstupuje v platnost dvacátým dnem po vyhlášení v Úředním věstníku Evropské unie.

Toto nařízení je závazné v celém rozsahu a přímo použitelné ve všech členských státech.

V Bruselu dne 10. listopadu 2021.

*Za Komisi
předsedkyně*

Ursula VON DER LEYEN

PŘÍLOHA

Zásady, které mají členské státy uplatňovat při odhadování produkce, mezispotřeby a transakcí s nerezidenty, pokud jde o služby obydlí

1. PRODUKCE SLUŽEB OBYDLÍ

1.1 **základní metody**

V národních účtech obvykle zahrnuje produkce služeb obydlí nejen služby vytvořené pronajatými obydlími, ale také služby spojené s obydlími obývanými jejich vlastníky. V otázce ocenění produkce služeb obydlí stanoví evropský systém účtů, zřízený nařízením (EU) č. 549/2013 (ESA 2010), v bodě 3.75 přílohy A, že „produkce služeb obydlí poskytovaných jimi jejich vlastníkům se oceňuje v odhadnuté výši nájemného ⁽¹⁾, které by za stejné bydlení platil nájemník, přičemž se berou v úvahu faktory, jako je umístění, občanská vybavenost v okolí atd., jakož i velikost a kvalita samotného obydlí“. V zásadě je v souvislosti s obydlími obývanými jejich vlastníky k dispozici několik metod odhadu ceny služeb:

- stratifikační metoda založená na skutečném nájemném, v níž se spojují informace o bytovém fondu v členění do různých strat s informacemi o skutečném nájemném placeném v každém stratu,
- metoda uživatelských nákladů, kdy se provádějí jednotlivé odhady mezispotřeby, spotřeby fixního kapitálu, jiných daní, od nichž jsou odečteny subvence na výrobu a čistý provozní přebytek. Produkce služeb obydlí je součtem těchto složek,
- metoda samoocenění, kdy jsou vlastníci obývající svá vlastní obydlí požádáni, aby odhadli potenciální nájemné ze své nemovitosti,
- metody administrativního ocenění, kdy potenciální nájemné určují třetí strany, např. vláda pro daňové účely.

Upřednostňovanou metodou je stratifikační metoda založená na skutečném nájemném. Tuto metodu lze rovněž použít pro odhad hodnoty veškerého skutečného nájemného z výběrového souboru skutečného nájemného a pro odhad hodnoty služeb obydlí z obydlí pronajímaných bezplatně nebo za nízké nájemné (podrobnosti viz oddíl 1.4.1).

Metoda uživatelských nákladů by se měla používat pouze za určitých podmínek a pouze pro ta strata bytového fondu, kde skutečné nájemné chybí nebo je statisticky nespolehlivé.

Metoda samoocenění by se neměla používat z důvodu značně subjektivního vlivu na odhad, který vede k velmi nejistým výsledkům.

Metody administrativního ocenění, zejména týkající-li se daní, mohou poskytovat zkreslené výsledky. Pro některá strata však v některých případech mohou být dostupné výsledky objektivních metod ocenění. Takové výsledky je možné použít, pokud se dá prokázat objektivita dané metody a srovnatelnost výsledků.

Stratifikační metoda pracuje s informacemi o skutečném nájemném z pronajatých obydlí s cílem získat odhad hodnoty nájemného bytového fondu. Lze to vykládat jako postup přepočtu na základní soubor založený na násobku ceny a množství. Stratifikace bytového fondu je potřeba k tomu, aby se získal věrohodný odhad a náležitě se zohlednily relativní cenové rozdíly. Následně se použije průměrné skutečné nájemné za stratum na všechna obydlí v daném konkrétním stratu. Jestliže se informace získávají z výběrového šetření, týká se přepočet na základní soubor jak části pronajatých obydlí, tak všech obydlí obývaných jejich vlastníky. Podrobný postup při stanovování nájemného za stratum se obvykle provádí pro základní rok a poté se extrapoluje pro běžné roky.

Nájemné, které se v rámci stratifikační metody použije pro obydlí obývaná jejich vlastníky, je definováno jako soukromé tržní nájemné, které se platí za právo používat nezařízené obydlí. Ke stanovení imputovaného nájemného by se mělo použít nájemné z nezařízených obydlí ze všech smluv na soukromém trhu. Zahrnout by se mělo také nájemné na soukromém trhu, které je na nízké úrovni v důsledku regulace ze strany vlády.

⁽¹⁾ Netýká se této jazykové verze.

Pokud je zdrojem informací nájemník, může být nutné zvýšit zjištěné nájemné o specifický nájemní příspěvek, který se vyplácí přímo pronajímateli. Pokud není výběrový soubor pro zjištěné nájemné podle výše uvedené definice dostatečně velký, je pro účely imputace možné použít zjištěné nájemné ze zařízení obydlí za předpokladu, že se takové nájemné upraví s ohledem na zařízení obydlí. Výjimečně je možné použít zvýšené nájemné z obydlí ve veřejném vlastnictví. Výjimečně je možné použít také zvýšené nájemné za obydlí ve veřejném vlastnictví. Nízké nájemné za obydlí pronajatá příbuzným nebo zaměstnancům by se používat nemělo (podrobnosti viz oddíl 1.2.3 a 1.4.1).

Stratifikační metodu lze také použít pro přepočet na základní soubor u všech pronajatých obydlí. Výše popsané průměrné nájemné pro imputaci nemusí být pro některé segmenty trhu s nájemním bydlením vhodné. Kupříkladu snížené nájemné ze zařízení obydlí nebo zvýšené nájemné z obydlí ve veřejném vlastnictví nemusí odpovídat skutečně pronajímaným obydlím. Zejména v případě skutečně pronajímaných obydlí, která jsou zařízení, jsou náklady na nábytek ve skutečnosti součástí nájemného a měly by být zahrnuty do výpočtů produkce. Tento problém mohou vyřešit samostatná strata pro skutečně pronajímaná zařízení obydlí či pro sociální bydlení společně s odpovídajícím průměrným nájemným.

V zásadě by nájemné nemělo zahrnovat poplatky za topení, vodu, elektřinu atd. V případech, kdy toto zdroje údajů neumožňují, je nutné zajistit provázanost mezi nájemným a mezipotřebou (podrobnosti viz oddíl 2).

Chybí-li pro některá strata obydlí obývaných jejich vlastníky reprezentativní údaje o skutečném nájemném, je možné ve většině případů použít metody extrapolace nebo regrese.

