

PROVEDBENA UREDBA KOMISIJE (EU) 2021/1949**od 10. studenoga 2021.****o načelima za procjenu usluga stanovanja za potrebe Uredbe (EU) 2019/516 Europskog parlamenta i Vijeća o usklađivanju bruto nacionalnog dohotka po tržišnim cijenama (Uredba o BND-u) i stavljanju izvan snage Odluke Komisije 95/309/EZ, Euratom i Uredbe Komisije (EZ) br. 1722/2005****(Tekst značajan za EGP)**

EUROPSKA KOMISIJA,

uzimajući u obzir Ugovor o funkcioniranju Europske unije,

uzimajući u obzir Uredbu (EU) 2019/516 Europskog parlamenta i Vijeća od 19. ožujka 2019. o usklađivanju bruto nacionalnog dohotka po tržišnim cijenama te stavljanju izvan snage Direktive Vijeća 89/130/EEZ, Euratom i Uredbe Vijeća (EZ, Euratom) br. 1287/2003 (Uredba o BND-u) ⁽¹⁾, a posebno njezin članak 5. stavak 3.,

budući da:

- (1) Načela za procjenu usluga stanovanja jedno su od pitanja definiranih u Delegiranoj uredbi Komisije (EU) 2020/2147 ⁽²⁾ o popisu pitanja kojima bi se osigurala pouzdanost, iscrpnost i usporedivost podataka o bruto nacionalnom dohotku po tržišnim cijenama („BND”), koja treba riješiti u okviru svakog ciklusa provjere.
- (2) Da bi podaci o BND-u bili pouzdani, iscrpni i usporedivi, treba pojasniti načela za procjenu usluga stanovanja.
- (3) Agregati BND-a i njihovi sastavni dijelovi trebali bi biti usporedivi u svim državama članicama i usklađeni s relevantnim definicijama i računovodstvenim pravilima Europskog sustava računa 2010. („ESA 2010.”) ⁽³⁾.
- (4) Odluku Komisije 95/309/EZ, Euratom ⁽⁴⁾ i Uredbu Komisije (EZ) br. 1722/2005 ⁽⁵⁾ trebalo bi stoga staviti izvan snage.
- (5) Mjere predviđene u ovoj Uredbi u skladu su s mišljenjem Odbora za europski statistički sustav iz članka 8. Uredbe (EU) 2019/516,

DONIJELA JE OVU UREDBU:

Članak 1.

Za potrebe Uredbe (EU) 2019/516 primjenjuju se načela za procjenu usluga stanovanja kako su utvrđena u toj Uredbi.

⁽¹⁾ SL L 91, 29.3.2019., str. 19.

⁽²⁾ Delegirana uredba Komisije (EU) 2020/2147 od 8. listopada 2020. o dopuni Uredbe (EU) 2019/516 Europskog parlamenta i Vijeća utvrđivanjem popisa pitanja koja treba riješiti u okviru svakog ciklusa provjere (SL L 428, 18.12.2020., str. 9.).

⁽³⁾ Uredba (EU) br. 549/2013 Europskog parlamenta i Vijeća od 21. svibnja 2013. o Europskom sustavu nacionalnih i regionalnih računa u Europskoj uniji (SL L 174, 26.6.2013., str. 1.).

⁽⁴⁾ Odluka Komisije 95/309/EZ, Euratom od 18. srpnja 1995. o načelima procjene stambenih usluga s ciljem provedbe članka 1. Direktive Vijeća 89/130/EEZ, Euratom o usklađivanju načina obračunavanja bruto nacionalnog proizvoda po tržišnim cijenama (SL L 186, 5.8.1995., str. 59.).

⁽⁵⁾ Uredba Komisije (EZ) br. 1722/2005 od 20. listopada 2005. o načelima za procjenu stambenih usluga za potrebe Uredbe Vijeća (EZ, Euratom) br. 1287/2003 o usklađivanju bruto nacionalnog dohotka po tržišnim cijenama (SL L 276, 21.10.2005., str. 5.).

Članak 2.

1. Države članice za izračun proizvodnje usluga stanovanja primjenjuju metodu stratifikacije utemeljenu na stvarnim najamninama.

Države članice za utvrđivanje primjerenih kriterija stratifikacije upotrebljavaju tablične analize ili statističke tehnike.

