

31995D0309

5.8.1995

ÚŘEDNÍ VĚSTNÍK EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ

L 186/59

ROZHODNUTÍ KOMISE**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****(Text s významem pro EHP)**

(95/309/ES, Euratom)

KOMISE EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ,

s ohledem na Smlouvu o založení Evropského společenství,

s ohledem na Smlouvu o založení Evropského společenství pro atomovou energii,

s ohledem na směrnici Rady 89/130/EHS, Euratom ze dne 13. února 1989 o harmonizaci výpočtu hrubého národního produktu v tržních cenách ⁽¹⁾, a zejména na článek 1 této směrnice,

vzhledem k tomu, že pro účely definice hrubého národního produktu v tržních cenách (HNPTc) podle článku 1 směrnice 89/130/EHS, Euratom je nezbytné vyjasnit zásady pro odhadování služeb bydlení používané pro účely Evropského systému integrovaných hospodářských účtů;

vzhledem k tomu, že opatření tohoto rozhodnutí jsou v souladu se stanoviskem výboru zřízeného článkem 6 směrnice 89/130/EHS, Euratom,

PŘIJALA TOTO ROZHODNUTÍ:

Článek 1

Pro účely článku 1 směrnice 89/130/EHS, Euratom se použijí tyto zásady pro odhad služeb bydlení:

- a) pro výpočet produkce služeb bydlení členské státy používají metodu rozdělení na úrovně založenou na skutečném nájemném;
- b) pro odvození významných kritérií rozdělení na úrovně používají členské státy tabelární analýzy nebo statistické metody;
- c) skutečné nájemné je nájemné, které se platí za právo používat nezařízené obydlí;

d) pro výpočet imputovaného nájemného se používá údaj za skutečné nájemné ze všech smluv týkajících se obydlí v soukromém vlastnictví;

e) v zemích s malým sektorem soukromého pronájmu lze odpovídající výši nájemného v soukromém sektoru získat buď použitím zvýšeného (veřejného) nájemného, nebo v odůvodněných výjimečných případech pomocí jiné objektivní metody, jako je metoda nákladů uživatele;

f) podobně lze použít nájemné za zařízená obydlí pro rozšíření základu pro imputované nájemné, a to tak, že se toto nájemné sníží odečtením platby za používání nábytku;

g) členské státy mohou extrapolovat údaj za daný základní rok použitím vhodných kvantitativních, cenových a kvalitativních ukazatelů.

Upřesnění zásad pro odhad služeb bydlení je obsaženo v připojené příloze.

Článek 2

Za roky 1988 a další se odhad služeb bydlení prováděný podle zásad určených v příloze předloží Komisi (Eurostatu) nejpozději do 30. září 1996.

Článek 3

Toto rozhodnutí je určeno členským státům.

V Bruselu dne 18. července 1995.

Za Komisi

Yves-Thibault DE SILGUY

člen Komise

⁽¹⁾ Úř. věst. L 49, 21.2.1989, s. 26.

PŘÍLOHA

Pro účely provádění článku 1 směrnice 98/130/EHS, Euratom je cílem následujících bodů objasnit zásady odhadu produkce, mezispotřeby a transakcí se zbytkem světa, které se týkají služeb bydlení.

1. PRODUKCE SLUŽEB BYDLENÍ

1.1 Základní metoda

Obvykle zahrnuje produkce služeb bydlení v národních účtech nejen služby vytvořené pronajatými obydleními, ale také služby spojené s obydleními obývanými jejich vlastníky. Pokud jde o oceňování produkce služeb bydlení, stanoví Evropský systém integrovaných hospodářských účtů (ESA) v odstavci 31.5i, že „služby vytvářené vlastnictvím obydlí se měří hodnotou nájemného, když jsou obydlí pronajata, nebo hodnotou nájmu v podobných obydlich, jsou-li obývána vlastníkem“. Hlavní problém související s uplatňováním tohoto pravidla se týká výkladu slova „podobných“ v případě obydlí obývaných vlastníkem. V praxi se v podstatě používají dvě různé metody, kterými se toto pravidlo stává funkčním⁽¹⁾. Na jedné straně většina zemí používá metodu rozdělení na úrovně, v níž se spojují informace o celkovém bytovém fondu v členění podle různých úrovní s informacemi o skutečném nájemném placeném na každé úrovni. Naproti tomu používají některé země pro obydlí obývaná vlastníky metodu samoocenění spočívající v tom, že žádají samotné bydlící vlastníky, aby odhadli potenciální nájemné.

Tento rozdílný postup lze do jisté míry vysvětlit skutečností, že se podíl obydlí obývaných vlastníky v různých členských státech pohybuje od 42 do 77 %. V případě vysokého procentního podílu obydlí obývaných vlastníky může být za jistých okolností obtížné získat výši skutečného nájemného pro podobná obydlí, jak vyžaduje metoda rozdělení na úrovně. Je však třeba říci, že některé země s velmi vysokým podílem bydlících vlastníků přece jen tuto metodu používají. Na druhé straně spočívá hlavní problém metody samoocenění v převážně subjektivním vlivu na odhad. To vede ke značné nejistotě vyplývající z podhodnocení či nadhodnocení (v závislosti na konkrétních podmínkách) a k rostoucímu chybovému rozpětí odhadu HNP se stoupajícím významem obydlí obývaných vlastníky. Kromě toho se zdá, že chybové rozpětí pravděpodobně nezůstane s postupem času stejné při měnících se podmínkách.