Alternativou ke standardní stratifikační metodě, která spočívá v extrapolaci průměrného nájemného za stratum, je použití hédonických regresních metod. Takové metody stručně řečeno používají údaje z výběrového souboru o pronajímaných obydlích, aby bylo možné stanovit cenu za každou charakteristiku obydlí (velikost, lokalitu, balkón atd.). Produkce se získá vynásobením každé charakteristiky (reprezentativního výběrového souboru) bytového fondu s hédonickou cenou této charakteristiky. Díky regresním metodám je možné zohlednit rozšířené množství proměnných a tyto metody mohou být účinné zejména v případech, kdy pro některá strata chybí údaje o zjištěném nájemném.

Pochopitelně se tím nevyřeší takové extrémní případy, kdy jsou veškerá obydlí obývaná vlastníky nebo kdy chybí rozvinutý trh s nájemním bydlením. V takových případech by se jako objektivní hodnocení měla použít metoda uživatelských nákladů. Metoda uživatelských nákladů by se měla použít pouze na obydlí obývaná jejich vlastníky.

Podrobnosti o metodě uživatelských nákladů

Metoda uživatelských nákladů by se měla použít pouze v případech, kdy není možné použít stratifikační metodu založenou na skutečném nájemném, jelikož trh s nájemním bydlením není reprezentativní.

Obvykle se za takový případ považuje situace, kdy jsou splněny obě tyto podmínky: 1) velikost (počet obydlí nebo metry čtvereční obydlí) soukromě pronajímaných obydlí představuje méně než 10 % celkové velikosti (počtu obydlí nebo čtverečních metrů obydlí) obydlí, a 2) je-li splněn bod 1) a podíl celkových pronajímaných obydlí – za tržní i netržní nájemné – na celkovém bytovém fondu přesahuje 10 %, rozdíl mezi tržním a jiným placeným nájemným je více než trojnásobný. I když však dojde ke splnění obou podmínek, členský stát se přesto může rozhodnout použít stratifikační metodu, pokud jsou výsledky dostatečně kvalitní. Nejsou-li podmínky splněny, měla by být použita stratifikační metoda, pokud nelze prokázat, že pro významné části bytového fondu není k dispozici žádné reprezentativní tržní nájemné a že metoda uživatelských nákladů přináší srovnatelnější výsledky. V odůvodněných případech lze metodu uživatelských nákladů použít pro celý bytový fond nebo jeho části. Při rozhodování o rozdělení bytového fondu na části, u nichž se používá metoda uživatelských nákladů nebo stratifikační metoda, by měly být rovněž zohledněny faktory, jako jsou datová omezení a situace v dané zemi.

V rámci metody uživatelských nákladů odpovídá produkce služeb obydlí součtu mezipotřeby, spotřeby fixního kapitálu, ostatních daní snížených o dotace na výrobu a čistého provozního přebytku. Pokud jde o obydlí obývaná jejich vlastníky, nezaznamenávají se náklady práce provedené vlastníky⁽²⁾. Zkušenosti ukazují, že spotřeba fixního kapitálu a čistý provozní přebytek jsou dvě nejvýznamnější položky, z nichž každá představuje 30–40 % produkce.

⁽²⁾ Teoreticky je možné, aby vlastníci obývající svá obydlí jednotlivě či společně zaměstnávali správce domů, aniž by zapojili další statistické jednotky, jako jsou bytová družstva a společnosti zabývající se správou nemovitostí. V podobných případech je třeba do produkce podle metody uživatelských nákladů započítat příspěvek na odměny zaměstnanců.

Spotřeba fixního kapitálu by se měla vypočítat na základě metody trvalé inventarizace (PIM) nebo jiných uznávaných metod. Pro obytné budovy obývané vlastníky by měl být k dispozici samostatný odhad.

Čistý provozní přebytek by se měl vyčíslit použitím stálého skutečného ročního výnosu ve výši 2,5 % k čisté hodnotě bytového fondu obývaného jeho vlastníky za běžné ceny (reprodukční náklady). Skutečný výnos ve výši 2,5 % se použije k hodnotě bytového fondu za běžné ceny proto, že navýšení běžné hodnoty obydlí se již zohlednilo metodou trvalé inventarizace. Tentýž výnos by se měl použít k hodnotě pozemku za běžné ceny, na kterém se nachází obydlí obývaná jejich vlastníky.

Zjišťovat každoročně hodnotu pozemku za běžné ceny může být obtížné. Poměry hodnoty pozemku k hodnotě budov v různých strzech lze odvodit od analýzy skladby nákladů na nové domy a příslušné pozemky.

Zásada 1:

Pro výpočet produkce služeb obydlí použijí členské státy stratifikační metodu založenou na skutečném nájemném, a to buď přímou extrapolací, nebo prostřednictvím ekonometrické regrese. V případě obydlí obývaných jejich vlastníky to znamená použít skutečné nájemné z podobných pronajímaných obydlí. V odůvodněném a výjimečném případě, kdy údaje o skutečném nájemném chybějí nebo nejsou statisticky věrohodné, lze použít jiné objektivní metody, jako je například metoda užitelských nákladů. Pro výpočet produkce obydlí obývaných jejich vlastníky metodou užitelských nákladů se nevyžaduje žádné další zdůvodnění za předpokladu, že jsou splněny dvě podmínky: 1) soukromě pronajímaná obydlí představují méně než 10 % bytového fondu, a 2) je-li splněn bod 1) a podíl celkových pronajatých obydlí – za tržní i netržní nájemné – na celkovém bytovém fondu přesahuje 10 %, rozdíl mezi tržním a jiným placeným nájemným je více než trojnásobný.

1.2 stratifikace bytového fondu

1.2.1 aktory ovlivňující výši nájemného

První soubor proměnných určujících výši nájemného se týká charakteristik obydlí a budovy. Důležitá je především velikost obydlí jak z hlediska plochy, tak počtu pokojů. Čím větší obydlí, tím vyšší bude nájemné. Nájemné na metr čtvereční má však tendenci klesat s narůstající velikostí obydlí. Pro některé kategorie obydlí (např. byty v hlavních městech) však může mezi cenou za metr čtvereční a velikostí obydlí existovat vztah odpovídající křivce ve tvaru U. Dalším významným faktorem je vybavení bytu. Vybavení může zahrnovat takové proměnné, jako je přítomnost koupelny, balkonu/terasy, speciálních podlahových krytin či obložení stěn, krbu, ústředního topení, klimatizace, speciálního zasklení a jiných protihlukových nebo tepelně izolačních opatření; důležité je také uspořádání obydlí. Pokud jde o budovu, mohou mít určitý vliv některá zařízení jako například garáž, výtah, plavecký bazén, (střešní) zahrada nebo umístění obydlí v budově. Nájemné může také ovlivnit druh budovy (samostatně stojící dům, polovina dvojdomku, byt), architektura, stáří nebo počet obydlí v budově.