2. Države članice za izračun procijenjenih najamnina koriste stvarne najmnine koje se naplaćuju za uživanje prava korištenja nenamještenog stambenog objekta na temelju ugovora koji se odnose na stambene objekte u privatnom vlasništvu.

One mogu koristiti i najmnine za namještene stambene objekte ako su umanjene tako da se isključi plaćanje za korištenje namještaja.

Države članice s malim sektorom privatnog najma iznimno mogu koristiti primjereno uvećane javne najmnine kako bi se povećala osnova procijenjenih najamnina.

Članak 3.

U iznimnim i opravdanim slučajevima države članice mogu primijeniti druge objektivne metode, poput metode troškova korisnika.

Nije potrebno opravdati primjenu metode troškova korisnika u izračunavanju proizvodnje usluga stanovanja za stambene objekte u vlasništvu stanara, ako su ispunjeni sljedeći uvjeti:

- (a) stambeni objekti u privatnom najmu moraju činiti manje od 10 % ukupnog broja stambenih objekata; i
- (b) ako je uvjet iz točke (a) ispunjen, a udio ukupnog broja iznajmljenih stambenih objekata (tržišnih i netržišnih) u ukupnom broju stambenih objekata prelazi 10 %, razlika između tržišnih i drugih plaćenih najamnina mora biti više nego trostruka.

Članak 4.

Države članice koje koriste pristup bazne godine ekstrapoliraju određenu baznu godinu uz uporabu primjerenih pokazatelja količine, cijene i kvalitete.

Članak 5.

U području usluga stanovanja države članice primjenjuju detaljna načela iz Priloga za procjenu proizvodnje, intermedijarne potrošnje i transakcija s inozemstvom.

Članak 6.

Odluka 95/309/EZ, Euratom i Uredba (EZ) br. 1722/2005 stavljaju se izvan snage.

Članak 7.

Ova Uredba stupa na snagu dvadesetog dana od dana objave u *Službenom listu Europske unije*.

Ova je Uredba u cijelosti obvezujuća i izravno se primjenjuje u svim državama članicama.

Sastavljeno u Bruxellesu 10. studenoga 2021.

Za Komisiju
Predsjednica
Ursula VON DER LEYEN

PRILOG

Načela koja države članice moraju primijeniti za procjenu proizvodnje, intermedijarne potrošnje i transakcija s inozemstvom u području usluga stanovanja.

1. PROIZVODNJA USLUGA STANOVANJA

1.1. Temeljne metode

Prema dogovoru u nacionalnim računima proizvodnja usluga stanovanja uključuje usluge najma stambenih objekata, ali i usluge u stambenim objektima u vlasništvu stanara. Europskim sustavom računa uspostavljenim Uredbom (EU) br. 549/2013 (ESA 2010.) u stavku 3.75. Priloga A u odnosu na vrednovanje outputa usluga stanovanja predviđeno je: „output usluga stambenih objekata u vlasništvu stanara vrednuje se prema procijenjenoj vrijednosti najamnine ⁽¹⁾ koju bi najmoprimac platio za isti smještaj, uzevši u obzir čimbenike kao što su lokacija, pogodnosti susjedstva itd., kao i veličinu i kakvoću samog stambenog objekta”. U načelu postoji nekoliko metoda za procjenu vrijednosti usluga koje se pružaju u stambenim objektima u vlasništvu stanara:

- metoda stratifikacije koja se temelji na stvarnim najamninama, u kojoj se informacije o ukupnom stambenom fondu raščlanjenom u više slojeva kombiniraju s informacijama o stvarnim najamninama koje se plaćaju u svakom sloju,
- metoda troškova korisnika u kojoj se odvojeno procjenjuju intermedijarna potrošnja, potrošnja fiksnog kapitala, ostali porezi na proizvodnju umanjani za subvencije i neto poslovni višak. Proizvodnja usluga stanovanja zbroj je tih komponenti,
- metoda samoprocjene pri kojoj se od vlasnika-stanara zahtijeva procjena potencijalne najamnine za njihovu nekretninu,
- metode upravne procjene pri kojima moguću najamninu utvrđuje treća strana, na primjer država za potrebe oporezivanja.

