

31995D0309

5.8.1995

EUROOPA ÜHENDUSTE TEATAJA

L 186/59

**KOMISJONI OTSUS,****18. juuli 1995,****millega piiritletakse eluasemeteenuste arvestamise põhimõtted rahvamajanduse kogutoodangu turuhindades arvutamise ühtlustamist käsitleva nõukogu direktiivi 89/130/EMÜ, Euratom artikli 1 rakendamiseks****(EMPs kohaldatav tekst)**

(95/309/EÜ, Euratom)

EUROOPA ÜHENDUSTE KOMISJON,

võttes arvesse Euroopa Ühenduse asutamislepingut,

võttes arvesse Euroopa Aatomienergiaühenduse asutamislepingut,

võttes arvesse nõukogu 13. veebruari 1989. aasta direktiivi 89/130/EMÜ, Euratom rahvamajanduse kogutoodangu turuhindades arvutamise ühtlustamise kohta, <sup>(1)</sup> eriti selle artiklit 1

ning arvestades, et:

turuhindades arvutatava rahvamajanduse kogutoodangu (RKTth) määratlemiseks direktiivi 89/130/EMÜ, Euratom artikli 1 kohaselt on vaja selgitada eluasemeteenuste arvestamise põhimõtteid, mida kasutatakse Euroopa rahvamajanduse arvepidamise süsteemis;

käesolevas otsuses sätestatud meetmed on kooskõlas direktiivi 89/130/EMÜ, Euratom artikli 6 alusel asutatud komitee arvamusega,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA OTSUSE:

*Artikkel 1*

Direktiiv 89/130/EMÜ, Euratom artikli 1 rakendamisel kasutatakse eluasemeteenuste arvestamiseks järgmisi põhimõtteid:

- eluasemeteenuste toodangu leidmiseks kohaldavad liikmesriigid tegelikel üüridel põhinevat kihistusmeetodit;
- liikmesriigid kasutavad oluliste kihistusalauste leidmiseks tabelanalüüse või statistilisi meetodeid;
- tegeliku üürina käsitatakse üüri, mida tuleb maksta õiguse eest kasutada möbleerimata eluruumi;

d) kaudsete üüride leidmiseks kasutatakse kõikidest eraomandis olevate eluruumidega seotud lepingutest tulenevaid tegelikke üüre;

e) riikides, kus eraomandis olevate üüritavate eluruumide hulk on väike, võib erasektori vastava üüritaseme leidmiseks kasutada kas suurendatud (avaliku sektori) üüre või põhjendatud erandjuhtudel muid erapooletuid meetodeid, nagu kasutusmaksumuse meetod;

f) möbleeritud eluruumide üüre võib samamoodi kasutada kaudsete üüride aluse suurendamiseks, kui neid vähendatakse mööbli kasutamise tasu võrra;

g) liikmesriigid peaksid teatava alusaasta näitaja üle ekstrapoleerima, kasutades sobivaid koguse-, hinna- ja kvaliteedinäitajaid.

Eluasemeteenuste arvestamise põhimõtted on toodud käesoleva otsuse lisas.

*Artikkel 2*

1988. aasta ja järgmiste aastate kohta esitatakse lisas sätestatud põhimõtete kohane eluasemeteenuste arvestus komisjonile (Eurostat) hiljemalt 30. septembril 1996.

*Artikkel 3*

Käesolev otsus on adresseeritud liikmesriikidele.

Brüssel, 18. juuli 1995

*Komisjoni nimel**komisjoni liige*

Yves-Thibault DE SILGUY

<sup>(1)</sup> EÜT L 49, 21.2.1989, lk 26.

## LISA

Direktiivi 89/130/EMÜ, Euratom artikli 1 kohaldamiseks selgitatakse järgmistes punktides eluasemeteenuste tootmise ja vahetarbimise ning välisriikidega tehtavate eluasemeteenuseid käsitlevate tehingute arvestamise põhimõtteid.

## 1. ELUASEMETEENUSTE TOODANG

### 1.1. Põhimeetod

Tavapärast ei hõlma eluasemeteenuste toodang rahvamajanduse arvepidamises mitte üksnes üüritavate eluruumidega toodetavaid teenuseid, vaid ka omanike kasutuses olevate eluruumidega toodetavaid teenuseid. Eluasemeteenuste toodangu väärtuse määramiseks sätestatakse Euroopa rahvamajanduse arvepidamise süsteemi (ESA) punktis 315 i, et "eluruumide omandiõiguse abil toodetud teenuseid mõõdetakse üürileandmise korral üüride väärtusega või omanike kasutuses olevate eluruumide korral samalaadsete eluruumide üüride väärtusega". Suurim raskus selle reegli kohaldamisel on seotud sõna "samalaadne" tõlgendamisega omanike kasutuses olevate eluruumide puhul. Tegelikult kasutatakse selle reegli kohaldamiseks põhiliselt kahte erinevat meetodit.<sup>(1)</sup> Ühelt poolt kasutab enamik riike kihistusmeetodit, millega ühendatakse kihtidesse jaotatud eluruumide üldkogumit käsitlevad andmed igas kihis tegelikult makstavaid üüre käsitlevate andmetega. Teiselt poolt kasutab mõni riik omanike kasutuses olevate eluruumide puhul isehindamise meetodit, paludes omanikel hinnata oma vara võimalikku üürimisväärtust.

Menetluste erinevust võib teataval määral põhjendada asjaoluga, et omanike kasutuses olevate eluruumide määr on liikmesriigiti 42-77 %. Omanike kasutuses olevate eluruumide suure osakaalu puhul võib teatavatel asjaoludel olla raske määrata samalaadsete eluruumide tegelikku üüri, nagu nõuab kihistusmeetod. Samas tuleks rõhutada, et mõni riik, kus omanike kasutuses olevate eluruumide osakaal on väga suur, kasutab siiski kihistusmeetodit. Teisest küljest on isehindamise meetodi põhiliseks ebakohaks suur erapoolik mõju hinnangule. Selle tulemuseks on oluline ebamäärasus üle- või alahindamise tõttu (sõltuvalt täpsetest asjaoludest) ja arvestusliku RKT veamäära suurenemine sedamööda, kuidas suureneb omanike kasutuses olevate eluruumide osatähtsus. Lisaks sellele on ebatüüpiline, et aja jooksul jääb veamäär muutuvates tingimustes samaks.