Vzhledem k tomu, že metoda samoocenění je převážně subjektivní, zdálo by se ze statistického hlediska rozumné doporučit metodu rozdělení na úrovně. Tato metoda obecně pracuje s informacemi o skutečném nájemném z pronajatých obydlí s cílem získat odhad hodnoty nájemného za celou zásobu bytů. Lze to vykládat jako postup přepočtu na základní soubor založený na množství a ceně. Rozdělení bytového fondu na úrovně je potřeba k tomu, aby se získal věrohodnější odhad a náležitě se zohlednily relativní cenové rozdíly. Protože se nájemné bude měnit s charakteristikami obydlí, je zřejmě nutné brát tyto charakteristiky v úvahu. Následně se na počet obydlí na této konkrétní úrovni uplatňuje průměrné nájemné za úroveň. Jestliže se informace získávají z výběrového zjišťování, týká se přepočtu na základní soubor jak části pronajatých bytů, tak všech bytů obývaných vlastníky. Podrobný postup určení nájemného za úroveň se obvykle provádí za základní rok a výsledek se potom extrapoluje na běžné roky.

Když v případě určitých úrovní obydlí obývaných vlastníky chybí informace o skutečném nájemném, lze potíže spojené s touto metodou ve většině případů překonat použitím složitějších statistických metod, jako je metoda regrese nebo rozšířená verze nizozemského bodového systému. Je zřejmé, že to neřeší problém, když jsou všechna obydlí obývána vlastníky. Pro objektivní hodnocení takového případu by se mohla použít metoda nákladů uživatele. Stručně, metoda sestává ze sčítání příslušných nákladových položek, jako jsou mezispotřeba a spotřeba kapitálu a také jistá částka připadající na čistý provozní přebytek, včetně hypotečních úroků. Podrobnosti o této metodě by měl vypracovat Výbor pro řízení HNP, jakmile to bude vyžadováno.

Zásada 1:

Pro výpočet produkce služeb bydlení použijí členské státy metodu rozdělení na úrovně založenou na skutečném nájmu, buď přímou extrapolací, nebo prostřednictvím ekonometrické regrese. U obydlí obývaných

⁽¹⁾ Až do nedávné doby měl jeden členský stát k dispozici objektivní ocenění imputovaného nájemného za byty obývané jejich vlastníky, tj. zdanitelnou hodnotu, která byla potenciálním nájemným odhadnutým daňovými úřady.

vlastníky to znamená použít skutečné nájemné pro podobná pronajímaná obydlí. V odůvodněném a výjimečném případě, kdy údaje o skutečném nájemném chybějí nebo nejsou statisticky věrohodné za určitou úroveň, lze použít jiné objektivní metody, jako je například metoda nákladů uživatele.

1.2 Rozdělení bytového fondu na úrovně

1.2.1 Faktory ovlivňující výši nájemného

První soubor proměnných určujících výši nájemného se týká charakteristik obydlí a budov. Důležitá je především velikost obydlí jak z hlediska plochy, tak počtu pokojů. Čím větší obydlí, tím vyšší bude skutečné nájemné. Nájemné vztažené na metr čtvereční má však tendenci klesat. Dalším významným faktorem je vybavení bytu. Vybavení může zahrnovat proměnné, jako je existence koupelny, balkonu/terasy, speciálních krytin na podlaze či stěnách, krbu, ústředního topení, klimatizace, speciálního zasklení či jiných protihlukových nebo tepelně izolačních opatření. Důležité je také uspořádání obydlí. Pokud jde o budovu, mohou mít svůj vliv některá zařízení jako například garáž, výtah, plavecký bazén, zahrada (též střešní) nebo i umístění obydlí v budově. Nájemné může také ovlivnit druh budovy (samostatně stojící dům, polovina dvojdomku, byt), architektura, stáří a počet obydlí v budově.

Druhý soubor proměnných se týká charakteristik životního prostředí. Známým faktorem je rozdíl v nájemném srovnatelných obydlí ve městě a vzdálené lokalitě. Nezanedbatelné faktory mohou být vzdálenost do hospodářského centra nebo tvar krajiny (plochá nebo hornatá). 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. Například ve většině zemí je nájemné ovlivněno nařízeními vládních institucí, která se týkají regulování 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 (veřejné, družstevní, soukromé, podnikové) nebo politikou, kterou majitel v oblasti nájemného sleduje.

Je zřejmé, že nájemné může ovlivnit několik dalších proměnných. Sběr všech informací uvedených výše by si mohl vyžádat nadměrně obsáhlé dotazníky. Pro účely rozdělení na úrovně lze proto uvažovat o kapitálových hodnotách. Logika použití kapitálové hodnoty obydlí spočívá v tom, že tato hodnota odráží všechny důležité charakteristiky obydlí. Kapitálovou hodnotu lze tudíž považovat za implicitní faktor rozdělení na úrovně. Používání poměru kapitálové hodnoty ke skutečnému nájemnému lze pokládat za schůdnou metodu, zejména v zemích, 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 vlastníky. Kromě toho kapitálové hodnoty nevylučují používat „fyzická“ kritéria pro rozdělování na úrovně; lze je kombinovat. Za takové situace se předpokládá, že kapitálové hodnoty v sobě chybějící „fyzická“ kritéria pro rozdělování na úrovně zachycují. V každém případě se kapitálové hodnoty pro výpočet nájemného musí zakládat na objektivním hodnocení za poslední referenční rok.