Preporučuje se metoda stratifikacije utemeljena na stvarnim najamninama. Ta se metoda može koristiti i za procjenu vrijednosti svih stvarnih najamnina na temelju uzorka stvarnih najamnina i za procjenu vrijednosti usluga stanovanja na temelju stambenih objekata koji se iznajmljuju besplatno ili za vrlo povoljnu najamninu (za detalje vidjeti odjeljak 1.4.1.).

Metodu troškova korisnika potrebno je primjenjivati samo u određenim uvjetima i samo za one slojeve stambenih objekata za koje ne postoje podaci o stvarnim najamninama ili su ti podaci statistički nepouzdana.

Metodu samoprocjene ne bi se trebalo koristiti zbog većinom subjektivnog utjecaja na procjenu koji dovodi do značajnih nesigurnosti u rezultatima.

Metode upravne procjene, posebno kad se koriste u vezi s oporezivanjem, mogu dovesti do pristranih rezultata. Međutim, rezultati objektivnih metoda procjene mogu ponekad biti dostupni za određene slojeve. Uporaba tih rezultata prihvatljiva je kad je moguće dokazati da je metoda objektivna, a rezultati usporedivi.

U metodi stratifikacije podaci o stvarnim najamninama za iznajmljene stambene objekte koriste se za procjenu vrijednosti najamnine ukupnog stambenog fonda. To se može protumačiti kao postupak agregiranja na temelju pristupa „cijena puta količina”. Stratifikacija ukupnog stambenog fonda potrebna je kako bi se dobila pouzdana procjena i primjereno uključile relativne razlike u cijeni. Poslije se prosječna stvarna najamnina u sloju primjenjuje na sve stambene objekte u tom određenom sloju. Ako se dostupne informacije dobivaju iz anketa provedenih na određenom uzorku, agregiranje se odnosi na dio stambenih objekata u najmu i sve stambene objekte u vlasništvu stanara. Detaljan postupak utvrđivanja najamnine prema slojevima obično se provodi za baznu godinu, a rezultat se zatim ekstrapolira za tekuću godinu.

Najamnina koju je potrebno primijeniti za stambene objekte u vlasništvu stanara se u metodi stratifikacije određuje kao najamnina koja se na privatnom tržištu plaća za uživanje prava korištenja nenamještenog stambenog objekta. Za utvrđivanje imputiranih najamnina trebalo bi koristiti najmnine za nenamještene stambene objekte iz svih ugovora s privatnog tržišta. Potrebno je uključiti najmnine na privatnom tržištu koje su niske zbog važećih propisa države.

⁽¹⁾ Radi usklađenosti sa sustavom ESA 2010. u cijelom ovom tekstu koristi se pojam „najamnina”.

Ako je izvor podataka stanar, može biti potrebno ispraviti utvrđenu najamninu dodavanjem mogućeg dodatka za najam koji se neposredno isplaćuje najmodavcu. Ako uzorak za utvrđene najamnine, kako je gore utvrđeno, nije dovoljno velik, za potrebe procjene mogu se koristiti i stvarne najamnine za namještene stambene objekte, ako se iznosi prilagode s obzirom na element namještaja. U iznimnim slučajevima mogu se koristiti i uvećane najamnine za stambene objekte u državnom vlasništvu. Ne mogu se koristiti male najamnine za stambene objekte koji se iznajmljuju rodbini ili zaposlenicima (za detalje vidjeti odjeljak 1.2.3. i 1.4.1.).

Metoda stratifikacije može se koristiti i za agregiranje svih unajmljenih stambenih objekata. Prosječna najamnina za procjenu kako je gore opisana možda neće odgovarati određenim segmentima tržišta najma. Na primjer, umanjene najamnine za namještene stambene objekte ili uvećane javne najamnine možda neće biti usklađene s odgovarajućim stambenim objektima koji su zaista iznajmljeni. Posebno, za stvarno iznajmljene namještene stambene objekte trošak namještaja zapravo je dio najmnine i trebao bi biti uključen u izračun proizvodnje. Taj se problem može riješiti uporabom odvojenih slojeva za namještene stambene objekte ili stambene objekte za socijalne potrebe, koji su zaista unajmljeni, u kombinaciji s odgovarajućim prosječnim najmninama.

U načelu najamnina ne bi smjela obuhvaćati troškove grijanja, vode, struje itd. Ako izvori podataka to ne omogućuju, mora se zajamčiti koherentnost između najmnina i intermedijarne potrošnje (za detalje vidjeti odjeljak 2.).