Arvestades, et isehindamise meetod on suuresti erapoolik, oleks statistika seisukohast mõistlik soovitada kihistusmeetodit. Üldiselt kasutatakse kihistusmeetodis teavet üüritavate eluruumide tegelike üüride kohta, et leida eluruumide üldkogumi arvestuslik üürimisväärtus. Seda võib tõlgendada kogus-hind-lähenemisviisil põhineva brutosumma arvutamise menetlusena. Eluruumide üldkogum on vaja kihistada, et saada usaldusväärsem hinnang ja võtta suhtelisi hinnaerinevusi õigesti arvesse. Kuna üürid erinevad vastavalt eluruumi iseloomustavatele tunnustele, on nende arvessevõtmine hädavajalik. Järelikult kohaldatakse kihi keskmist üüri eluruumide arvu suhtes selles kihis. Kui andmed saadakse valikvaatluste abil, hõlmab brutosumma arvutamine osa üüritavatest eluruumidest ja kõiki omanike kasutuses olevaid eluruumi. Teatava kihi üüri määramise üksikasjalikku menetlust kohaldatakse tavaliselt alusaasta suhtes ja saadud tulemus kantakse seejärel üle jooksvatele aastatele.

Selle meetodiga seotud raskusi, näiteks omanike kasutuses olevate eluruumide tegeliku üüri puudumine teatava kihi puhul, on võimalik ületada enamikul juhtudest, kasutades keerukamaid statistilisi meetodeid, nagu regressioonimeetodid või Madalmaade punktisüsteemi laiendatud teisendit. Ilmselt ei kõrvalda see ebakohti äärmuslikul juhul, kui kõik eluruumid on omanike kasutuses. Sel juhul võiks erapooletu hinnangu saamiseks rakendada kasutusmaksumuse meetodit. Lühidalt öeldes koosneb see asjakohastest kuludest, nagu vahetarbimine ja kapitalikulu, samuti võetakse teataval määral arvesse tegevuse netoülejääki, sealhulgas hüpoteeklaenu intresse. RKT korralduskomitee töötab selle meetodi üksikasjalikult välja, niipea kui vaja.

#### 1. põhimõte

Eluasemeteenuste toodangu leidmiseks kohaldavad liikmesriigid tegelikel üüridel põhinevat kihistusmeetodit kas otsese ekstrapoleerimise või ökonomeetrilise regressiooni abil. Omanike kasutuses olevate eluruumide

<sup>(1)</sup> Veel hiljuti oli ühe liikmesriigi kasutuses erapooletu hinnang omanike kasutuses olevate eluruumide kaudsete üüride kohta, s.o maksustatav väärtus, mis kujutas maksuhaldurite hinnatud võimalikku üüri.

puhul tähendab see samalaadsete üüritavate eluruumide tegelike üüride kasutamist. Põhjustatud erandjuhtudel, kui teatavates kihtides tegelikud üürid puuduvad või need on statistiliselt mitteusaldusväärsed, võib kasutada muid erapooletuid meetodeid, nagu kasutusmaksumuse meetod.

## 1.2. Eluruumide üldkogumi kihistamine

### 1.2.1. Üüritaset mõjutavad tegurid

Esimene muutujate kogum, mis määrab tegelike üüride taseme, on seotud eluruumi ja hoonet iseloomustavate tunnustega. Kõigepealt on tähtis eluruumi suurus nii pindala kui ka tubade arvu poolest. Mida suurem on eluruum, seda suurem on tegelik üür. Siiski on ruutmeetriüür seda väiksem, mida suurem on eluruum. Teine oluline tegur on seotud eluruumi mugavustega. Need võivad hõlmata selliseid muutujaid nagu vannituba, rõdu/terrass, eriline põrand- või seinakate, kamin, keskküte, kliimaseade, erilised aknaklaasid ja muud mürasummutus- või soojusisolatsioonivahendid; samuti on oluline eluruumi plaan. Samuti võivad mõjutada teatavad hoonega seotud tegurid, nagu garaaž, lift, bassein, (katuse)aed või isegi eluruumi paigutus hoones. Lisaks sellele võib üüri mõjutada hoone liik (üksikmaja, paarismaja, korterelamu), arhitektuur, vanus või eluruumide arv hoones.

Teine muutujate kogum on seotud keskkonnatunnustega. Tuntud tegur on linnas ja kõrvalises kohas asuvate võrreldavate eluruumide üüride erinevus. Samuti võivad olulised tegurid olla kaugus majanduskeskusest või maastikuvorm (lauskmaa, mäginen maa). Lisaks sellele mõjutavad üüri tavaliselt ka ümbruskonnategurid nagu vaade, ümbritsevad haljasalad, transpordivõimalused, infrastruktuur, poed ja koolid või linnaosa maine ja turvalisus.

Sotsiaal-majanduslikest teguritest saab moodustada veel ühe muutujate kogumi. Näiteks mõjutavad enamikus riikides üüre valitsemisesektori korraldusvahendid nagu üüripiirangud või üüritoetused. Lisaks sellele ka üürilepingu kestus, lepinguliik (ajutine, alaline), elanike arv eluruumis (kaasüürilised), omaniku liik (avalik sektor, elamuühistu, erasektor, tööandja) või üürileandja üüripoliitika.

Loomulikult võib üüre mõjutada hulk lisamuutujaid. Kuid kõikide eespool nimetatud tegurite hõlmamise tulemuseks võivad olla ülekoormatud küsimustikud. Seetõttu võib kihistamisel kaaluda kapitalimaksumuse kasutamist. Eluruumi kapitalimaksumuse kasutamine põhineb asjaolul, et see peegeldab kõiki eluruumile olulisi tunnuseid. Kapitalimaksumust saab seega käsitleda kaudse kihistustegurina. Kapitalimaksumuse ja tegeliku üüri vahelise suhte kasutamist võib käsitleda otstarbeka lähenemisviisina eelkõige nendes riikides, kus üüritavad eluruumid moodustavad väikese osa eluruumide üldkogumist. Kui suhe on muutumatu, võimaldab see meetod määrata selliste eluruumide üürimisväärtuse, mida leidub üksnes omanike kasutuses olevate eluruumide hulgas. Lisaks sellele ei välista kapitalimaksumus "füüsiliste" kihistusosaluste kasutamist; need võib ühendada. Sel juhul eeldatakse, et kapitalimaksumus kajastab puuduvaid "füüsilisi" kihistusosaluseid. Igal juhul peab üüride arvutamisel kasutatav kapitalimaksumus põhinema ajakohase võrdlusaasta suhtes koostatud erapooletul hinnangul.

Tegelikult erineb kihistamine liikmesriigiti nii kihtide arvu kui ka nende täpsete määratlusaluste osas. Kuigi esmapilgul võib see tekitada raskusi, tuleb rõhutada, et teatavaid põhialuseid, nagu eluruumi suurus ja (geograafiline) asukoht, kasutatakse pea kõikjal. Samuti tuleks tunnistada asjaolu, et muude tunnuste asjakohasus erineb riigiti ja et liikmesriigid suudavad olulisemad alused kõige paremini ise määrata. See omakorda eeldab, et iga kihi väärtuse arvutamiseks kasutatavate tegelike üüride alusanalüüs tehakse põhjalikult.