Druhý soubor proměnných se týká charakteristik životního prostředí. Známým faktorem je rozdíl v nájemném ze srovnatelných obydlí ve městě a ve vzdálené lokalitě. Ani faktory jako vzdálenost do hospodářského centra nebo tvar krajiny (rovinná či hornatá) nemusí být zanedbatelné. Na skutečné nájemné mají navíc vliv faktory týkající se okolí jako výhled, obklopující zeleň, dopravní obslužnost, obchody a školy nebo pověst a bezpečnost dané oblasti.

Další soubor proměnných lze charakterizovat jako sociálně-ekonomické faktory. Ve většině členských států je například nájemné ovlivněno nařízením vládních institucí, která se týkají regulace nebo dotování nájemného. Nájemné může být dále ovlivněno stářím dohody o pronájmu, typem smlouvy (dočasná, trvalá), počtem osob v obydlí (počtem osob sdílejících obydlí), typem vlastnictví (státní, družstevní, soukromé, podnikové) nebo politikou, kterou pronajímatel v oblasti nájemného uplatňuje.

Je zřejmé, že nájemné může ovlivnit několik dalších proměnných. Sběr všech informací uvedených výše by si však mohl vyžádat nadměrně obsáhlé dotazníky. Pro účely stratifikace lze proto uvažovat o použití kapitálových hodnot. Odůvodnění použití kapitálové hodnoty obydlí spočívá v tom, že tato hodnota odráží všechny důležité charakteristiky obydlí. Kapitálovou hodnotu lze tudíž považovat za implicitní stratifikační faktor. Používání poměru kapitálové hodnoty ke skutečnému nájemnému lze pokládat za schůdnou metodu, zejména v členských státech, v nichž pronajímaná obydlí představují méně významnou část bytového fondu. Je-li tento poměr stálý, umožnila by tato metoda určit výši nájemného u těch obydlí, která se vyskytují pouze v sektoru obydlí obývaných jejich vlastníky. Kromě toho kapitálové hodnoty nevyklučují používání „fyzických“ stratifikačních kritérií; lze je kombinovat. Za

takové situace se předpokládá, že kapitálové hodnoty odrážejí chybějící „fyzická“ stratifikační kritéria. V každém případě se kapitálové hodnoty pro výpočet nájemného musí zakládat na objektivním hodnocení za poslední referenční rok.

V praxi se metoda stratifikace v jednotlivých členských státech liší, a to jak počtem strat, tak přesnými kritérii pro jejich vymezení. Na první pohled by to snad mohlo být důvodem k jistým obavám, ale je třeba zdůraznit, že určitá základní kritéria, jako velikost a (zeměpisná) poloha obydlí, se používají téměř všude. Vhodnost jiných charakteristických rysů bude navíc v jednotlivých členských státech různá a nejlepší možnost určit významná kritéria mají samotné členské státy.

Zásada 2:

Pro účely stratifikace použijí členské státy významné charakteristické rysy obydlí. Ty se mohou týkat charakteristik obydlí a budovy, charakteristik obydlí souvisejících s okolním prostředím nebo sociálně-ekonomických činitelů. Kromě toho jsou pro účely stratifikace přijatelné aktuální kapitálové hodnoty, jsou-li založeny na objektivním zhodnocení.

1.2.2 Výběr stratifikačních kritérií

Vzhledem k nejrůznějším charakteristikám, které ovlivňují nájemné za obydlí, je prvním úkolem prozkoumat ty proměnné, které mají významný vliv. Jeden ze způsobů, jak významné proměnné zjistit, je provést tabelární analýzu dostupných statistických informací. Pro získání objektivního odhadu by zřejmě bylo užitečné znát rozptyl nájemného v rámci strata. Vytvořil by se tak podnět pro případná zlepšení stratifikace volbou strat takovým způsobem, aby se rozptyl v rámci strata co nejvíce zmenšil. Doporučuje se tedy rozptyl za stratum počítat alespoň v případech, kdy stratifikace ovlivňuje výši skutečného i imputovaného nájemného.

Moderní statistické metody, jako je například (vícenásobná) regresní analýza, nabízejí propracovanější postup. Taková metoda umožňuje zhodnotit vliv jednotlivých proměnných, aby bylo možné přiřadit odchylky nájemného k určitým charakteristikám. Stručně řečeno vypovídací schopnost určité proměnné lze kvantifikovat pomocí korelačního koeficientu. Jejím vedlejším produktem je také seřazení charakteristik podle významu. To pomáhá stanovit případy, kdy by stratifikace měla být podrobnější. Kombinace nejdůležitějších proměnných za pomoci vícenásobných regresních metod ukazuje jejich celkovou vypovídací schopnost. Použití moderních statistických metod pro výběr důležitých proměnných se považuje za účinný způsob stratifikace bytového fondu. Kromě toho lze regresní analýzu použít přímo k odhadu nájemného, např. ve formě hédonických modelů. Tato metoda je rovněž užitečným nástrojem pro odhad průměrného nájemného pro strata, pro která neexistují v sektoru nájemního bydlení žádné odpovídající informace (prázdná strata).

Další výhodou výběru stratifikačních kritérií na základě moderní statistické metody je, že díky ní není nutné předepisovat všem členským státům jednotná kritéria. Pro získání srovnatelného výsledku postačí seřadit nejdůležitější kritéria v každém členském státě a stanovit požadovanou celkovou úroveň vypovídací schopnosti. Je zřejmé, že taková regresní analýza je výrazně závislá na dostupných statistických informacích. Avšak i za situace, kdy jsou statistické informace méně dostupné, by toto mohlo být podnětem pro budoucí zlepšení.

Vzhledem k tomu, že informace o jednotlivých proměnných ovlivňujících nájemné závisí především na rozvoji základních statistických údajů, může být v současné době použití moderních statistických metod omezené. Doporučuje se proto standardní metoda, tj. aby členské státy použily všechna významná kritéria odvozená z tabelárních analýz. Minimálním požadavkem pro stratifikaci bytového fondu je použít velikost, umístění a alespoň jeden další charakteristický rys obydlí výsledkem této stratifikace by mělo být alespoň 30 buněk. Rozdělení fondu musí být smysluplné a reprezentovat celý bytový fond. K určení důležité vypovídací proměnné (proměnných) pro výběr strat lze použít nějakou moderní statistickou metodu.

V praxi však členský stát může dát přednost použití méně proměnných nebo jiných proměnných, než předepisuje standardní metoda. To je přijatelné, pokud (vícenásobná) regresní analýza vykazuje přijatelnou úroveň vypovídací schopnosti. Pro zaručení srovnatelných výsledků se jako mezní hodnota doporučuje korelační koeficient alespoň 70 %. Tato mezní hodnota by byla přijatelná v kontextu velkého výběrového souboru, po vyloučení nulového a levného nájemného a také extrémních hodnot.