V praxi se metoda rozdělení na úrovně v jednotlivých členských státech liší, a to jak počtem úrovní, tak přesnými kritérii pro jejich vymezení. Na první pohled by to snad mohlo vyvolávat jisté znepokojení, ale je třeba zdůraznit, že určitá základní kritéria, jako velikost a (zeměpisná) poloha obydlí, se používají téměř všude. Navíc by se měla obecně přijmout skutečnost, že vhodnost jiných charakteristických rysů bude v jednotlivých zemích různá a že nejlepší možnost určit významná kritéria mají samotné členské státy. To potom vyžaduje důkladné provedení základního rozboru skutečného nájemného používaného k výpočtu jeho hodnoty za úroveň.

Zásada 2:

Pro účely rozdělení na úrovně použijí členské státy významné charakteristické rysy obydlí. Ty se mohou týkat charakteristik obydlí a budovy, ekologických charakteristik obydlí nebo sociálně-ekonomických činitelů. Kromě toho jsou pro účely rozdělení na úrovně přijatelné kapitálové hodnoty, jsou-li založeny na objektivním zhodnocení.

1.2.2 Výběr kritérií pro rozdělování na úrovně

Vzhledem k rozličným charakteristikám, které ovlivňují nájemné za obydli, je prvním úkolem prozkoumat ty proměnné, které mají významný vliv. Jeden ze způsobů, jak významné proměnné zjistit, je provést tabulární analýzu dostupných statistických informací. Jde pravděpodobně o metodu, která tvoří základ současných postupů ve většině členských států. Pro získání objektivního odhadu by zřejmě bylo užitečné znát rozptyl nájemného v rámci úrovně. Vytvořil by se tak podnět pro možná zlepšení rozdělení na úrovně volbou oblastí tak, aby se rozptyl uvnitř úrovně co nejvíce zmenšil. Doporučuje se tedy počítat rozptyl za úroveň alespoň v těch případech, ve kterých rozdělení na úrovně ovlivňuje výši skutečného i imputovaného nájemného.

Moderní statistické metody, jako je například (vícenásobná) regresní analýza, nabízejí propracovanější postup. Taková metoda umožňuje odhadnout vliv jednotlivých proměnných tak, že odchylky nájemného lze přiřadit určitým charakteristikám. Stručně řečeno: vypovídací schopnost proměnné lze kvantifikovat (pomocí korelačního součinitele). Jejím vedlejším produktem je také seřazení charakteristik podle významu, což pomáhá stanovit případy, kdy by rozdělení na úrovně mělo být podrobnější. Kombinace nejdůležitějších proměnných za pomoci násobných regresních metod potom ukazuje jejich celkovou vypovídací schopnost. Použití moderních statistických metod pro výběr důležitých proměnných se považuje za účinný způsob rozdělení bytového fondu na úrovně. Navíc by takové metody byly zřejmě užitečným nástrojem pro odhad průměrného nájemného v případech, kdy neexistují žádné odpovídající informace o sektoru pronajímaných obydli (prázdné úrovně).

Další výhodou výběru kritérií pro rozdělení na úrovně na základě moderní statistické metody je, že se obchází potřeba předepisovat všem zemím jednotná kritéria. Pro získání srovnatelného výsledku postačí udělat žebříček nejdůležitějších kritérií v každé zemi a stanovit celkovou úroveň vypovídací schopnosti. Je zřejmé, že regresní analýza je závislá větším dílem na dostupných statistických informacích. Avšak i za podmínek, kdy jsou statistické informace méně dostupné, by toto mohlo být podnětem pro budoucí zlepšení.

Vzhledem k tomu, že informace o různých proměnných ovlivňujících nájemné hlavně závisejí na rozvoji základních statistických údajů, může být v současné době použití moderní statistické metody omezené. Doporučuje se proto nějaká standardní metoda, tj. aby členské státy použily všechna významná kritéria odvozená z tabulární analýzy. Minimálním požadavkem pro rozdělení bytového fondu na úrovně je použití velikost, umístění a alespoň jeden další charakteristický rys obydli – výsledkem tohoto rozdělení by mělo být alespoň 30 buněk. Rozdělení fondu musí být smysluplné a reprezentovat celou zásobu obydli. K určení důležité vypovídací proměnné (proměnných) pro výběr úrovní lze použít moderní statistickou metodu.

V praxi však členský stát může dát přednost použití méně proměnných nebo proměnných jiných, než předepisuje standardní metoda. Je to přijatelné, jestliže z předem provedené (vícenásobné) regresní analýzy vyplynulo, že se docílila přijatelná úroveň vypovídací schopnosti. Pro zaručení srovnatelných výsledků se jako mezní hodnota doporučuje korelační součinitel 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 kritérií pro rozdělení na úrovně použijí členské státy tabulární analýzy nebo statistické metody. Jako minimum se musí použít velikost, umístění a alespoň jeden další významný charakteristický rys obydli. 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 (násobný) korelační součinitel dosahuje 70 %.

1.2.3 Skutečné a imputované nájemné

Obecně se nájemným rozumí cena, která se platí za právo používat nezařízené obydli. Poplatky za topení, vodu, elektřinu atd. by se v zásadě do nájemného neměly zahrnovat, i když v praxi bývá někdy obtížné je oddělit. V souladu s pravidly oceňování uvedenými v systému ESA by produkce služeb bydlení neměla zahrnovat fakturované daň z přidané hodnoty.

Pokud jde o skutečné nájemné, mohou určité veřejné podpory hrát důležitou úlohu. 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 skutečném nájemném se pak může lišit podle toho, jaký je informační zdroj. Je-li informačním zdrojem nájemník, bude zřejmě nutné korigovat zjištěné skutečné nájemné připočtením zvláštního příspěvku na nájemné.