Ako za određene slojeve stambenih objekata u vlasništvu stanara nema reprezentativne stvarne najamnine, u većini slučajeva to se može riješiti primjenom tehnika ekstrapolacije ili regresije.

Alternativa standardnoj metodi stratifikacije koja se temelji na ekstrapolaciji prosječnih najmnina po sloju je uporaba metoda hedoničke regresije. Ukratko, u tim se metodama koriste podaci dobiveni iz uzoraka unajmljenih stambenih objekata radi utvrđivanja cijene svake karakteristike tih objekata (veličina, lokacija, postojanje balkona itd.). Proizvodnja se izračunava množenjem svake karakteristike (reprezentativnog uzorka) svih stambenih objekata s hedoničkom cijenom te karakteristike. Uporabom metoda regresije moguće je voditi računa o većem broju varijabli te one mogu biti posebno učinkovite, ako za određene slojeve nema stvarnih najmnina.

Naravno, time nije riješen problem koji se pojavljuje u ekstremnim slučajevima, kad su svi stambeni objekti u vlasništvu stanara ili kad ne postoji razvijeno tržište najma. U tim slučajevima za objektivnu procjenu potrebno je primijeniti metodu troškova korisnika. Tu metodu treba primjenjivati samo na stambene objekte u vlasništvu stanara.

Detalji metode troškova korisnika

Metodu troškova korisnika potrebno je primjenjivati samo kad je nemoguće koristiti metodu stratifikacije na temelju stvarnih najmnina jer tržište najma nije reprezentativno.

Po dogovoru, to je slučaj ako su ispunjeni sljedeći uvjeti: 1. mjera obujma (broj stambenih objekata ili kvadratnih metara stambenih objekata) stambenih objekata u privatnom najmu čini manje od 10 % mjere ukupnog obujma (broj stambenih objekata ili kvadratnih metara stambenih objekata) stambenih objekata i 2. ako je uvjet iz stavka 1. ispunjen, a udio ukupnog broja iznajmljenih stambenih objekata (tržišnih i netržišnih) u ukupnom broju stambenih objekata prelazi 10 %, razlika između tržišnih i drugih plaćenih najmnina više je nego trostruka. Čak i ako su ispunjena oba uvjeta, država članica svedno se može odlučiti za metodu stratifikacije ako su rezultati dovoljno kvalitetni. Ako uvjeti nisu ispunjeni, treba se primjenjivati metoda stratifikacije, osim ako se može dokazati da za značajne dijelove ukupnog broja stambenih objekata nema dostupnih reprezentativnih najмова na tržištu i da metoda troškova korisnika daje rezultate koji se mogu bolje usporediti. Ako je to opravdano, metoda troškova korisnika može se primijeniti na sve ili dio ukupnog broja stambenih objekata. Pri odlučivanju o podjeli ukupnog broja stambenih objekata na dijelove za koje se primjenjuje metoda troškova korisnika ili metoda stratifikacije, trebalo bi uzeti u obzir i čimbenike kao što su ograničenost podataka i specifična situacija u pojedinoj zemlji.

Prema metodi troškova korisnika proizvodnja usluga stanovanja zbroj je intermedijarne potrošnje, potrošnje fiksnog kapitala, ostalih poreza na proizvodnju umanjene za subvencije i neto poslovnog viška. Za stambene objekte u vlasništvu stanara ne bilježi se rad koji obave vlasnici (²). Iskustvo je pokazalo da su potrošnja fiksnog kapitala i neto poslovni višak dvije najveće stavke, pri čemu svaka čini od 30 do 40 % proizvodnje.

(²) Načelno je moguće da vlasnici-stanari, pojedinačno ili kolektivno, zaposle nadstojnike zgrada, a da ne uključe druge statističke jedinice, kao što su tvrtke za izdavanje stanova ili poduzeća za upravljanje nekretninama. U takvim bi situacijama proizvodnja sukladno metodi troškova korisnika trebala obuhvaćati naknadu za plaćanje zaposlenika.

Potrošnju fiksnog kapitala potrebno je izračunati na temelju modela stalne inventarizacije (MSI) ili drugih odobrenih metoda. Za stambene zgrade u vlasništvu stanara treba postojati zasebna procjena.