Zásada 3:

Pro odvození významných stratifikačních kritérií použijí členské státy tabelární analýzy nebo statistické metody. Minimálním požadavkem je použití velikosti, umístění a alespoň jednoho dalšího významného charakteristického rysu obydlí. Je třeba vytvořit alespoň 30 buněk a rozlišovat alespoň tři velikostní třídy a alespoň dva druhy umístění. Použití méně proměnných nebo jiných proměnných je přijatelné, jestliže se předem prokázalo, že (vícenásobný) korelační koeficient dosahuje 70 %.

1.2.3 Skutečné a imputované nájemné

Imputované nájemné se určuje na základě zjištěného skutečného nájemného. Pro účely imputace se nájemným rozumí cena, která se platí za právo používat nezařízené obydlí. Aby se splnily požadavky této definice, bude možná nutné zjištěné nájemné upravit.

Poplatky za topení, vodu, elektřinu atd. by se do nájemného neměly zahrnovat, i když v praxi bývá někdy obtížné je oddělit. V souladu s pravidly oceňování uvedenými v systému ESA 2010 by produkce služeb obydlí měla být v základních cenách.

Pokud jde o zjištěné nájemné, mohou hrát důležitou úlohu určité veřejné podpory. Například konkrétní domácnost jako spotřebitel má nárok na transfer od vládních institucí, např. příspěvek na bydlení, který se z administrativních důvodů vyplácí přímo majiteli. Údaj o zjištěném nájemném se pak může lišit podle toho, kdo je zdrojem informací. Je-li zdrojem informací nájemník, bude zřejmě nutné upravit zjištěné nájemné zpětným připočtením veškerých zvláštních příspěvků na nájemné.

Pro používání skutečného nájemného pro účely imputace je navíc nutné objasnit několik základních otázek, které mají vliv na harmonizaci údajů. První bod se týká otázky, zda by se pro imputaci měly používat údaje o veškerém skutečném nájemném, nebo jen údaje z nových smluv. Podle účelu lze předložit různé teoretické argumenty na podporu skutečného nájemného placeného na základě nových smluv, smluv uzavřených během roku výstavby nebo „průměrných“ smluv. Při uplatnění zmíněného obecného pravidla, tj. použití nájemného z podobných obydlí, je patrně nepřijatelné omezovat základ imputace na nájemné podle nových smluv. Vzhledem k tomu, že se pro sektor nájemního bydlení používá „průměrné“ nájemné, mělo by totéž platit pro obydlí obývaná jejich vlastníky. Jiné řešení by navíc při použití stratifikační metody pravděpodobně vedlo v mnoha členských státech k velkým potížím. Stručně lze uzavřít, že pro výpočet imputovaného nájemného by se mělo použít průměrné skutečné nájemné určené na základě všech smluv. Nájemné na soukromém trhu, jehož výše je v důsledku regulace se strany vlády nízká, by se tudíž při výpočtu průměrného nájemného mělo rovněž zahrnout.

Druhá otázka se týká problému, zda lze pro účely imputace použít nájemné z obydlí ve veřejném vlastnictví. Vzhledem k tomu, že obydlí obývaná jejich vlastníky jsou většinou v soukromém vlastnictví, mělo by se pro účely imputace používat v zásadě pouze skutečné nájemné ze soukromého sektoru. Není-li však pro vytvoření dostatečného základu pro imputaci k dispozici dostatek údajů o skutečném nájemném z obydlí v soukromém vlastnictví, lze výjimečně použít nájemné z obydlí ve veřejném vlastnictví za předpokladu, že je náležitě zvýšeno tak, aby nahrazovalo nájemné na soukromém trhu.

Další otázka se týká použití nájemného ze zařízení obydlí za účelem rozšíření základu pro imputované nájemné. Základem imputace hodnoty nájemného z obydlí obývaných jejich vlastníky je v zásadě nájemné z nezařízených obydlí. Proto nelze nájemné ze zařízení obydlí použít přímo. Aby se při imputaci nepoužily nesprávné hodnoty nájemného, je nutné z nájemného odečíst platby za užívání nábytku.

Zásada 4:

Pro účely imputace se nájemným rozumí nájemné, které se platí za právo používat nezařízené obydlí. Je-li zdrojem informací nájemník, může být proto nutné zjištěné nájemné upravit zpětným připočtením veškerých zvláštních příspěvků na nájemné, které se z administrativních důvodů vyplácí přímo pronajímateli. Pro výpočet imputovaného nájemného se používá skutečné nájemné ze všech smluv, které se týkají nezařízených obydlí v soukromém vlastnictví. V případě potřeby vyplývající ze statistických důvodů lze výjimečně použít nájemné z obydlí ve veřejném vlastnictví, a to za předpokladu, že je náležitě zvýšeno tak, aby nahrazovalo nájemné na soukromém trhu. Podobně lze do základu pro imputaci zahrnout nájemné ze zařízení obydlí, a to po odečtení rozdílu v nájemném mezi zařízeními a nezařízenými obydlími.

1.3 Zdroje pro odhad za základní rok a metody extrapolace

1.3.1 Bytový fond

Základním prvkem výpočtu podle metody stratifikace jsou informace o bytovém fondu. Ty slouží jako referenční základní soubor pro extrapolací postupy. Bytový fond obecně zahrnuje všechny budovy nebo jejich části, které se používají jako obydli. Podrobnější informace jsou uvedeny v oddíle o zvláštních problémech. Mezi hlavní informační zdroje používané ke stanovení bytového fondu patří sčítání domů a bytů, správní registry budov nebo sčítání obyvatel. Údaj za základní rok se poté aktualizuje pro získání odhadu za běžný rok.

Pokud jde o bytový fond za základní rok, zdá se, že sčítání domů a bytů jsou nejuplněnější a nejméně problematická, zejména pokud se provádějí společně se sčítáním obyvatel. Správní registry budov do značné míry závisejí na právních postupech, což může vést k nejistotě ohledně toho, zda jsou například přístavby, modernizace, přestavby a demolice náležitě zaznamenány. Použití informací poskytnutých domácnostmi při sčítání obyvatel jako základ pro bytový fond může způsobit problémy, protože výsledky sčítání mají tendenci podceňovat rekreační objekty, které nejsou v době sčítání obývány.

Zásada 5:

Pro sestavení bytového fondu za základní rok použijí členské státy jako výchozí základ sčítání domů a bytů nebo sčítání obyvatel nebo správní registr budov. Jelikož sčítání domů a bytů obvykle poskytuje nejvyšší stupeň úplnosti, vyžaduje použití správních registrů budov a sčítání obyvatel intenzivní a důkladné kontroly, aby se zajistila úplnost výsledků.