Používání skutečného nájemného pro účely imputace vyžaduje objasnit několik základních otázek, které mají vliv na harmonizaci údajů. První bod se týká otázky, zda by se pro imputaci měly používat všechny údaje o nájemném nebo jen údaje týkající se 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 nájemné z podobných obydlí – je patrně nepřijatelné omezovat základ imputace na nájemné podle nových smluv. Vzhledem k tomu, že se „průměrné“ nájemné používá pro sektor pronájmu, mělo by totéž platit pro obydlí obývaná vlastníky. Navíc by odlišné řešení pravděpodobně vedlo při použití metody rozdělení na úroveň k velkým potížím v mnoha zemích. Stručně lze uzavřít, že pro výpočet imputovaného nájemného by se mělo použít průměrné nájemné určené na základě všech smluv.

Druhá otázka se týká problému, zda lze pro účely imputace použít nájemné z obydlí ve veřejném vlastnictví. Vzhledem k tomu, že obydlí obývaná 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 dostatečné základny pro imputaci k dispozici dostatečný počet údajů o skutečném nájemném z obydlí v soukromém vlastnictví, lze výjimečně použít nájemné z obydlí ve veřejném vlastnictví za předpokladu, že je zvýšeno o všechny dotace týkající se obydlí ve veřejném a ne v soukromém vlastnictví.

Další otázka se týká použití nájemného za zařízená obydlí za účelem rozšíření základu pro imputované nájemné. V zásadě je základem imputace hodnoty nájemného za obydlí obývaná vlastníky nájemné za nezařízená obydlí. Proto nelze nájemné za zařízená obydlí použít přímo a musí se očistit od plateb za užívání nábytku, aby se při imputaci nepoužily nesprávné hodnoty.

Zásada 4:

Skutečným nájemným se rozumí nájemné, které se platí za právo používat nezařízené obydlí. Je-li informačním zdrojem nájemník, může být nutné zjištěné skutečné nájemné zpětně korigovat připočtením konkrétního příspěvku na nájemné, který se z administrativních důvodů vyplácí přímo majiteli. Pro výpočet imputovaného nájemného se používá skutečné nájemné ze všech smluv, které se týkají obydlí v soukromém vlastnictví. V případě potřeby vyplývající ze statistických důvodů lze výjimečně použít nájemné za obydlí ve veřejném vlastnictví, a to za předpokladu, že se zvýší o veškeré dotace placené pouze veřejnému sektoru, a ne soukromým vlastníkům. Podobně lze do základu pro imputaci zahrnout nájemné za zařízená obydlí, a to po odečtení rozdílu v nájemném mezi zařízeným a nezařízeným obydlím.

1.3 Zdroje pro odhad za základní rok a metody extrapolace

1.3.1 Bytový fond

Základním prvkem výpočtu podle metody rozdělení na úroveň jsou informace o bytovém fondu, které slouží jako referenční základní soubor pro extrapolací postupy. Bytový fond obecně zahrnuje všechny budovy nebo jejich části, které se používají jako obydlí. Podrobnější informace jsou uvedeny v oddílu o zvláštních problémech. Hlavními informačními zdroji, které se používají v celém Společenství ke stanovení bytového fondu, jsou sčítání domů a bytů, správní registry budov nebo sčítání obyvatel. Pro získání odhadu za běžný rok se většinou aktualizuje údaj za základní rok.

Pokud jde o bytový fond za základní rok, zdá se, že sčítání domů a bytů jsou nejuplněnější a nejméně problematická, zejména když se provádějí spolu se sčítáním obyvatel. Správní registry budov závisejí z velké části na právních postupech, což může vést k nejistotě vyplývající například z toho, zda jsou nástavby, přístavby, modernizace, přestavby a demolice náležitě registrovány. Použití informací poskytnutých domácnostmi při sčítání obyvatel jako základ pro bytový fond může způsobit problém, protože výsledky sčítání mají tendenci podceňovat druhé domovy, které nejsou v době sčítání obývány.

Zásada 5:

Pro sestavení bytového fondu za základní rok použijí členské státy jako výchozí základ buď 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 dosáhlo úplného pokrytí.

1.3.2 Skutečné nájemné

Druhý základní prvek výpočtu služeb bydlení podle metody rozdělení na úrovně se týká skutečného nájemného, které se platí v sektoru pronájmu. Informace o skutečném nájemném v základním roce se získají buď ze sčítání (například obyvatel), nebo z výběrového šetření, jako je zjišťování rodinných účtů. V prvním případě se skutečné nájemné udává zpravidla jako celek a výpočty mají vliv pouze na výši imputovaného nájemného. V případě zjišťování rodinných účtů ovlivňují výpočty výši skutečného i imputovaného nájemného. Je jasné, že sčítání dává širší základ pro spolehlivé informace. Zjišťování rodinných účtů jsou však obvykle také pokládána za dostatečně 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 výpočty nájemného a měl by se kompenzovat. Další problém každého zjišťování rodinných účtů, alespoň v některých zemích, se týká malé velikosti výběrového souboru, která může omezit možnost rozdělení nájemného na úrovně. V každém případě by se měly co nejvíce využívat další zdroje, které jsou k dispozici. Může to být například případ zemí, ve kterých je velký podíl bytového fondu pod veřejnou kontrolou a v nichž organizace hospodařící s byty musí předkládat účty. Zkoumat by se také měla možnost použití alternativních zdrojů, například specializovaná zjišťování o nájemném, jako aktuální úkol vedoucí ke zlepšení výsledků.