Neto poslovni višak potrebno je mjeriti primjenom stalne stvarne godišnje stope prinosa od 2,5 % na neto vrijednost svih stambenih objekata u vlasništvu stanara u tekućim cijenama (troškovi zamjene). Stvarna stopa prinosa od 2,5 % primjenjuje se na vrijednost svih stambenih objekata u tekućim cijenama, budući da se o povećanju tekuće vrijednosti stambenih objekata već vodi računa u MSI-ju. Jednaku stopu prinosa potrebno je primijeniti na vrijednost u tekućim cijenama zemljišta na kojima se nalaze stambeni objekti u vlasništvu stanara.

Može biti teško utvrditi vrijednost zemljišta u tekućim cijenama na godišnjoj osnovi. Omjeri vrijednosti zemljišta i vrijednosti objekata u različitim slojevima mogu se izračunati na temelju analize sastava troškova novih objekata i pripadajućeg zemljišta.

Načelo 1:

Za izračun proizvodnje usluga stanovanja države članice primjenjuju metodu stratifikacije na temelju stvarnih najamnina, izravnom ekstrapolacijom ili pomoću ekonometrijske regresije. U slučaju stambenih objekata u vlasništvu stanara ovime se podrazumijeva uporaba stvarnih najamnina za slične iznajmljene stambene objekte. U opravdanim i izvanrednim slučajevima, kad nedostaju podaci o stvarnim najamninama ili kad su oni statistički nepouzdana, koriste se druge objektivne metode kao što je metoda troškova korisnika. Nije potrebno dodatno opravdanje za uporabu metode troškova korisnika u izračunu proizvodnje usluga stanovanja za stambene objekte u vlasništvu stanara, ako su ispunjeni sljedeći uvjeti: 1. stambeni objekti u privatnom najmu čine manje od 10 % ukupnog broja stambenih objekata i 2. ako je uvjet iz stavka 1. ispunjen, a udio ukupnog broja iznajmljenih stambenih objekata (tržišnih i netržišnih) u ukupnom broju stambenih objekata prelazi 10 %, razlika između tržišnih i drugih plaćenih najamnina više je nego trostruka.

1.2. Stratifikacija stambenog fonda

1.2.1. Čimbenici koji utječu na razinu najamnine

Prva skupina varijabli koja određuje razinu najamnine odnosi se na karakteristike stambenog objekta i zgrade. Veličina stambenog objekta važna je u smislu površine i broja soba. Što je stambeni objekt veći, viša je najamnina. U isto vrijeme najamnina po kvadratnom metru obično se smanjuje s veličinom stambenog objekta. Međutim, za određene kategorije stambenih objekata (npr. stanovi u glavnim gradovima) može doći do odnosa u obliku slova U između cijene kvadratnog metra i veličine stambenog objekta. Još se jedan važan faktor odnosi na udobnost određenog stambenog objekta. Ona može obuhvaćati varijable poput postojanja kupaonice, balkona/terase, posebnih podnih ili zidnih obloga, otvorenog kamina, centralnog grijanja, klimatizacije, posebnih prozora i drugih načina zvučne ili toplinske izolacije; važan je i tlocrt stambenog objekta. U odnosu na zgradu, među sadržajima koji mogu utjecati na visinu najamnine nalaze se garaža, dizalo, bazen, (krovni) vrt ili položaj određenog stambenog objekta unutar zgrade. I vrsta objekta (samostojeći, dvojni, stan), arhitektura, starost ili broj stambenih objekata u zgradi mogu utjecati na visinu najamnine.

Druga skupina varijabli odnosi se na karakteristike okoline. Dobro poznati faktor je razlika u najamninama između usporedivih stambenih objekata u gradu i na udaljenoj lokaciji. Ne mogu se zanemariti ni faktori kao što su udaljenost od gospodarskog centra ili izgled krajolika (nizina, planine). Na stvarnu najaminu dodatno utječu i čimbenici susjedstva: pogled, okolne zelene površine, prijevozna sredstva, trgovine i škole ili ugled i sigurnost okruženja.

Sljedeća skupina varijabli može se sažeti pod socioekonomske faktore. Na primjer, u većini država članica na visinu najamnine utječu propisi opće države poput ograničavanja najamnina ili subvencija. Nadalje, na najamnine mogu utjecati i starost ugovora o najmu, vrsta ugovora (na određeno ili neodređeno vrijeme), broj stanara po stambenom objektu (zajednički stanovi), vlasnik (država, stambena udruga, privatnik, poslodavac) ili politika najmodavca u vezi s najamninama.