## 2. põhimõte

Kihistamisel kasutavad liikmesriigid eluruumidele olulisi tunnuseid. Need võivad olla seotud eluruumi ja hoonet iseloomustavate tunnustega, keskkonnatunnustega või sotsiaal-majanduslike tunnustega. Samuti võib kihistamisel kasutada ajakohast kapitalimaksumust, kui see põhineb erapooletul hinnangul.

### 1.2.2. Kihistusaste valik

Arvestades eluruumi üüri mõjutavaid erinevaid tunnuseid, on esimene ülesanne uurida olulise mõjuga muutujaid. Üks oluliste muutujate kindlakstegemise viis on teha olemasolevate statistiliste andmete tabelanalüüs. See meetod on ilmselt praeguste menetluste aluseks enamikus liikmesriikides. Erapooltu hindamisaluse saamiseks võib kasu olla tegelike üüride dispersioonist kihis. See soodustaks võimalikke parandusi kihistamises, valides kihte nii, et dispersioon oleks kihis võimalikult väike. Seetõttu on soovitatav iga kihi dispersioon arvutada vähemalt nendel juhtudel, mil kihistamine mõjutab nii tegelike kui ka kaudsete üüride taset.

Täiustatud statistilised meetodid eeldavad keerukamat lähenemisviisi nagu (mitme muutujaga) regressioonanalüüs. See võte võimaldab hinnata üksikute muutujate mõju nii, et leitakse teatav üüride erinevust põhjustav tunnus. Lühidalt öeldes saab muutuja eristusväärtust mõõta (korrelatsioonikordaja abil). Kõrvaltootena võimaldab see seada tunnuseid tähtsuse järjekorda. See aitab kindlaks teha kohad, kus tuleb üksikasjalikumalt kihistada. Tähtsaimate muutujate kombineerimine mitme muutujaga regressiooni abil näitab nende üldist eristusväärtust. Täiustatud statistiliste meetodite kasutamine tähtsate muutujate valimiseks on tõhus moodus kihistada eluruumide üldkogumit. Lisaks sellele on need võtted kasulikuks vahendiks keskmise üüri hindamisel siis, kui üüritavate eluruumide kohta vastavad andmed puuduvad (tühi kiht).

Kihistusaste valimisel täiustatud statistiliste meetodite põhjal on veel see eelis, et kõikidele riikidele ei ole vaja kehtestada ühtseid aluseid. Võrreldava tulemuse saamiseks piisab tähtsaimate aluste järjestamisest igas riigis ja vajaliku eristusväärtuse üldtaseme kehtestamisest. Loomulikult sõltub selline regressioonanalüüs suuresti olemasolevatest statistilistest andmetest. Siiski võib see soodustada edasisi täiustusi isegi piiratud statistiliste andmete korral.

Arvestades, et üüri mõjutavaid erinevaid muutujaid käsitlev teave sõltub peamiselt põhiliste statistiliste andmete olemasolust, võivad täiustatud statistiliste meetodite kasutamise võimalused olla hetkel piiratud. Seetõttu soovitatakse tavameetodit, s.o liikmesriigid kasutavad kõiki tabelanalüüsidesaadavaid olulisi aluseid. Eluruumide üldkogumi kihistamisel tuleb kasutada vähemalt eluruumi suurust, asukohta ja veel vähemalt ühte tähtsat tegurit; sellise kihistamise tulemuseks peaks olema vähemalt 30 kihti. Eluruumide üldkogumi jaotus peab olema otstarbekas ja esindama tervet eluruumide üldkogumit. Kihtide valimiseks kasutatava(te) tähtsa(te) selgitava(te) muutuja(te) määramiseks võib kasutada täiustatud statistilist meetodit.

Tegelikult võib liikmesriik eelistada väiksema hulga muutujate või muude kui tavameetodiga ettenähtud muutujate kasutamist. Seda võib teha, kui eelnevalt on tehtud (mitme muutujaga) regressioonanalüüs, mis näitab, et vastuvõetav eristusväärtus on saavutatud. Võrreldavate tulemuste tagamiseks peaks korrelatsioonikordaja olema vähemalt 70 %. See piirväärtus on vastuvõetav suure valimi puhul, kui null- ja madalaid üüri ning ilmseid vaatlusvigu ei arvestata.

### 3. põhimõte

Liikmesriigid kasutavad oluliste kihistusaste leidmiseks tabelanalüüsi või statistilisi meetodeid. Kasutada tuleb vähemalt eluruumi suurust, asukohta ja veel vähemalt ühte tähtsat tegurit. Tulemuseks peab olema vähemalt 30 kihti, kusjuures eristatakse vähemalt kolme suurusklassi ja kahte asukoha liiki. Väiksema hulga muutujate kasutamine on vastuvõetav, kui eelnevalt on tõestatud, et (mitme muutujaga) korrelatsioonikordaja on vähemalt 70 %.

### 1.2.3. Tegelikud ja kaudsed üürid

Üldiselt määratletakse üür möbleerimata eluruumi kasutusõiguse hinnana. Seega tuleks kütte-, vee-, elektri- jm tasud põhimõtteliselt välja arvata, kuigi vahel on neid tegelikkuses raske eraldada. ESA väärtusemääramisnormide täitmiseks tuleks arvestatud käibemaks eluasemeteenuste toodangust maha arvata.

Tegelike üüride puhul on teatavad riiklikud toetused ilmselt tähtsamad. Näiteks tarbijana on teataval kodumajapidamisel õigus valitsemissektori tulusiirdele (nt üüritoetus), kuid halduslikel põhjustel makstakse see otse üürileandjale. Tegelik üürisumma võib olenevalt teabeallikast erineda. Kui teabeallikaks on üüri- või vajalikuks osutada täheldatud tegeliku üüri kohandamine, lisades sellele asjakohase üüritoetuse.