Zásada 6:

Pro výpočet skutečného nájemného vztaženého na určitou úroveň využívají členské státy nejširší a nejspolehlivější zdroje, například sčítání obyvatel nebo zjišťování domácností. Pro zlepšení spolehlivosti, úplnosti a zejména rozdělení na úrovně by se měly vyhodnocovat alternativní zdroje.

1.3.3 Extrapolace výsledků za základní rok

Jen několik členských států má každoročně čerstvé roční informace potřebné pro provedení výpočtu produkce za obydli obývaná vlastníky. Ve většině zemí se výsledky za nějaký daný rok berou jako výchozí základ, a následně se aktualizují pomocí ukazatelů, aby se získal odhad za běžný rok. Zdá se, že v praxi existují rozdíly v tom, že některé země potom aktualizují (celkovou) produkci za základní rok pomocí složeného ukazatele, kdežto jiné zvlášť extrapolují bytový fond a nájemné vztažené na úroveň. Obecně lze sice očekávat podobné výsledky, ale strukturální posuny, například ve vztahu mezi pronajatými obydli a obydli obývanými vlastníky, mohou vyvolat rozdíly. Zvlášť provedení výpočet by navíc umožnil kontroly věrohodnosti.

Pokud jde o používané ukazatele, z produkce odvětví stavebnictví se většinou odvozuje index fyzického objemu. Cenový ukazatel, na druhé straně, se často zakládá na cenovém indexu zaplaceného nájemného odvozeného z indexu spotřebitelských cen. To může vést ke zkreslení v těch případech, kdy například v důsledku regulace nájemného ve veřejném sektoru neexistuje oprávněný předpoklad, že imputované nájemné sleduje pohyb nájemného celkem. Pro extrapolaci imputovaného nájemného se tudíž zdá vhodnější používat, jako v základním roce, cenový index, v němž se promítá pohyb soukromě pronajímaných obydli. 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.

A konečně se zdá být užitečné minimalizovat dopad strukturních změn na výsledky tím, že se omezí období extrapolace. Při zvážení periodicity odpovídajících základních statistických údajů se zdá být vhodné zjišťovat údaje o bytovém fondu jako základ pro extrapolaci každých deset let, tj. v obvyklém odstupu pro sčítání obyvatel. Kromě toho by se alespoň jednou za pět let, což je obvyklá periodičita pro zjišťování rodinných rozpočtů, měla stanovit cenová složka (nájemné za úroveň).

Zásada 7:

Jestliže není možné znovu úplně odhadovat produkci služeb bydlení 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 musí provádět odděleně za každou úroveň. Extrapolací postup musí rozlišovat mezi výpočtem skutečného a imputovaného nájemného. Je-li to

nutné, počet úrovní použitých pro extrapolaci může být menší než počet použitý pro výpočet základního roku. Pro extrapolaci imputovaného nájemného za obydli obývaná vlastníky se obecně používá cenový index zahrnující soukromé nájemné. V žádném případě by interval měření údajů týkajících se bytového fondu a cen, používaných potom jako výchozí údaje pro extrapolace, neměl být delší než deset nebo pět let.

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, že služba bydlení se skutečně poskytuje, ale bez (viditelné) platby. V takových případech je zřejmě vhodné přijmout řešení pro korekci 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 všech druhů zaměstnanců, včetně správců domů nebo hlídačů. Zde je třeba skutečné nájemné upravit a s rozdílem mezi skutečným a srovnatelným nájemným zacházet jako s naturální náhradou (viz ESA 1979, odstavec 408j). Další možností je, že se obydlí poskytují za nulové nebo velmi nízké nájemné příbuzným nebo známým. Zde lze úpravu provést prostým přearažením bytů ze sektoru pronájmu do sektoru obydlí obývaných vlastníky. Podobná úprava je zřejmě vhodná, pokud nájemníci platí paušální platby, tj. platí-li nájemník zálohy na nájemné po dobu delší, než je obvyklé.

Zásada 8:

Skutečné nájemné zjištěné u obydlí bez nájemného a levných obydlí je třeba opravit tak, aby zahrnovalo úplnou službu bydlení. Pro výpočet imputovaného nájemného se bez této úpravy nepoužívá ani nulové ani levné nájemné.

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 není žádný problém, protože skutečné placené nájemné se bere jako měřítko produkce. Jestliže se však skutečné nájemné vybírá měsíčně, může extrapolace na roční celkovou částku vést k nadhodnocení, když se do ní nezahrne žádná doplňková informace o průměrné době strávené v daném obydlí.

Pro výpočet imputovaného nájemného za rekreační obydlí obývaná vlastníky je nejlogičtější metodou rozdělit tyto nemovitosti na úrovně a použít odpovídající průměrné roční nájemné za podobné ubytování se skutečným nájmem. Roční nájemné v sobě implicitně obsahuje průměrnou dobu obývaní obydlí. V případě potíží je možné uplatnit nějakou náhradní metodu, tj. sbírat informace o rekreačních obydlích spadajících do jedné úrovně a použít průměrné roční nájemné za rekreační obydlí se skutečným nájemným pro rekreační obydlí obývaná vlastníky. Za třetí, je přijatelné použít plné roční nájemné za obyčejná obydlí ve stejné oblasti umístění, když rekreační obydlí představují velice malou část bytového fondu nebo když je nelze oddělit od ostatních obydlí. Tyto postupy se zdají být rozumné i pro rekreační obydlí, když se vezme v úvahu, že jsou vždy k dispozici vlastníkově a budou je také zdarma používat přátelé nebo příbuzní vlastníka.