Na najmnine očito mogu utjecati i druge dodatne varijable. Međutim, prikupljanje podataka o svim gore navedenim čimbenicima može dovesti do preopterećenosti upitnika. Zbog toga se može razmotriti uporaba kapitalnih vrijednosti za potrebe stratifikacije. Razlog korištenja kapitalne vrijednosti stambenog objekta je odraz svih važnih karakteristika stambenog objekta. Stoga se kapitalna vrijednost može smatrati implicitnim faktorom stratifikacije. Uporaba omjera između kapitalne vrijednosti i stvarne najamnine može se smatrati ostvarivim rješenjem, posebno u državama članicama u kojima stambeni objekti u najmu čine manji dio stambenog fonda. Ako je omjer stabilan, takva bi metoda omogućila određivanje vrijednosti najamnine za stambene objekte koji se nalaze samo u sektoru stambenih objekata u vlasništvu stanara. Osim toga, kapitalne vrijednosti ne isključuju uporabu „fizičkih” stratifikacijskih kriterija; oni se mogu kombinirati. U toj se situaciji pretpostavlja da kapitalne

vrijednosti predstavljaju „fizičke” stratifikacijske kriterije koji nedostaju. U svakom slučaju, kako bi se mogle koristiti u izračunu najamnina, kapitalne vrijednosti moraju se temeljiti na objektivnoj procjeni za ažuriranu referentnu godinu.

U praksi se stratifikacija razlikuje među državama članicama u pogledu broja slojeva i točnih kriterija za njihovo utvrđivanje. Premda se na prvi pogled može činiti zabrinjavajućim, potrebno je naglasiti da se određeni osnovni kriteriji, kao što su veličina i (geografska) lokacija stambenog objekta koriste gotovo svugdje. Štoviše, prikladnost drugih kriterija razlikuje se među državama članicama te države članice same najbolje mogu odrediti važne kriterije.

Načelo 2:

Za potrebe stratifikacije države članice koriste važne karakteristike stambenih objekata. One se mogu odnositi na karakteristike stambenog objekta, zgrade i okoliša ili na socioekonomske faktore. Korištenje ažuriranih kapitalnih vrijednosti za potrebe stratifikacije prihvatljivo je ako se navedene vrijednosti temelje na objektivnoj procjeni.

1.2.2. Odabir stratifikacijskih kriterija

S obzirom na razne karakteristike koje utječu na najam određenog stambenog objekta, prva zadaća je istražiti varijable koje imaju značajan utjecaj. Jedan od načina otkrivanja značajnih varijabli je izrada tablične analize dostupnih statističkih podataka. Za dobivanje objektivnog mjerila procjene čini se korisna varijanca stvarnih najamnina u određenom sloju. Time bi se potaklo poboljšanje stratifikacije pomoću odabira slojeva radi smanjivanja varijance najamnina unutar sloja. Stoga se preporučuje izračun varijance po sloju, barem u slučajevima u kojima stratifikacija utječe na razinu stvarnih i imputiranih najamnina.

Savršeniji pristup daju napredne statističke tehnike poput (višestruke) regresijske analize. Ta tehnika omogućuje procjenu utjecaja pojedinačnih varijabli, tako da se razlike u visini najamnine mogu pripisati određenim karakteristikama. Ukratko, eksplanatorna vrijednost varijable može se kvantificirati putem korelacijskog koeficijenta. Osim toga, ona omogućuje klasifikaciju karakteristika prema njihovoj važnosti. Tako se lakše može utvrditi elemente koje je potrebno detaljnije stratificirati. Kombiniranje najvažnijih varijabli uz uporabu tehnika višestruke regresije ukazuje na njihovu eksplanatornu vrijednost. Uporaba naprednih statističkih tehnika za otkrivanje značajnih varijabli smatra se učinkovitim načinom stratifikacije stambenog fonda. Osim toga, regresijska analiza može se koristiti neposredno, za procjenu najamnina, na primjer u obliku hedoničkih modela. Ta je tehnika korisno sredstvo i za procjenu prosječne najamnine za slojeve u kojima nema odgovarajućih opažanja u sektoru iznajmljivanja (prazni slojevi).