1.3.2 Skutečné nájemné

Druhý základní prvek pro výpočet produkce služeb obydli podle stratifikační metody se týká skutečného nájemného, které se platí v sektoru nájemního bydlení. Údaje o skutečném nájemném v základním roce lze odvodit ze sčítání (např. ze sčítání obyvatel) nebo z výběrového šetření, jako je šetření rodinných účtů nebo specifické zjišťování o nájemném. V prvním případě se skutečné nájemné udává pravděpodobně jako celek a výpočty mají vliv pouze na výši imputovaného nájemného. V případě výběrových šetření ovlivňují výpočty výši skutečného i imputovaného nájemného. Je jasné, že sčítání dává širší základ pro spolehlivé informace. Šetření rodinných účtů jsou však obvykle také pokládána za poměrně spolehlivá, zejména pokud jde o základní zboží. Ví se však, že jejich obecným problémem je různá míra odmítnutí odpovědí. Pokud se bydlení pokládá spíše za přepych než za základní položku, má tento problém nežádoucí dopad na výsledky výpočtu a měl by se kompenzovat. Další problém s šetřením rodinných účtů se přinejmenším v některých členských státech týká malé velikosti výběrového souboru, která může omezit možnost stratifikace nájemného. V každém případě by se měly co nejvíce využívat další dostupné zdroje. Může tomu tak být například v členských státech, ve kterých je velký podíl bytového fondu pod veřejnou kontrolou a v nichž organizace hospodařící s byty musí předkládat účty. Jako průběžný úkol vedoucí ke zlepšení výsledků by se také měla zkoumat možnost použití alternativních zdrojů, jako například specializovaných zjišťování o nájemném.

Zásada 6:

Pro odvození skutečného nájemného za stratum využívají členské státy nejširší a nejspolehlivější zdroje, jako například sčítání obyvatel nebo šetření o domácnostech. Pro zlepšení spolehlivosti, úplnosti a zejména stratifikace by se měly vyhodnocovat alternativní zdroje.

1.3.3 Extrapolace výsledků za základní rok

Jen málo členských států má každoročně nejnovější informace potřebné k provedení celkového přepočtu produkce pro obydli obývaná jejich vlastníky. Ve většině členských států se výsledky za daný rok berou jako výchozí základ a následně se aktualizují, aby se pomocí ukazatelů získal odhad za běžný rok. Aktualizaci lze provést použitím kombinovaného ukazatele na (celkovou) produkci za základní rok nebo samostatnou extrapolací bytového fondu a nájemného za stratum. Obecně lze sice očekávat podobné výsledky, ale strukturální posuny, například ve vztahu mezi pronajatými obydli a obydli obývanými jejich vlastníky, mohou způsobit rozdíly. Zvláště provedení výpočtu by navíc umožnil kontroly věrohodnosti.

Pokud jde o používané ukazatele, kvantitativní index se většinou odvozuje z produkce odvětví stavebnictví. Cenový ukazatel se na druhé straně často zakládá na cenovém indexu zaplaceného nájemného z indexu spotřebitelských cen. To může vést ke zkreslení v případech, kdy například v důsledku regulace nájemného ze strany vlády neexistuje oprávněný předpoklad, že imputované nájemné sleduje pohyb nájemného celkem. Pro extrapolaci imputovaného nájemného se tudíž podobně jako v základním roce zdá vhodnější používat cenový index, v němž se promítá pohyb soukromě pronajímaných obydlí. Dále se musí věnovat pozornost skutečnosti, že cenové indexy nebudou zpravidla zahrnovat zvýšení cen dané změnami kvality. Cenové indexy se proto musí doplňovat ukazatelem kvality, který v sobě odráží inovace.

V neposlední řadě se zdá být užitečné minimalizovat dopad strukturních změn na výsledky tím, že se omezí období extrapolace. Po zvážení periodicity příslušných základních statistických údajů se zdá být v tomto ohledu vhodné provádět srovnávání v rámci bytového fondu každých 10 let, tj. v obvyklém odstupu pro sčítání obyvatel. Kromě toho by se alespoň jednou za pět let, což je obvyklá periodičita pro šetření rodinných účtů, mělo provést srovnání cenové složky (nájemného za stratum).

Zásada 7:

Jestliže není možné provádět nové odhady produkce služeb obydlí každý rok, mohou členské státy extrapolovat údaj pro daný základní rok pomocí vhodných kvantitativních, cenových a kvalitativních ukazatelů. Extrapolace bytového fondu a průměrného nájemného se provádí odděleně pro každé stratum. Extrapolační postup rozlišuje mezi výpočtem skutečného a imputovaného nájemného. Je-li to nutné, počet strat použitých pro extrapolaci může být nižší než počet použitý pro výpočet základního roku. Pro extrapolaci imputovaného nájemného z obydlí obývaných jejich vlastníky se obecně používá cenový index, ve kterém se promítá soukromé nájemné. V žádném případě by interval pro srovnávání v rámci bytového fondu neměl být delší než 10 let a interval pro srovnávání týkající se cen by neměl být delší než pět let, nebo by se obdobné kvality mělo dosáhnout jinými vhodnými metodami.

1.4 Zvláštní problémy

1.4.1 Obydlí bez nájemného a levná obydlí

Při sběru údajů o skutečném nájemném se někdy zjistí nulové nebo velmi nízké hodnoty. V případě obydlí bez nájemného to vede ke zvláštní situaci, kdy se služba obydlí skutečně poskytuje, ale bez (viditelné) platby. V takových případech je zřejmě vhodné situaci vyřešit úpravou zjištěného nulového skutečného nájemného. Obdobně by zřejmě bylo možné přistupovat k levným obydlím.

Zjištění obydlí bez nájemného nebo levných obydlí má i jiné důvody než zásahy ze strany vládních institucí. Jako jeden příklad může sloužit zaměstnanec, který obývá podnikový byt (byt ve vlastnictví zaměstnavatele) a platí snížené nájemné nebo neplatí žádné. To se může týkat nejrozličnějších druhů zaměstnanců, včetně správců domů nebo hlídačů. Zde je třeba skutečné nájemné upravit a s rozdílem mezi skutečným a srovnatelným nájemným zacházet jako s naturálními odměnami (viz body 4.04 až 4.06 přílohy A ESA 2010). Další možností je, že se obydlí pronajímají za nulové nebo velmi nízké nájemné příbuzným nebo přátelům. Zde lze úpravu provést prostým přearažením těchto obydlí ze sektoru nájemního bydlení do sektoru obydlí obývaných vlastníky. Podobná úprava je zřejmě vhodná, pokud nájemníci platí paušální platby, tj. platí-li nájemník zálohy na nájemné na dobu delší, než je obvyklé.