Pokud jde o činnostní klasifikaci rekreačních obydlí, tj. o otázku, zda je umístit do kategorie obydlí (bytů) nebo sektoru pohostinství a ubytování (hotelů/restaurací), existují dva názory. Na jedné straně se zdá, že klasifikace NACE by zařazovala činnosti týkající se rekreačních obydlí do pohostinství a ubytování. Na druhé straně by mohlo být užitečné seskupit všechny imputace dohromady. V každém případě je rozdělení mezi rekreační a ostatní obydlí obtížné, jestliže se použije třetí řešení uvedené výše. Jelikož se z hlediska úrovně HNP nezdá být tato otázka první prioritou, mohly by ji rozhodnout jiné odborné skupiny.

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 podobných objektů. Roční nájemné v sobě skrývá průměrnou dobu obývání. I když by rozdělení do více úrovní zřejmě bylo žádoucí, lze rekreační obydlí seskupit do úrovně jedné. Představují-li rekreační obydlí velmi malou část bytového fondu, je možné použít plně roční nájemné bytů ve stejné oblasti jejich umístění. V odůvodněných výjimečných případech chybějícího nebo statisticky nespolehlivého skutečného nájemného za určitou úroveň je možné použít jiné objektivní metody, jako je například metoda nákladů uživatele.

1.4.3 Sdílení vlastnictví (s právem používání jen na určitou dobu)

Aby se snadněji našlo společné řešení otázky sdílení vlastnictví majetku (nemovitosti), je vhodné si připomenout základní charakteristické rysy tohoto nového druhu ubytování. V případě sdílení vlastnictví prodává realitní agent právo pobývat po pevně určenou dobu v určitém obydlí nacházejícím se v turistické oblasti a zabezpečuje správu tohoto majetku. 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 akcií. To podporuje skutečnost, že podle zákona alespoň jednoho členského státu získává kupující skutečné právo. 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 poskytovaná ubytováním ve sdílené nemovitosti, které se nezahrnuje do produkce hospodářství. Logicky to vyžaduje korekci. Návrh přijmout pravidelnou platbu jako náhradu implicitně znamená, že se neprovádí žádná korekce 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 náhrady z ročního skutečného nájemného za podobná ubytovací zařízení (která neposkytují stravování). Toto řešení podporuje skutečnost, že případy ubytování (bydlení) ve sdílené nemovitosti se vyskytují v turistických oblastech a existují vedle skutečně pronajímaných rekreačních obydlí. V případě potíží lze také pro sdílenou nemovitost přijmout zmíněné dvě jiné metody navržené pro rekreační obydlí. Imputované nájemné by mělo být na čistém základě, aby nedocházelo k dvojímu zápočtu poplatků zahrnutých v pravidelné platbě. V každém případě vyžaduje imputace nájemného za časově sdílené vlastnictví současně upravit výdajovou i příjmovou metodu.

Pokud jde o zařazení do odvětví, lze ubytování v časově sdílené nemovitosti pokládat za druhé obydlí (odvětví bydlení) nebo ubytování hotelového typu. Zdá se, že ubytování v časově sdílené nemovitosti má vlastnosti odvětví bydlení i odvětví pohostinství a ubytování. Jelikož se z hlediska úrovně HNP nezdá být tato otázka první prioritou, mohly by ji rozhodnout jiné odborné skupiny.

Zásada 10:

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

1.4.4 Podnájemníci

Ve většině zemí bydlí hodně studentů v podnájmu, což také často platí pro jiné mladé lidi nebo osoby, které mají zaměstnání daleko od domova. Je-li pokoj součástí pronajímaného obydlí, tj. je-li dále pronajat, nevystávají zpravidla obtíže. Nájemné za takový pronajatý pokoj lze považovat za příspěvek ke skutečnému hlavnímu nájemnému, tj. za transfer mezi domácnostmi. Když je však pronajatý pokoj součástí obydlí obývaného vlastníkem, znamenalo by zahrnutí nájemného placeného podnájemníkem i imputovaného nájemného v celém rozsahu dvojí zápočet. Pravděpodobně správným řešením by bylo vzít skutečné nájemné placené podnájemníkem jako procentový podíl části obydlí, kterou podnájemník obývá, a imputovat nájemné za zbylou část obydlí. Řešení však v praxi nemusí být schůdné. Místo toho by bylo možné pokládat nájemné za

transfer, v němž jde o sdílení nákladů na 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 korekce, když bude sektor domácností členěn podle skupin.

Další otázkou je, jak zacházet s pronajímáním různých pokojů nájemného obydlí. Zde se doporučuje používat pojem podnájemník, pouze když samotný hlavní nájemník nebo vlastník také obývá byt. Jinak by se další pronajímání mělo považovat za oddělenou hospodářskou činnost (služba bydlení nebo penzionu).

Zásada 11:

Nájemné placené za pokoje v obydlí poskytnutém podnájemníkům se považuje za příspěvek k hlavnímu nájemnému, pokud vlastník nebo hlavní nájemník také obývá byt.

1.4.5 *Prázdná obydlí*

Za prvé, pronajaté obydlí se vždy považuje za obydlené, i když nájemník žije jinde. Podle ESA 1979 odstavce 31.5i se zde hodnota nájemného pokládá za produkci. Za druhé, v souladu s obecným řešením přijatým pro rekreační obydlí a ubytování (bydlení) ve sdílené nemovitosti, roční nájemné v sobě implicitně odráží 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 bydlení a mělo by se použít nulové nájemné.