Lisaks sellele eeldab tegelike üüride kasutamine kaudsete üüride leidmisel mitme andmete ühtlustamist mõjutava põhiküsimuse selgitamist. Esimene punkt on seotud küsimusega, kas arvestamisel tuleks kasutada kõiki või üksnes uutest lepingutest tulenevaid tegelikke üüre. Olenevalt otstarbest saab esitada erinevaid teoreetilisi väiteid, mis toetavad uute lepingute, ehitusaastal sõlmitud lepingute või "keskmiste" lepingute alusel tegelikult makstud üüre. Üldreegli kohaldamisel, s.o samalaadsete eluruumide üüride kasutamisel, ei tundu uutest lepingutest tulenevate üüridega piirdumine kaudsete üüride leidmisel vastuvõetav. Arvestades, et üüritava eluruumide puhul kasutatakse "keskmisi" üüre, tuleks omanike kasutuses olevate eluruumidega toimida samamoodi. Lisaks sellele tekitab erinev lahendusviis paljudes riikides suuri raskusi, kui kasutatakse kihistusmeetodit. Lühidalt öeldes järeldub, et kaudsete üüride leidmisel tuleks kasutada kõikidest lepingutest tulenevaid keskmisi üüre.

Teine küsimus on seotud sellega, kas avaliku sektori eluruumide üüre saab arvestamisel kasutada. Arvestades, et omanike kasutuses olevad eluruumid on tavaliselt eraomandis, tuleks arvestamiseks kasutada põhimõtteliselt üksnes erasektori tegelikke üüre. Kui eraomandis olevate eluruumide tegelike üüride kohta ei ole kaudsete üüride leidmiseks piisavalt andmeid, võib erandkorras siiski kasutada avaliku sektori eluruumide üüre tingimusel, et nendele lisatakse kõik toetused, mida makstakse üksnes avaliku sektori, mitte erasektori eluruumide suhtes.

Veel üheks küsimuseks on möbleeritud eluruumide üüride kasutamine kaudsete üüride aluse suurendamiseks. Põhimõtteliselt on omanike kasutuses olevate eluruumide üürimisväärtuse arvestamise aluseks möbleerimata eluruumide üürid. Seetõttu ei saa möbleeritud eluruumide üüre otse kasutada. Ebaõige üüritaseme arvestamise vältimiseks tuleks neid vähendada mööbli kasutamise tasu võrra.

#### 4. põhimõte

Tegeliku üürina käsitatakse üüri, mida tuleb maksta õiguse eest kasutada möbleerimata eluruumi. Kui teabeallikaks on üüri- või vajalikuks osutada täheldatud tegeliku üüri kohandamine, lisades sellele asjakohase üüritoetuse, mida makstakse halduslikel põhjustel otse üürileandjale. Kaudsete üüride leidmiseks kasutatakse kõikidest eraomandis olevate eluruumidega seotud lepingutest tulenevaid tegelikke üüre. Kui statistilistel põhjustel on vaja, võib erandkorras kasutada avaliku sektori eluruumide üüre tingimusel, et nendele lisatakse kõik toetused, mida makstakse üksnes avaliku-õiguslikele, mitte eraõiguslikele omanikele. Samamoodi võib arvestamise aluskogumiga pärast möbleeritud ja möbleerimata eluruumide üürivahe mahaarvamist hõlmata ka möbleeritud eluruumide üüre.

### 1.3. Alusaasta näitaja allikad ja ülekandmise meetodid

#### 1.3.1. Eluruumide üldkogum

Kihistusmeetodi kohase arvutuse oluline tegur on eluruumide üldkogumit käsitlev teave. See teave on ülekandmismenetluste võrdluskogumiks. Üldiselt koosneb eluruumide üldkogum kõikidest eluruumidena kasutatavatest hoonetest või nende osadest. Üksikasjalikum selgitus on esitatud eriküsimusi käsitlevas punktis. Eluruumide üldkogumi määramiseks kogu ühenduses kasutatakse põhiallikana hoonete loendusi, riiklikke hooneregistreid või rahvaloendusi. Tavaliselt ajakohastatakse alusaasta näitajat, et saada hinnang jooksva aasta kohta.

Alusaasta eluruumide üldkogumi määramisel tundub kõige vähem raskusi tekitav ja täielikum olevat hoonete loendus, eriti kui seda tehakse koos rahvaloendusega. Riiklikud hooneregistrid sõltuvad suuresti õiguslikest menetlustest, mis võivad põhjustada ebakindlust, näiteks eluruumide juurdeehituste, parenduste, ümberehituste ja lammutuste õige ülesmärkimise osas. Rahvaloenduse käigus kodumajapidamiste antud teave kasutamine eluruumide üldkogumi alusena võib põhjustada raskusi, sest tulemustes alahinnatakse lisaeluasemeid, mis ei ole loenduspäeval asustatud.

## 5. põhimõte

Alusaasta eluruumide üldkogumi määramisel kasutavad liikmesriigid esialgse alusena hoonete loendust või rahvaloendust või riiklikku hooneregistrit. Kuna hoonete loendus on tavaliselt kõige täielikum, tuleb riiklike hooneregistrite ja rahvaloenduste kasutamise korral intensiivselt ja põhjalikult kontrollida, et saada ammendavaid andmeid.

### 1.3.2. Tegelikud üürid

Eluasemeteenuste toodangu arvutamisel kihistusmeetodi kohaselt on teiseks oluliseks teguriks üüritavate eluruumide eest tegelikult makstavad üürid. Alusaasta tegelike üüride kohta saadakse teavet kas loenduse (nt rahvaloendus) või valikvaatlusega, nagu pere eelarve vaatlus. Esimesel juhul on tegelikud üürid ilmselt täies ulatuses hõlmatud ja arvutused saavad mõjutada üksnes kaudsete üüride taset. Pere eelarve vaatluste puhul mõjutavad arvutused nii tegelike kui ka kaudsete üüride taset. Loomulikult loob loendus ulatusliku aluse usaldusväärsele teabele. Kuid pere eelarve vaatlusi peetakse tavaliselt piisavalt usaldusväärseks, eelkõige hädavajalike kaupade puhul. Samas on teada, et seda liiki vaatluste põhiliseks ebakohaks on eristavad vastamiskaod. Kui eluaset peetakse pigem luksus- kui hädavajalikuks kaubaks, oleks sellel ebakohal ebasoovitav mõju üüriarvutuste tulemustele, mida tuleks tasakaalustada. Pere eelarve vaatluste teiseks ebakohaks on vähemalt mõnes riigis väike katvus, mis võib raskendada üüride kihistamist. Igal juhul tuleks võimalikult palju kasutada olemasolevaid lisaallikaid. Seda võib teha näiteks riikides, kus suurt osa eluruumidest kontrollib avalik sektor ja eluruumide vahendajad peavad esitama aruanded. Lisaks sellele tuleks tulemuste parandamiseks pidevalt uurida muid allikaid, nagu eriotstarbelised üürivaatlused.

## 6. põhimõte

Liikmesriigid kasutavad kihi tegelike üüride saamiseks kõige ulatuslikumaid ja usaldusväärsemaid allikaid, näiteks rahvaloendusi või kodumajapidamiste vaatlusi. Muid allikaid tuleks hinnata, et parandada usaldusväärset ja ammendavust ning eelkõige kihistamist.