Zásada 8:

Skutečné nájemné zjištěné u obydlí bez nájemného a levných obydlí je třeba upravit tak, aby zahrnovalo úplnou službu obydlí. Pro výpočet imputovaného nájemného nelze bez úpravy použít ani nulové, ani levné nájemné. Pro výpočet skutečného i imputovaného nájemného by proto měly být provedeny opravy, aby se zajistilo, že hodnota produkce odráží poskytnutou službu obydlí v plném rozsahu.

1.4.2 Rekreační obydlí

Rekreační obydlí zahrnují všechny druhy obydlí pro trávení volného času, jako je například víkendový domek poblíž místa bydliště, který se krátkodobě používá mnohokrát v roce, nebo rekreační objekt ve vzdálenějším místě používaný dlouhodobě jen několikrát v roce. Na první pohled se zdá, že případ pronajímaného rekreačního obydlí nepředstavuje žádný problém, protože se za měřítko produkce bere skutečné placené nájemné. Jestliže se však vychází z údajů o skutečném nájemném za měsíc, může extrapolace na roční celkovou částku vést k nadhodnocení, pokud se do ní nezahrne žádná doplňková informace o průměrné době strávené v daném obydlí.

Pro výpočet imputovaného nájemného z rekreačních obydlí obývaných vlastníky je nejlogičtější metodou rozdělit tyto nemovitosti do strat a použít odpovídající průměrné roční nájemné za skutečně pronajaté podobné ubytování. Roční nájemné v sobě implicitně promítá průměrnou dobu obývání. V případě obtíží je možné uplatnit nějakou náhradní metodu, tj. sbírat informace o rekreačních obydlích spadajících do jednoho strata a použít průměrné roční nájemné ze skutečně pronajatých rekreačních obydlí na rekreační obydlí obývaná vlastníky. Za třetí, pokud rekreační obydlí představují jen velmi malou část bytového fondu nebo pokud je nelze oddělit od ostatních obydlí, je přijatelné použít plné roční nájemné z běžných obydlí, která jsou ve stejném stratu co do umístění. Tyto postupy se zdají být rozumné i pro rekreační objekty, vezme-li se v úvahu, že jsou vždy k dispozici vlastníkově a budou je také zdarma používat jeho přátelé či příbuzní.

Ve výjimečných případech, kdy pro určitá strata rekreačních obydlí chybí údaje o skutečném nájemném nebo jsou tyto údaje statisticky nespolehlivé, je možné použít jiné objektivní metody, jako je například metoda uživatelských nákladů. V případech, kdy je zcela použita metoda uživatelských nákladů jako jediná použitelná metoda pro tento typ obydlí, je třeba za účelem zajištění srovnatelnosti uplatnit odůvodněný předpoklad průměrné doby obývání, pokud nelze mít za to, že jsou rekreační obydlí v průběhu roku vždy k dispozici vlastníkově. V případě, že je předpoklad průměrné doby obývání odůvodněný, je třeba zohlednit potřebu, aby byly zajištěny věrohodné výsledky v tom smyslu, že výstupem v rámci metody uživatelských nákladů jsou pokryty všechny náklady. Toho lze dosáhnout úpravou zohledňující průměrnou dobu obývání pouze s ohledem na čistý provozní přebytek.

Zásada 9:

Do rekreačních obydlí patří všechny druhy obydlí určené pro trávení volného času, jako jsou víkendové domky poblíž místa bydliště nebo rekreační objekty, které se nacházejí ve větších vzdálenostech. Pro odhad produkce rekreačních obydlí se přednostně používá roční průměrné nájemné z podobných objektů. Roční nájemné v sobě implicitně promítá průměrnou dobu obývání. Přestože by zřejmě stratifikace byla žádoucí, lze rekreační obydlí seskupit do jediného strata. Představují-li rekreační obydlí jen velmi malou část bytového fondu, je možné použít plné roční nájemné z běžných obydlí, která jsou ve stejném stratu co do umístění. V odůvodněných výjimečných případech, kdy pro určitá strata rekreačních obydlí chybí údaje o skutečném nájemném nebo jsou tyto údaje statisticky nespolehlivé, je možné použít jiné objektivní metody, jako je například metoda uživatelských nákladů.

1.4.3 Ubytování v dočasně sdílené nemovitosti (time-sharing)

V případě dočasného sdílení prodává realitní agent právo pobývat každý rok po pevně určenou dobu v určitém obydlí nacházejícím se v turistické oblasti a zabezpečuje správu této nemovitosti. Právo pobytu je zaručeno osvědčením, které se vydává po první platbě. S osvědčením lze obchodovat za běžné ceny. Po první platbě následují pravidelné platby, které kryjí správní náklady.

Z uvedeného popisu vyplývá, že s první platbou je třeba zacházet jako s investicí, protože vydané osvědčení se podobá akci. To podporuje i skutečnost, že podle zákona alespoň jednoho členského státu nabývá kupující práva k nemovitosti. Zdálo by se tudíž vhodné zahrnout v národních účtech počáteční platbu do nehmotných aktiv. Dále by se zdálo logické pokládat službu ubytování bez nájemného za naturální dividendu placenou realitním agentem.

Základní problém spočívá v tom, že služba je vlastně poskytována ubytováním v dočasně sdílené nemovitosti, které se nezahrnuje do produkce hospodářství. To logicky to vyžaduje opravu. Návrh přijmout pravidelnou platbu jako náhradu implicitně znamená, že se neprovádí žádná oprava služby ubytování, protože tato pravidelná platba pokrývá jinou službu, jmenovitě náklady na správu. Další teoretickou možností by bylo považovat první platbu za předplacení poskytnuté služby a rozdělit ji na příslušná období obývání objektu. Kromě statistických problémů zavedení tohoto modelu do praxe zde zřejmě existuje právní rozpor, protože implicitní výklad je nákup služby, a ne pořízení aktiva.

Další možnost spočívá v odvození náhradní proměnné z ročního skutečného nájemného z podobných ubytovacích zařízení (která neposkytují stravování). Toto řešení podporuje skutečnost, že ubytování v dočasně sdílené nemovitosti se poskytuje v turistických oblastech a vyskytuje se vedle skutečně pronajímáných rekreačních bytů. V případě potíží lze také pro dočasně sdílenou nemovitost přijmout zmíněné dvě jiné metody navržené pro rekreační obydlí. Imputované nájemné by se mělo uvádět na základě čisté hodnoty, aby nedocházelo k dvojímu zápočtu poplatků zahrnutých v pravidelné platbě.

Zásada 10:

Pro ubytování v dočasně sdílené nemovitosti se používají stejné postupy jako pro rekreační obydlí.