Informace nezbytné k tomu, aby se určilo, zda je nepronajatý majetek prázdný nebo ne, lze získat od vlastníka nebo sousedů. Nejsou-li tyto informace k dispozici, lze existenci nábytku použít pro indikaci toho, že majetek je obýván. Oproti tomu lze nezařízená obydlí považovat za prázdná, protože je obtížné si představit, že se zde právě poskytuje nějaká služba bydlení. 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 když není skutečně obýváno vlastníkem, tak se neposkytuje žádná služba bydlení. Avšak jelikož je tento případ srovnatelný s případem pronajatého, ale prázdného obydlí, mělo by se zřejmě nájemné započítat. Zařízená obydlí obývaná vlastníky jsou tudíž pokládána za obývaná.

A konečně, je třeba vzít na vědomí, že prázdné obydlí může stále ještě vyvolávat náklady, jako jsou běžné výdaje na údržbu, elektřinu, pojištění, daně atd. Ty by se měly zahrnovat do mezispotřeby odvětví bydlení. Stejně jako v případě podniku, který neprodukuje žádnou službu, to může vést k záporné přidané hodnotě.

Zásada 12:

U nepronajatých obydlí, která jsou na prodej nebo k pronajmutí, se započítává nulové nájemné. Se zařízeným obydlím obývaným vlastníkem se obecně nakládá jako s obývaným obydlím.

1.4.6 *Garáže*

Protože některé státy tvrdily, že zpracování otázky garáží není v ESA 1979 (ani v SNA 1968) úplně jasné, je vhodné vyjasnit tuto záležitost. Lze připomenout, že členské státy, které vyplňovaly dřívější dotazník, byly jednomyslně pro zahrnutí garáží do produkce služeb bydlení, jestliže jsou garáže zpravidla přičleněny k obydlí. Totéž by mělo platit i pro parkovací stání, protože mají stejnou funkci.

Jednou podmínkou systému ESA pro zařazení předmětů dlouhodobé spotřeby do hrubé tvorby fixního kapitálu je jejich používání ve výrobním procesu. Předměty dlouhodobé spotřeby, které se nepoužívají pro výrobní účely, např. spotřebitelské, se mají zaznamenávat jako výdaje na konečnou spotřebu. V opačném případě to znamená, že položky zahrnuté do hrubé tvorby fixního kapitálu obecně vedou k následné produkci. Protože garáže jsou částí hrubé tvorby fixního kapitálu, bylo by patřičné zahrnovat službu pronajatých garáží do produkce hospodářství a také počítat imputovanou produkci za garáže obsazené vlastníkem. V obou případech představují garáže prvek komfortu obydlí jako každé jiné zařízení.

Poznámka pod čarou č. 1 k odstavci 315j systému ESA 1979 však stanoví, že „hodnota imputovaného nájemného za nebytové budovy používané přímo jejich vlastníky se neúčtuje zvlášť“. Proto u garáží patřících vlastníkům se nájemné musí imputovat jen, když se garáže pokládají za bytové budovy. V praxi lze rozlišit několik případů. Za prvé, garáž je nedílnou součástí bytové budovy. V takovém případě, kdy není možné ji fyzicky oddělit, bude celá budova klasifikována jako bytová a za garáže patřící vlastníkům by se mělo počítat imputované nájemné. V druhém případě, tj. v případě oddělené garáže patřící vlastníkovi, lze rozlišovat garáž používanou v souvislosti s obydlím od garáže, které se používá pro jiný účel (například parkování poblíž pracoviště). Obě budou pravděpodobně zatříděny jako nebytová budova. Podle poznámky pod čarou uvedené výše se v případě odděleně umístěných garáží zabraných vlastníky žádné nájemné nemusí imputovat.

V každém případě je však třeba zdůraznit, že obvykle existuje více obydlí obývaných vlastníky než pronajatých obydlí s garáží. Nejlepší způsob, jak náležitě zachytit tento rozdíl ve struktuře, je použít existenci garáže jako kritérium pro rozdělení na úrovně.

Zásada 13:

Jsou-li garáže a parkovací stání strukturně začleněny do obydlí, poskytují služby, které se zahrnují do služeb bydlení.

2. MEZISPOTŘEBA

O mezispotřebě služeb bydlení pojednává přesněji metodika ESA zabývající se vstupy a výstupy. V praxi zřejmě vznikají problémy s tím, jak zacházet s určitými (komunálními) poplatky a také s opravami a údržbou.

Pokud jde o určité poplatky, metodika ESA 1979 pro vstupy a výstupy ⁽¹⁾ vyžaduje, aby se do mezispotřeby (a tudíž do produkce) nezahrnovaly poplatky za topení, vodu, elektřinu, společné plochy, bezpečnost, výtahy atd. V praxi je však mnohé státy započítávají, a to na základě toho, že jsou tyto poplatky považovány za součást služby pronájmu a často je nelze oddělit. Doporučuje se řídit se současným pravidlem ESA zacházet zvlášť s pronajímanými obydlími a zvlášť s obydlími obývanými vlastníky a vyhnout se dvojímu zápočtu bydlících vlastníků. Naproti tomu by se úroveň HNP neměla ovlivnit, když se poplatky zahrnou jak do mezispotřeby, tak do produkce.