### 1.3.3. Alusaasta tulemuste ülekandmine

Üksnes vähestel liikmesriikidel on olemas aastaandmed, mida on vaja, et igal aastal uuesti arvutada omanike kasutuses olevatest eluruumidest tulenevat toodangut. Enamikus riikides võetakse aluseks teatava aasta tulemused ja ajakohastatakse neid uute näitajate abil, et leida jooksva aasta näitaja. Tegelikult tundub erinevusi esinevat siis, kui mõni riik ajakohastab alusaasta (kogu)toodangu ühendatud näitajate abil, samas kui teised kannavad eluruumide üldkogumi ja iga kihi üüri eraldi üle. Kuigi üldiselt võib oodata samalaadseid tulemusi, võivad muutused ülesehituses, nt üüritavate ja omanike kasutuses olevate eluruumide vahelises suhtes, põhjustada erinevusi. Lisaks sellele võimaldab eraldi arvutamine kontrollida tõenäosust.

Kasutatavate näitajate puhul tuletatakse koguseindeks tavaliselt ehitustööstuse toodangust. Samas põhineb hinnannäitaja tihti peale makstud üürihinnaindeksil, mis saadakse tarbijahinnaindeksist. See võib põhjustada moonutusi, kui eeldus, et kaudsed üürid liiguvad samas suunas kui kõik üürid, ei ole põhjendatud, näiteks riikliku üürikorralduse tõttu. Kaudsete üüride ülekandmisel tuleks seetõttu nagu alusaastal eelistada eraomandis olevate üüritavate eluruumidega seotud muutusi kajastavat hinnaindeksit. Lisaks sellele tuleks tähelepanu pöörata asjaolule, et hinnaindeksid ei hõlma tavaliselt kvaliteedimuutustest tulenevaid hinnatõuse. Seetõttu tuleb hinnaindeksid täiendada parendusi kajastava kvaliteedinäitajaga.

Lõpetuseks tundub otstarbekas vähendada struktuurimuutuste mõju tulemustele, piirates ülekandmismeetodit. Võttes selles suhtes arvesse asjakohaste lähteandmete korrapäralisust, tundub asjakohane määrata eluruumide üldkogumi suurus iga 10 aasta tagant, mis on tavaline ajavahemik rahvaloenduste vahel. Lisaks sellele tuleks hinnategur (iga kihi üür) määrata vähemalt iga viie aasta tagant, mis on tavaline ajavahemik pere eelarve vaatluste vahel.

## 7. põhimõte

Kui eluasemeteenuste toodangu väärtust ei ole võimalik igal aastal täielikult uuesti määrata, võivad liikmesriigid teatava alusaasta näitaja üle kanda, kasutades sobivaid koguse-, hinna- ja kvaliteedinäitajaid. Eluruumide üldkogum ja keskmine üür kantakse iga kihi puhul eraldi üle. Ülekandmismenetluses eristatakse

tegelike ja kaudsete üüride arvutamist. Vajaduse korral võib ülekanamiseks kasutatavate kihtide arv olla väiksem kui alusaasta arvutuses kasutatav. Omanike kasutuses olevate eluruumide kaudsete üüride leidmiseks kasutatakse üldiselt eraomandis olevate eluruumide üüre kajastavat hinnaindeksit. Igal juhul ei tohiks eluruumide üldkogumit määrata harvem kui 10 aasta tagant ja hinnategurit harvem kui viie aasta tagant.

#### 1.4. Eriküsimused

##### 1.4.1. Üürita ja odava üüriga eluruumid

Tegelike üüride kohta andmeid kogudes täheldatakse mõnikord nullväärtusi või väga väikesi väärtusi. Üürita eluruumide puhul tekib imelik olukord, et eluasemeteenust tegelikult osutatakse, kuid (nähtavat) tasu ei saada. Sel juhul tundub asjakohane kasutada lahendusena täheldatud tegeliku nullüüri kohandamist. Sarnane lahendus tundub mõistlik ka odavate eluruumide puhul.

Lisaks valitsemissektori sekkumistele on muidki põhjuseid, miks võidakse täheldada üürita või odavaid eluruumi. Üks näide on töötaja, kes elab tööandja omandis olevas alandatud üüriga või nullüüriga eluruumis. See näide võib hõlmata igasuguseid töötajaid, sealhulgas majapidajaid või valvureid. Sel juhul tuleb tegelikku üüri kohandada ning tegeliku ja võrreldava üüri vahet käsitletakse loonustasuna (vt 1979. aasta ESA punkt 408 j). Teine võimalus on see, et eluruumi antakse üürile sugulastele või sõpradele nullüüri või odava üüri eest. Sel juhul saab kohanduse teha nii, et lihtsalt liigitatakse need eluruumid ümber — üüritavaatest saavad omanike kasutuses olevad eluruumid. Lisaks sellele tundub samalaadne kohandus asjakohane, kui üürnikud teevad ühekordse makse, s.o üürnik maksab üüri ette tavalisest pikema aja eest.

#### 8. põhimõte

Üürita ja odavate eluruumide puhul täheldatud tegelikku üüri kohandatakse nii, et see sisaldab eluasemeteenust täies ulatuses. Kaudsete üüride arvutamisel ei kasutata selliseid nullüüre ega madalaid üüre, mis on kohandamata.

##### 1.4.2. Puhkemajad

Puhkemajad hõlmavad igasuguseid vabal ajal kasutatavaid eluruumi nagu lähedal asuvad nädalalõpumajad, mida kasutatakse lühikest aega palju kordi aastas, või kaugemal puhkekeskuses asuvad puhkemajad, mida kasutatakse pikemat aega, kuid vähe kordi aastas. Esmapilgul ei tundu üüritava puhkemajadega seonduvat mingeid raskusi, sest toodangut mõõdetakse tegelikult makstud üüriga. Kui tegelikke üüre nõutakse sisse siiski kuu kaupa, võib nende ülekanmine aasta üldnäitajasse põhjustada ülehindamist, kui ei võeta arvesse täiendavaid andmeid keskmise kasutusaja kohta.