1.4.4 Podnájemníci

Ve většině členských států bydlí velké množství studentů v podnájmu. V podnájmu bydlí také často i jiní mladí lidé nebo osoby, jež kvůli svému zaměstnání žijí mimo domov. Je-li daný pokoj součástí pronajímaného obydlí, tj. je-li pronajat podnájemníkovi, nevytvářejí zpravidla větší obtíže. Nájemné za takový pronajatý pokoj lze považovat za příspěvek ke skutečnému hlavnímu nájemnému, tj. za transfer mezi domácnostmi. Pokud je však pronajatý pokoj součástí obydlí obývaného jeho vlastníkem, zahrnutí nájemného placeného podnájemníkem i imputovaného nájemného v celém rozsahu by představovalo dvojí zápočet. Pravděpodobně správným řešením by bylo vzít skutečné nájemné placené podnájemníkem jako procentuální podíl části obydlí, kterou podnájemník obývá, a imputovat nájemné za zbylou část obydlí. V praxi však může být obtížné toto řešení uskutečnit. Místo toho by bylo možné pokládat nájemné za transfer, který představuje sdílení výdajů z obydlí. Podobalo by se to prvnímu případu v tom, že skutečné nájemné za pokoj pronajatý podnájemníkovi se považuje za příspěvek k imputovanému hlavnímu nájemnému. Důsledkem tohoto přístupu bude potřeba opravy, jestliže je sektor domácností členěn do skupin.

Další otázkou je, jak zacházet s podnajímaním různých pokojů. Zde se doporučuje používat pojem podnájemník, pouze pokud samotný vlastník nebo hlavní nájemník dané obydlí také nadále obývá. V ostatních případech by se pronajímaní podnájemníkům mělo považovat za oddělenou hospodářskou činnost (služba obydlí nebo penzion).

Zásada 11:

Nájemné placené za pronajaté místnosti obydlí se považuje za příspěvek k hlavnímu nájemnému, pokud vlastník nebo hlavní nájemník dané obydlí také nadále obývá.

1.4.5 Prázdná obydlí

Za prvé, pronajaté obydlí se vždy považuje za obydlené, i když nájemník žije jinde. Za druhé, v souladu s obecným řešením přijatým pro rekreační obydlí a ubytování v dočasně sdílené nemovitosti (time-sharing) v sobě roční nájemné implicitně promítá průměrnou dobu obývání. Problém prázdných obydlí se tudíž omezuje na nepronajatá obydlí, která vlastník nepoužívá, tj. která jsou na prodej nebo k pronájmu. V takových případech se neposkytuje žádná služba obydlí, a mělo by se tudíž použít nulové nájemné.

Informace nezbytné k určení toho, zda je nepronajatý majetek prázdný, nebo ne, lze založit na prohlášení vlastníka nebo sousedů. Nejsou-li tyto informace k dispozici, lze použít přítomnost nábytku na důkaz toho, že je nemovitost obývaná. Na druhou stranu lze nezařízená obydlí považovat za prázdná, neboť si lze jen těžko představit, že by se zde poskytovala služba obydlí. Prázdná obydlí by měla také zahrnovat obydlí, která jsou odejmuta neplatičům nebo která jsou krátkodobě prázdná, protože realitní agentura hned nedokáže najít nového nájemníka. Hraničním případem je prázdné obydlí, které je zcela zařízeno a může být hned použito vlastníkem. Zde by se dalo namítat, že pokud toto obydlí není vlastníkem skutečně obývané, nedochází k poskytování služby obydlí. Avšak jelikož je tento případ srovnatelný s případem pronajatého, ale prázdného obydlí, mělo by se zřejmě nájemné započítat. Zařízená obydlí obývaná jejich vlastníky jsou tudíž pokládána za obývaná.

Prázdné obydlí může přesto představovat náklady, jako jsou běžné výdaje na údržbu, elektřinu, pojištění, daně atd. Ty by se měly zahrnovat do mezispotřeby, ostatních daní z výroby atd. Stejně jako v případě podniku, který neposkytuje žádné služby, to může vést k záporné přidané hodnotě.

V případech, kdy se používá metoda uživatelských nákladů, by měla být prázdná obydlí správně odlišena od zbytku bytového fondu, tak aby hodnota produkce nebyla ve výpočtech implicitně ovlivněna zohledněním všech složek nákladů, jako je spotřeba fixního kapitálu a čistý provozní přebytek. Na první pohled může případ prázdných obydlí v souvislosti se sociálním bydlením vyvolat určité obavy v důsledku podobného implicitního účinku na produkci použitím přístupu na základě součtu nákladů, který je relevantní pro netržní sektory poskytující sociální bydlení. Očekává se však, že dopad bude v tomto případě zcela zanedbatelný. Kromě toho lze prázdné obydlí v kontextu sociálního bydlení vždy považovat za obývané, neboť jej může vlastník (vládní instituce nebo neziskové instituce sloužící domácnostem) použít k plnění funkce sociální ochrany.

Zásada 12:

U nepronajatého obydlí, které je na prodej nebo k pronajmutí, se započítává nulové nájemné. Se zařízeným obydlím obývaným jeho vlastníkem se obecně nakládá jako s obývaným obydlím.

1.4.6 Garáže

Jelikož garáže jsou součástí tvorby hrubého fixního kapitálu, je vhodné do produkce hospodářství zahrnout nejen službu pronajatých garáží, ale také započítat imputovanou produkci za garáže používané jejich vlastníky. V obou případech představují garáže prvek komfortu obydlí jako každé jiné zařízení. Totéž by mělo platit i pro přístřešky pro automobily a parkovací stání, neboť plní stejnou funkci.

V bodě 3.75 přílohy A ESA 2010 se stanoví, že „u garáže umístěné odděleně od obydlí, kterou vlastník používá pro účely konečné spotřeby ve spojení s užíváním obydlí, se provádí obdobná imputace“.

Garáž má obvykle větší množství obydlí obývaných jejich vlastníky než obydlí pronajatých. Nejlepší způsob, jak náležitě zachytit tento rozdíl ve struktuře, je použít existenci garáže jako stratifikační kritérium.

Zásada 13:

Garáže a parkovací stání využívaná pro účely konečné spotřeby poskytují služby, které se zahrnují do služeb obydlí.

2. MEZISPOTŘEBA

Mezispotřeba musí být v souladu s produkcí. V souladu s klasifikací individuální spotřeby podle účelu (COICOP) by se poplatky za topení, vodu, elektřinu atd. a větší část údržby a oprav souvisejících s bydlením měly zaznamenávat zvlášť, a neměly by se tedy zahrnovat do produkce služeb obydlí.

V praxi je však někdy nutné různé poplatky i údržbu a opravy pokládat za součást služby pronájmu, protože je nelze oddělit. Nemělo by to mít vliv na úroveň HND, pokud se poplatky zahrnou důsledně jak do mezispotřeby, tak do produkce.