Pokud jde o opravy a údržbu, ESA 1979 jasně říká, že velké opravy definované jako opravy, při kterých se majetek zlepšuje, prodlužuje se jeho životnost nebo se rekonstruuje, by se měly zachycovat v tvorbě kapitálu. U běžných oprav metodika ESA pro vstupy a výstupy uvádí, že tyto „by se měly zahrnovat do mezispotřeby, nese-li vzniklé náklady vlastníky, a to bez ohledu na to, zda je obydlí pronajímáno nebo obýváno vlastníkem. Nese-li však náklady na běžné opravy nájemník, kterému bylo obydlí pronajato, měly by se tyto náklady zapisovat přímo do konečné spotřeby domácností“. Implicitně to znamená, že mezispotřeba obydlí obývaného vlastníkem by měla být o něco vyšší než mezispotřeba pronajatého obydlí, protože zahrnuje výdaj považovaný u pronajatého obydlí za výdaj na opravu nájemníkem. Některé státy se zřejmě od tohoto pravidla odchylují a po výpočtu produkce v tržních cenách zahrnují náklady na opravy nesené nájemníkem do produkce a mezispotřeby služeb bydlení a potom je směřují přes produkci do konečné spotřeby. To lze přijmout, když se tím neovlivní HNP.

Kromě otázky projednávané v části o prázdných obydlích je třeba zdůraznit, že je nezbytné se vyhnout dvojímu zápočtu mezispotřeby v případě obydlí ve vlastnictví zaměstnavatele.

Zásada 14:

Mezispotřeba služeb bydlení se počítá v souladu s definicí produkce. Obecně by obě položky neměly zahrnovat poplatky za topení, vodu, elektřinu, atd. Dává-li se z praktických důvodů přednost jinému přístupu, lze to přijmout, když se neovlivní úroveň HDP a HNP.

⁽¹⁾ Viz dokument „Metodika Společenství pro tabulky vstupů a výstupů 1965“, Statistický úřad Evropských společenství (jen francouzsky a německy).

3. TRANSAKCE SE ZBYTKEM SVĚTA

Podle pravidel ESA 1979 (odstavce 211 a 214) se nerezidentské jednotky považují za fiktivně rezidentské jednotky, pokud vlastní pozemky nebo existující budovy na hospodářském území státu, ale jen v případě transakcí, které mají vliv na tyto pozemky nebo budovy. To jednoduše znamená, že se služba poskytovaná v souvislosti s obydlím, které vlastní nerezident, zahrnuje do produkce hospodářství v místě, ve kterém se obydlí nachází. Při přepočtu z HDP na HNP se však toto teoreticky upravuje pod položkou důchod z vlastnictví a podnikatelský důchod (R 40). ESA 1979 v odst. 430 písm. b) potvrzuje, že tato položka zahrnuje čisté nájemné od rezidentů jako vlastníků pozemků a budov ve zbytku světa nebo opačně. Představuje úrok z nároku rezidentské jednotky vznesenému vůči ní jakožto fiktivní rezidentské jednotce zbytku světa.

Když se majetek ve vlastnictví nerezidenta skutečně pronajímá rezidentovi, obecně vzniká málo problémů, protože se zjišťuje a v platební bilanci zachycuje peněžní tok. Situace však může být odlišná u bydlících vlastníků, protože se zde podobný peněžní tok pravděpodobně nepozoruje. Jedním možným řešením by bylo přijmout argument, že když nějaký rezident vlastní a obývá nějaké obydlí v zahraničí, je vlastně pokládán za rezidenta té země, ve které se obydlí nachází. Pro toto řešení by zřejmě nebyly země, v nichž nerezidenti obývají velký počet obydlí, například rekreačních. Druhým možným řešením by bylo upravit u obydlí obývaných vlastníky položku transakce v čistém nájemném se zbytkem světa. Vyžaduje to sestavit křížovou tabulku obydlí vlastněných a obývaných zahraničními rezidenty a vzít na vědomí skutečnost, že státní příslušnost nestačí k odlišení rezidenta od nerezidenta. Navíc by bylo užitečné dospět k nějaké dohodě o křížové tabulce mezi zainteresovanými členskými státy. Obecný problém však způsobují statistické mezery v této oblasti. I když v tomto ohledu jsou velice důležitá rekreační obydlí ve vlastnictví zahraničních rezidentů, členské státy jednomyslně sdělily, že v současné době potřebné informace nejsou k dispozici.

Zvláštní otázkou v této oblasti jsou časově sdílené nemovitosti. Protože ve stejném účetním období mohou takovou nemovitost obývat rezidenti několika zemí, zdá se být přímé přiřazení do země původu téměř nemožné. Pomocí nějaké schůdnější metody lze však získat srovnatelné výsledky. Za prvé, (imputovaná) přidaná hodnota vytvořená pobytem ve sdílené nemovitosti se přiřazuje do země původu společnosti, která sdílenou nemovitost vlastní. Následně může být tato společnost požádána, aby provedla rozdělení podle země původu podílejících se vlastníků, což může sloužit jako rozdělovací klíč.

Zásada 15:

Podle ESA 1979 přispívají všechna obydlí na hospodářském území členského státu k jeho HDP. Čisté nájemné přijímané nerezidenty jako vlastníky pozemků a budov v této zemi se zachycuje jako důchod z vlastnictví zbytku světa a tudíž při přepočtu na HNP se odečítá od HDP (a opačně). Čisté nájemné je třeba chápat jako čistý provozní přebytek ze skutečného a imputovaného pronajímání obydlí. Zohlednění obydlí obývaných nerezidentskými vlastníky vyžaduje výměnu informací mezi členskými státy. Koordinace toku těchto informací by se měl ujmut Eurostat, a to zejména v souvislosti se sestavováním křížové tabulky obsahující tato obydlí v členění podle zahraničních rezidentů.