Omanike kasutuses olevate puhkemajade kaudse üüri arvutamisel on kõige mõistlikum lähenemisviis kihistada see kinnisvara ja kohaldada samalaadse tegelikult üüritud eluruumi keskmist aastäüri. Aastäüri kajastab kaudselt keskmist kasutusaega. Raskuste korral võib kasutada asendusmeetodit, s.o koguda ühe kihi puhkemajade kohta teavet ja kohaldada tegelikult üüritud puhkemajade keskmist aastäüri omanike kasutuses olevate puhkemajade suhtes. Kolmandaks on vastuvõetav, et kasutatakse sama asukohakihi tavaliste eluruumide täit aastäüri, kui puhkemajad moodustavad eluruumide üldkogumist väga väikese osa või neid ei saa muudest eluruumidest eraldada. Isegi puhkekeskuses asuvate puhkemajade puhul tundub selline teguviis mõistlik, võttes arvesse asjaolu, et need on alati omanike käsutuses ja omanike sõbrad või sugulased kasutavad neid samuti tasuta.

Puhkemajade tegevusalaliigituse, s.o küsimuse kohta, kas liigitada need eluruumide või hotellide/restoranide sektorisse, on kaks arvamust. Ühelt poolt tundub, et NACE liigituse kohaselt kuuluvad puhkemajadega seotud tegevusalad hotellide ja restoranide alla. Teiselt poolt oleks otstarbekas rühmitada kõik arvestuslikud väärtused ühte. Igal juhul on raske eraldada puhkemaju muudest eluruumidest, kui kasutatakse eespool esitatud kolmandat võimalust. Kuna RKT tasandil ei tundu see küsimus esmatähtsana, võivad selle otsustada muud asjatundjate rühmad.



### 9. põhimõte

Puhkemajad hõlmavad igasuguseid vabal ajal kasutatavaid eluruumi nagu lähedal asuvad nädalalõpumajad või kaugemal puhkekeskuses asuvad puhkemajad. Puhkemajadest tuleneva toodangu väärtuse määramiseks on soovitatav kasutada samalaadse majutuse eest keskmiselt võetavaid aastaüüre. Aastaüür kajastab kaudselt keskmist kasutusaega. Kuigi kihistamine oleks soovitatav, võib puhkemajad rühmitada ühte kihti. Kui puhkemajad moodustavad väga väikese osa eluruumide üldkogumist, võib kasutada sama asukohakihi tavaliste eluruumide täit aastaüüri. Põhjendatud erandjuhtudel, kui teatavates kihtides andmed tegelike üüride kohta puuduvad või on statistiliselt mitteausaldusväärsed, võib kasutada muid erapooletuid meetodeid nagu kasutusmaksumuse meetod.

#### 1.4.3. Osaajakasutusõigus

Hõlbustamiseks ühise lahenduse leidmist osaajakasutusõigusega eluruumi käsitlemiseks tundub otstarbekas meelde tuletada selle uue majutusliigi põhijooned. Osaajakasutusõiguse puhul müüb kinnisvaravahendaja õiguse veeta igal aastal kindel ajavahemik teatavas eluruumis, mis asub turismipiirkonnas, ja korraldab selle kinnisvara haldamist. Selle õiguse tagab tunnistus, mis väljastatakse pärast esimest makset. Seda tunnistust võib müüa turuhinnaga. Halduskulude katmiseks tuleb edaspidi teha korrapäraseid makseid.

Sellest kirjeldusest tuleneb, et esimest makset tuleks käsitleda investeeringuna, sest tunnistus sarnaneb aktsiaga. Seda käsitlust toetab asjaolu, et vähemalt ühe liikmesriigi õiguse kohaselt läheb ostjale üle omandiõigus. Seetõttu oleks mõistlik märkida esimene makse rahvamajanduse arvepidamises immateriaalseks põhivaraks. Lisaks sellele oleks mõistlik käsitleda üüriga majutusteenust kinnisvaramakleri loonusena makstava dividendina.

Põhiline raskus on see, et tegelikult toodab osaajakasutusõigusega eluruumi teenust, mida majanduse kogutoodang ei hõlma. Mõistlikult võttes on siin vaja teha kohandus. Kõigepealt tähendab ettepanek võtta korrapäraseid makseid arvesse ligikaudsete väärtustena kaudselt seda, et majutusteenuse puhul kohandust ei tehta, kuna korrapärane makse on seotud erineva teenuse, nimelt halduskuludega. Teine teoreetiline võimalus oleks käsitleda esimest makset ettemaksena osutatava teenuse eest ja jaotada see asjakohaste kasutusaegade lõikes. Lisaks selle mudeli rakendamiseks seotud statistilistele raskustele tundub siin olevat õiguslik vastuolu, kuna kaudne tõlgendus on teenuse ostmine, mitte vara omandamine.

Veel üheks võimalused on ligikaudse väärtuse tuletamine samalaadse (toitlustamine iseteeninduse korras) majutuse eest tegelikult võetavatest aastaüüridest. Seda lahendust toetab asjaolu, et osaajakasutusõigusega eluruumid asuvad turismipiirkondades koos tegelikult üürivate puhkeruumidega. Raskuste korral võib osaajakasutusõigusega eluruumi puhul kasutada ka kahte muud puhkemajade suhtes pakutud meetodit. Kaudne üür peaks põhinema netosummadel, et vältida korrapärase maksega hõlmatud kulude kahekordset arvestamist. Igal juhul eeldab osaajakasutusõigusega eluruumi kaudsete üüride leidmine, et samal ajal kohandatakse tulude ja kulude meetodit.

Tegevusalaliigituse puhul võib osaajakasutusõigusega eluruumi käsitleda kas lisaeluasemena (eluasemesektor) või hotellilaadse majutusena. Tundub, et osaajakasutusõigusega eluruumidel on nii eluasemesektori kui ka hotellide-restaurantide sektori tunnused. Kuna RKT tasandil ei tundu see küsimus esmatähtsana, võivad selle otsustada muud asjatundjate rühmad.

### 10. põhimõte

Osaajakasutusõigusega eluruumide suhtes kohaldatakse samu menetlusi kui puhkemajade puhul.

#### 1.4.4. Allüürnikud

Enamikus riikides on suur hulk üliõpilasi majutatud allüürnikena. Tihtipeale on allüürnikeks ka muud noored inimesed või need, kes viibivad töölt koju eemal. Kui tuba on osa üüritava eluruumist, s.o allüüril, ei ole suuri raskusi. Allüüri võib käsitleda osamaksena tegelikust põhiüürist, s.o kodumajapidamiste vahelise tulusiirde. Kui tuba on siiski osa omaniku kasutuses olevast eluruumist, oleks nii allüürniku makstava üüri kui ka kogu kaudse üüri hõlmamine kahekordne arvestamine. Õige lahendus oleks ilmselt arvestada allüürniku tegelikult makstavat üüri tasuna eluruumi selle protsentuaalse osa eest, mida ta kasutab, ja leida ülejäänud eluruumi kaudne üür. Selle rakendamine võib siiski olla võimatu. Selle asemel võiks üüri käsitleda



tulusiirdena, mis on mõeldud eluruumi kulude jagamiseks. See sarnaneb esimese juhuga, kuivõrd tegelikku allüüri käsitletakse osana kaudsest põhiüürist. Selle käsitluse tulemusena on majapidamiste rühmitamise korral vaja teha kohandus.