Pokud jde o opravy a údržbu, měly by se rozlišovat tři kategorie. Za prvé se zlepšení použitých fixních aktiv nad rámec požadavků běžné údržby a oprav zahrnují do tvorby hrubého fixního kapitálu (bod 3.129 přílohy A ESA 2010).

Za druhé se výdaje na běžnou údržbu a opravy, které vlastníci bydlící ve vlastním obydlí vynaloží na malování, údržbu a opravu obydlí, které obvykle nejsou prováděny nájemníky, považují za mezispotřebu při produkování služeb bydlení (bod 3.96 přílohy A ESA 2010).

Úklid, malování a údržba obydlí, pokud tyto činnosti běžně provádějí i nájemníci, se vylučují z produkce (bod 3.09 přílohy A ESA 2010). Výdaje související s těmito činnostmi by se měly zaznamenávat přímo jako konečná spotřeba domácností. V bodě 3.95 přílohy A ESA 2010 se uvádí, že výdaje na konečnou spotřebu domácností zahrnují materiál pro drobné opravy a vnitřní vymalování obydlí, které zpravidla provádějí jak nájemníci, tak i vlastníci.

Znamená to, že v případě obydlí obývaných jejich vlastníky by mezispotřeba měla krýt stejné druhy běžné údržby a oprav, které by za mezispotřebu běžně považoval pronajímatel u podobných pronajímaných obydlí. Výdaje na takové opravy a údržbu, které běžně provádějí nájemníci spíše než pronajímatelé, by se měly považovat za výdaje konečné spotřeby domácností jak u nájemníků, tak u vlastníků obývajících svá obydlí.

Mezispotřebu běžné údržby a oprav související s obydlími obývanými jejich vlastníky lze odvodit od přímých zdrojů statistických informací, jako jsou například šetření rodinných účtů. Pokud se poměr mezispotřeby k produkci obydlí obývaných jejich vlastníky značně liší od poměru pro sektor nájemního bydlení, mělo by se prošetřit, proč tomu tak je. Je-li tento rozdíl způsoben rozdíly v kvalitě, kupříkladu jinou úrovní běžné údržby pro jinak podobná obydlí, mělo by se náležitě upravit imputované nájemné.

Mezispotřeba by měla zahrnovat nepřímo měřené finanční zprostředkovatelské služby (FISIM) v souladu s kapitolou 14 přílohy A ESA 2010. Patří sem mezispotřeba domácností v jejich postavení vlastníků obydlí v souvislosti s půjčkami na bydlení.

Jak již bylo uvedeno v oddíle 1.4.5, prázdná obydlí mohou způsobovat mezispotřebu. Obecně je kladen důraz na to, že je třeba zamezit dvojímu zápočtu mezispotřeby v případě obydlí ve vlastnictví zaměstnavatele.

Zásada 14:

Mezispotřeba se stanoví v souladu s definicí produkce služeb obydlí. Obecně by obě položky neměly zahrnovat poplatky za topení, vodu, elektřinu atd. Dává-li se z praktických důvodů přednost jinému přístupu, lze to přijmout, pokud to nebude mít vliv na úroveň HDP a HND.

3. TRANSAKCE S NEREZIDENTY

Podle ESA 2010 (bodů 1.63 a 2.29 přílohy A) se nerezidentské jednotky považují za fiktivní rezidentské jednotky v postavení vlastníků půdy nebo budov na ekonomickém území dané země, ale pouze pokud jde o transakce týkající se této půdy nebo budov.

To znamená, že se služba poskytovaná v souvislosti s obydlím, které vlastní nerezident, zahrnuje do produkce hospodářství v místě, ve kterém se obydlí nachází. V případě obydlí obývaných jejich vlastníky, kteří jsou nerezidenty, se zaznamená vývoz služeb obydlí a odpovídající čistý provozní přebytek se zachycuje jako prvotní důchod placený nerezidentům (body 3.173 a 4.60 přílohy A ESA 2010).

Pokud jde o rezidenty vlastníky obydlí v zahraničí, stanoví bod 3.75 přílohy A ESA 2010, že „hodnota nájemného u obydlí obývaných vlastníky, která se nacházejí v zahraničí, např. rekreačních domů, by neměla být zachycována jako součást domácí výroby, nýbrž jako dovoz služeb, a odpovídající čistý provozní přebytek jako prvotní důchod získaný od nerezidentů“.

Když se majetek ve vlastnictví nerezidenta skutečně pronajímá rezidentovi, obecně vzniká málo problémů, protože se zjišťuje a v platební bilanci zachycuje peněžní tok. Obydlí vlastněná a obývaná zahraničními rezidenty by měla být oddělena. Uvedení národnosti bydlícího vlastníka není pro oddělení rezidentů od nerezidentů dostačující. Rekreační obydlí ve vlastnictví zahraničních rezidentů budou pravděpodobně nejdůležitější a bylo by užitečné dosáhnout mezi dotčenými členskými státy shody ohledně počtu vlastníků nerezidentů. O nerezidentských vlastnících, kteří obývají svá obydlí, je však obecně nedostatek informací. Informací o rezidentech, kteří vlastní rekreační obydlí v zahraničí, je ještě méně. Aby se zabránilo nedůslednosti, měl by členský stát, který odečítá prvotní důchody z obydlí obývaných nerezidentskými vlastníky, zároveň přičítat prvotní důchody z obydlí v zahraničí, jež vlastní a obývají rezidenti.

Zvláštní otázkou v tomto ohledu jsou dočasně sdílené nemovitosti. Protože ve stejném účetním období mohou takovou nemovitost obývat rezidenti několika zemí, přímé přiřazování k zemi původu se zdá téměř nemožné. Srovnatelné výsledky lze získat pomocí nějaké schůdnější metody. Za prvé, (imputovaná) přidaná hodnota vytvořená pobytem v dočasně sdílené nemovitosti se přiřazuje do země původu společnosti, která sdílenou nemovitost vlastní. Následně může být tato společnost požádána, aby poskytla informace o zemích původu vlastníků, kteří nemovitost dočasně sdílejí, což může sloužit jako rozdělovací klíč.

Zásada 15:

Podle ESA 2010 přispívají všechna obydlí na ekonomickém území členského státu k jeho HDP. Čistý provozní přebytek přijímaný nerezidenty jako vlastníky pozemků a budov v tomto členském státě se zachycuje jako důchod nerezidentů z vlastnictví, a tudíž se při přepočtu na HND odečítá od HDP (a naopak). Tento čistý provozní přebytek je třeba chápat jako čistý provozní přebytek ze skutečného a imputovaného pronajímání obydlí. Členský stát, který odečítá důchod z vlastnictví za obydlí obývaná nerezidentskými vlastníky, by měl zároveň přičítat důchod z vlastnictví za obydlí v zahraničí, jež vlastní a obývají rezidenti.