Dodatna prednost odabira stratifikacijskog kriterija na temelju napredne statističke tehnike je da se tako izbjegava propisivanje jedinstvenih kriterija za sve države članice. Kako bi se dobio usporediv rezultat, dovoljno je u svakoj državi članici provesti klasifikaciju najvažnijih kriterija i utvrditi potrebnu zajedničku razinu moći objašnjavanja. Jasno je da takva regresijska analiza uvelike ovisi o dostupnim statističkim rezultatima. Međutim, to bi čak i u situaciji u kojoj su statistički podaci ograničeni mogao biti poticaj za buduća poboljšanja.

Budući da informacije o raznim varijablama koje utječu na najmnine uglavnom ovise o razvoju osnovne statistike, mogućnost korištenja naprednih statističkih metoda možda je još ograničena. Zbog toga se preporučuje standardna metoda, tj. države članice primjenjuju sve značajne kriterije koji proizlaze iz tabličnih analiza. One pri stratifikaciji stambenog fonda moraju koristiti najmanje veličinu, lokaciju i barem još jednu važnu karakteristiku stambenog objekta; pri takvoj stratifikaciji mora nastati najmanje 30 polja. Raščlamba stambenog fonda mora biti značajna i reprezentativna za sve raspoložive stambene objekte. Napredna statistička tehnika može se koristiti za utvrđivanje važne eksplanatorne varijable ili varijabli za odabir slojeva.

U praksi, međutim, država članica može koristiti manje varijabli ili varijable koje nisu propisane standardnom metodom. To je prihvatljivo ako (višestruka) regresijska analiza dokaže prihvatljivu razinu eksplanatorne vrijednosti. Kako bi se zajamčili usporedivi rezultati, kao prag se preporučuje korelacijski koeficijent od najmanje 70 %. Taj bi prag bio prihvatljiv u slučaju velikog uzorka, ako se otklone nulte, jeftine i netipične najmnine.

Načelo 3:

Države članice koriste tablične analize ili statističke tehnike za određivanje važnih stratifikacijskih kriterija. Kao minimum se koriste veličina, lokacija i još najmanje jedna značajna karakteristika stambenog objekta. Potrebno je izraditi najmanje 30 polja i razlikovati najmanje tri razreda veličine i dvije vrste lokacija. Uporaba manjeg broja ili drugih vrsta varijabli prihvatljiva je ako je prethodno dokazano da (višestruki) korelacijski koeficijent doseže 70 %.

1.2.3. Stvarne i imputirane najamnine

Imputirane najamnine određuju se na temelju utvrđenih stvarnih najamnina. Za potrebe procjenjivanja, najamnina se određuje kao cijena plativa za pravo korištenja nenamještenog stambenog objekta. Radi usklađivanja s tom definicijom može biti potrebno prilagoditi stvarne najamnine.

Troškove grijanja, vode, struje itd. potrebno je isključiti iz najamnina, međutim, ponekad može biti teško odvojiti ih u praksi. Radi usklađivanja s pravilima o procjeni ESA 2010., proizvodnja usluga stanovanja treba biti izražena u osnovnim cijenama.

U odnosu na stvarne najamnine, određene državne potpore dobivaju veću važnost. Na primjer, određeno kućanstvo kao potrošač ima pravo na državnu potporu (npr. na stambenu olakšicu). Međutim, ona se iz administrativnih razloga isplaćuje neposredno najmodavcu. Ovisno o izvoru podataka, utvrđena najamnina može biti različita. Ako je izvor informacija stanar, možda je potrebno ispraviti stvarnu najamninu dodavanjem posebnog dodatka za najmninu.