Veel üks küsimus on see, kuidas käsitelda mitme toa allüürimist. Sel juhul soovitatakse mõistet allüürnikud kohaldada üksnes siis, kui omanik või põhiüürnik ise jätkab eluruumi kasutamist. Muul juhul tuleks allüürimist käsitleda eraldi majandustegevusena (eluasemeteenus või pansionaat).

### 11. põhimõte

Eluruumis olevate vabade tubade eest makstud allüüre käsitletakse osana põhiüürist, kui omanik või põhiüürnik ise jätkab eluruumi kasutamist.

#### 1.4.5. Tühjad eluruumid

Esimeseks, üüritavat eluruumi käsitletakse alati asustatuna, isegi kui üürnik elab mujal. 1979. aasta ESA punkti 315 i kohaselt käsitletakse üüri väärtust toodanguna. Teiseks, kooskõlas puhkemajade ja osaaajakasutusõigusega eluruumide puhul kokkulepitud üldlahendusega kajastab aastaüür kaudselt keskmist kasutusaega. Tühjade eluruumide küsimus piirdub seega mitteüüritavate eluruumidega, mida omanik ei kasuta, s.o neid saab müüa või üürida. Sel juhul ei osutata eluasemeteenust, mistõttu tuleks märkida nullüür.

Teave, mida on vaja, et kindlaks teha, kas mitteüüritav eluruum on tühi või mitte, võib põhineda omaniku või naabrite selgitustel. Sellise teabe puudumisel võib mööbli olemasolu käsitada margina sellest, et eluruum on asustatud. Seevastu võib möbleerimata eluruumi käsitleda tühjana, kuna eluasemeteenuse osutamine on ebatõenäoline. Tühjad eluruumid peaksid samuti hõlmama eluruumi, mis on maksmatajätmise tõttu tagasi võetud või mis on lühikest aega tühjad seetõttu, et eluruumide vahendaja ei ole kohe uut üürnikku leidnud. Piiripealseks juhtumiks on tühi eluruum, mis on täielikult möbleeritud ja mida omanik võib kohe kasutada. Siinkohal võib väita, et eluasemeteenust ei osutata nii kaua, kui omanik eluruumis tegelikult ei ela. Kuna see on võrreldav üüritava, kuid tühja eluruumiga, tundub üüri märkimine asjakohane. Seetõttu käsitletakse omaniku kasutuses olevaid möbleeritud eluruumi tavaliselt asustatuna.

Lõpetuseks tuleks silmas pidada, et tühi eluruum võib ikkagi põhjustada kulusid nagu jooksvad hooldus- ja elektrikulud, kindlustusmaksed, maksud jne. eed tuleks märkida eluasemesektori vahetarbimisena. Nagu teenuseid mitteosutava ettevõtte puhul, võib see põhjustada negatiivse lisandväärtuse.

### 12. põhimõte

Mitteüüritava eluruumi puhul, mida saab müüa või üürida, märgitakse nullüür. Omaniku kasutuses olevat möbleeritud eluruumi käsitletakse üldiselt asustatud eluruumina.

#### 1.4.6. Garaažid

Kuna mõni riik on väitnud, et garaažide käsitlemine ei ole 1979. aasta ESAs (ega ka 1968. aasta SNAs) täiesti selge, oleks mõistlik olukorda selgitada. Võib meelde tuletada, et varasemale küsimustikule vastanud liikmesriigid toetasid ühehäälselt garaažide arvamist eluasemeteenuste toodangu hulka, kui need on eluruumiga tavapärasel viisil seotud. See peaks hõlmama ka parkimiskohti, sest nendel on tõenäoliselt sama eesmärk.

ESA tingimus kestuskaupade liigitamiseks kapitali kogumahutusena põhivarasse on nende kasutamine tootmises. Tootmiseks mittekasutatavad kestuskaupad, nt kestustarbekaupad, märgitakse lõpptarbimiskulutusteks. Ümberpöörduvalt tähendab see, et kaupad, mida kasutatakse kapitali kogumahutuseks põhivarasse, annavad tavaliselt toodangut hiljem. Kuna garaažid on osa kapitali kogumahutusest põhivarasse, on asjakohane, et lisaks renditavate garaažide teenuste arvamisele majanduse kogutoodangusse leitakse omanike kasutuses olevatest garaažidest tulenev arvestuslik toodang. Mõlemal juhul on garaaž osaks eluruumi mugavustest nagu mis tahes muu tegur.

1979. aasta ESA punkti 315 j 1. joonealuses märkuses sätestatakse, et "omanike endi kasutuses olevate mitteeluruumide kaudsete üüride väärtust ei arvutata eraldi". Järelikult tuleb omanike kasutuses olevate garaažide kaudne üür leida üksnes siis, kui neid käsitletakse elamutena. Tegelikult võib eristada mitut juhtu. Esimesel juhul on garaaž elamu lahutamatu osa. Kui füüsiline eraldamine on võimatu, liigitatakse kogu hoone elamuks ja leitakse omanike kasutuses olevate garaažide kaudne üür. Teisel juhul, kui on tegemist omaniku kasutuses olevate eraldi seisvate garaažidega, võib eristada koos eluruumiga ja muuks otstarbeks (nt parkimine töökoha lähedal) kasutatavaid garaaže. Mõlemad liigitatakse tõenäoliselt mitteeluruumiks. Eespool nimetatud joonealuse märkuse kohaselt ei tule leida omanike kasutuses olevate eraldi asuvate garaažide kaudset üüri.

Igal juhul tuleb rõhutada, et tavaliselt on omanike kasutuses olevaid eluruume rohkem kui üüritavaid garaažiga eluruume. Selle struktuurierinevuse õigeks arvessevõtmiseks on kõige parem kasutada garaaži olemasolu kihistusalusena.

### 13. põhimõte

Kui garaažid ja parkimiskohad on eluruumiga ehituslikult seotud, toodavad need eluasemeteenuste hulka kuuluvaid teenuseid.

## 2. VAHETARBIMINE

Eluasemeteenuste vahetarbimist käsitletakse üksikasjalikumalt ESA sisend-väljund-meetodis. Rakenduslikult küljest tundub raskusi tekkivat teatavate (kommunaal)maksude ning remondi- ja hooldustööde käsitlemisega.

Teatavate muutuste puhul eeldab 1979. aasta ESA sisend-väljund-meetod, <sup>(1)</sup> et kütte-, vee-, elektri-, ühisruumide, valve-, lifti- jm tasud jäetakse vahetarbimisest (ja seega ka toodangust) välja. Tegelikult võtab palju riike neid arvesse seetõttu, et neid käsitletakse osana üüriteenusest ja tihti peale ei saa neid eraldada. Soovitatakse järgida kehtivat ESA reeglit, et üüritavaid ja omanike kasutuses olevaid eluruume käsitletaks ühtmoodi ja välditaks omanike kasutuses olevate eluruumide kahekordset arvestamist. Teiselt poolt ei tohiks see RKT taset mõjutada, kui vahetarbimist ja toodangut käsitletakse järjekindlalt brutona.

Remondi- ja hooldustööde suhtes sätestab 1979. aasta ESA selgelt, et remondi- ja hooldustööd, mida määratletakse asjakohase kinnisvara parendamise, eluea pikendamise või ümberehitamisena, liigitatakse kapitalimahutuseks. Korralise remondi suhtes sätestab ESA sisend-väljund-meetod, et need "tuleks liigitada vahetarbimiseks, kui sellised kulud kannab omanik, olenemata sellest, kas eluruum on üürile antud või omaniku kasutuses. Kui need kulud kannab üürnik, kellele eluruum on üürile antud, tuleks need siiski liigitada otse kodumajapidamiste lõpptarbimiseks". Kaudselt tähendab see, et omaniku kasutuses oleva eluruumi vahetarbimine peaks olema natuke suurem kui üüritava eluruumi oma, kuna see sisaldab kulutusi, mida viimasel juhul peetakse üürniku makstavateks remondikuludeks. Tundub, et mõni riik eirab seda reeglit ja võtab üürnike kantud remondikulusid pärast turuhindades arvatava toodangu määramist arvesse eluasemeteenuste toodangus ja vahetarbimises ning märgib need seejärel toodangu kaudu lõpptarbimiseks. Nii võib teha, kui see ei mõjuta RKT taset.

Lisaks tühjade eluruumide juures tõstatatud küsimusele rõhutatakse, et tööandja eluruumide puhul tuleks vältida vahetarbimise kahekordset arvestamist.

### 14. põhimõte

Eluasemeteenuste vahetarbimine määratakse kindlaks kooskõlas toodangu määratlusega. Üldiselt tuleks mõlemast välja jätta kütte-, vee-, elektri- jm tasud. Kui praktilistel põhjustel eelistatakse erinevat käsitlust, on see vastuvõetav, kui see ei mõjuta SKT ja RKT taset.

<sup>(1)</sup> Vt Euroopa Ühenduste Statistikaamet, "Ühenduse sisend-väljund-tabelite meetod 1965" (üksnes prantsuse ja saksa keeles).

### 3. TEHINGUD VÄLISRIIKIDEGA

1979. aasta ESA kohaselt (punktid 211 ja 214) käsitletakse mitteresidentüksusi mõtteliste residentüksustena siis, kui nad on riigi majandusterritooriumil oleva maa või ehitise omanikud, kuid üksnes sellise maa või ehitisega seotud tehingute puhul. See tähendab lihtsalt seda, et mitteresidendi omandis oleva eluruumi toodetav teenus arvatakse majanduse kogutoodangusse seal, kus eluruum asub. Teoorias seda siiski kohandatakse üleminekul SKTlt RKTle rubriigis "tulu varalt ja ettevõtlusest" (R 40). 1979. aasta ESA punktis 430b kinnitatakse, et see kirje sisaldab netoüüri, mis residentid on maa ja ehitiste omanikena välisriikides saanud, või vastupidi. See kajastab intresse nõudelt, mis residentüksusel on saada välisriigi mõttelise residentüksusena iseendalt.

Üldiselt ei teki raskusi, kui mitteresidendi omandis olev kinnisvara üüritakse tegelikult residentidele, sest rahavoogu võetakse arvesse ja märgitakse maksebilanssi. See olukord võib siiski erineda enda kasutuses olevate eluruumide omanike puhul, kuna samalaadset rahavoogu tõenäoliselt arvesse ei võeta. Üks võimalik lahendus oleks käsitleda välisriigis eluruumi omavat ja kasutavat residentit tegelikult selle riigi residentina, kus eluruum asub. Ilmselt ei poolda seda lahendust riigid, kus mitteresidentid kasutavad suurt hulka selliseid eluruume nagu puhkemajad. Teine võimalik lahendus oleks kohandada omanike kasutuses olevate eluruumide puhul kirjet "netoüüritehingud välisriikidega". See eeldab, et koostatakse välisriikide residentide omatavate ja kasutatavate eluruumide risttabel, mis kajastab asjaolu, et isiku kodakondsusest ei piisa residentid eristamiseks mitteresidentidest. Lisaks sellele oleks kasulik, et asjaomased liikmesriigid lepiksid risttabelis kokku. Üldiseks raskuseks selles valdkonnas on siiski lüngad statistikas. Kuigi välisriikide residentide omatavad puhkemajad on selles suhtes tähtsaimad, selgitasid liikmesriigid üksmeelselt, et hetkel ei ole selliseid andmeid saadaval.

Siinkohal on eriküsimuseks osajalise kasutusõigusega eluruumid. Kuna samal aruandeperioodil võivad sellist eluruumi kasutada erinevate riikide residentid, tundub liigitamine päritoluriigile vahel pea võimatu. Kuid võrreldavaid tulemusi võib saada ka otstarbekama lähenemisviisi abil. Kõigepealt määratakse osajakasutusõigusega eluruumidest tulenev (arvestuslik) lisandväärtus omanikust äriühingu päritolumaale. Seejärel võib omanikust äriühingut paluda esitada osajalise kasutusõiguse omanike jaotus päritoluriigiti, mida võib kasutada jaotamise alusena.

#### 15. põhimõte

1979. aasta ESA kohaselt kujundavad kõik liikmesriigi territooriumil asuvad eluruumid tema SKTd. Netoüür, mida mitteresidentid saavad maa ja ehitiste omanikena selles riigis, tuleb märkida välisriikide omandituluks ja seetõttu arvata SKTst maha RKTle üleminekul (ja vastupidi). Netoüürina käsitletakse eluruumide tegelikust ja kaudsest üürimise netoülejääki. Võtmaks arvesse omanike kasutuses olevaid eluruume, mis kuuluvad mitteresidentidele, peavad liikmesriigid vahetama omavahel teavet. Seda teavet kooskõlastaks Eurostat, pidades eelkõige silmas välisriikide residentide omandis olevaid eluruume käsitleva risttabeli koostamist.