Osim toga, uporaba stvarnih najamnina za potrebe procjenjivanja zahtjeva pojašnjenje nekoliko osnovnih pitanja koja utječu na usklađivanje podataka. Prvo se postavlja pitanje je li potrebno za postupak procjene koristiti sve stvarne najamnine ili samo one koje su uređene novim ugovorima. Ovisno o namjeni, mogu se predstaviti različiti teorijski razlozi kao potpora stvarnim najmninama isplaćenima na temelju novih ugovora, ugovora koji su potpisani u godini izgradnje ili „prosječnih” ugovora. U slučaju primjene općeg pravila, tj. uporabe najamnina sličnih stambenih objekata, ograničavanje osnove procjenjivanja na najmnine iz novih ugovora čini se neprihvatljivim. Budući da se za sektor najma koriste „prosječne” najmnine, jednako bi moralo važiti za stambene objekte u vlasništvu stanara. Osim toga, drugo bi rješenje vjerojatno prouzročilo velike teškoće u mnogim državama članicama pri primjeni metode stratifikacije. Ukratko, zaključak je da je za izračun imputiranih najamnina potrebno koristiti prosječne stvarne najmnine iz svih ugovora. Stoga je u izračun prosječnih najamnina potrebno uključiti i najmnine s privatnog tržišta, koje su niske zbog važećih propisa.

Drugo je pitanje mogu li se najmnine za stambene objekte u društvenom vlasništvu koristiti za potrebe procjene najamnina. Budući da je većina stambenih objekata u vlasništvu stanara u privatnom vlasništvu, u načelu se za potrebe procjene trebaju koristiti samo stvarne najmnine iz privatnog sektora. Međutim, ako nije dostupan dovoljan broj opažanja vezanih uz stvarne najmnine za stambene objekte u privatnom vlasništvu, u iznimnim slučajevima se za dobivanje primjerene osnove za procjenu mogu koristiti najmnine za stambene objekte u državnom vlasništvu, ako se uvećaju na odgovarajući način i služe kao zamjenska vrijednost za najmnine s privatnog tržišta.

Još se jedno pitanje odnosi na uporabu najamnina za namještene stambene objekte, kako bi se uvećala osnova za izračun imputiranih najamnina. U načelu su najmnine za nenamještene stambene objekte osnova za izračun vrijednosti najamnina za stambene objekte u vlasništvu stanara. Zbog toga se najmnine za namještene stambene objekte ne mogu koristiti neposredno. Kako se ne bi izračunala pogrešna razina najamnina, potrebno ih je umanjiti tako da se isključi plaćanje za uporabu namještaja.

Načelo 4:

Za potrebe procjene pod najmninom se podrazumijeva iznos plativ za pravo uporabe nenamještenog stambenog objekta. Ako je izvor informacija stanar, može biti potrebno ispraviti stvarnu najmninu dodavanjem dodatka za najam koji se iz administrativnih razloga isplaćuje neposredno najmodavcu. Za izračun imputiranih najamnina koriste se stvarne najmnine iz svih ugovora za nenamještene stambene objekte u privatnom vlasništvu. Ako je to potrebno iz statističkih razloga, u iznimnim slučajevima mogu se koristiti najmnine za stambene objekte u državnom vlasništvu, ako se uvećaju na odgovarajući način i služe kao zamjenska vrijednost za najmnine s privatnog tržišta. Na sličan način se u osnovu za procjenu mogu uključiti najmnine za namještene stambene objekte, nakon odbijanja razlike u najmninama između namještenih i nenamještenih stambenih objekata.

1.3. Izvori za procjenu bazne godine i metode ekstrapolacije

1.3.1. *Stambeni fond*

Ključni element izračuna prema metodi stratifikacije su podaci o stambenom fondu. Navedeni podaci predstavljaju sveukupnu referencu za postupke ekstrapolacije. Općenito, stambeni fond sastoji se od svih zgrada ili dijelova zgrada koji se koriste za stanovanje. Detalji su navedeni u odjeljku o posebnim problemima. Glavni su izvori za utvrđivanje stambenog fonda popisi stambenih objekata, upravni registri zgrada ili popisi stanovništva. Podatak za baznu godinu potom se ažurira kako bi se dobila procjena za tekuću godinu.

S obzirom na stambeni fond u baznoj godini, čini se da su popisi stambenih objekata najmanje problematični i da su najpotpuniji, posebno ako su provedeni zajedno s popisom stanovništva. Upravni registri zgrada uvelike ovise o pravnim postupcima koji mogu prouzročiti nepoznanice o valjanoj evidenciji npr. proširenja, obnova, prenamjena i rušenja stambenih objekata. Uporaba podataka koje pružaju kućanstva u popisu stanovništva kao temelj utvrđivanja stambenog fonda može biti problematična jer se u rezultatima većinom prikazuje premali broj sekundarnih nekretnina u kojima u trenutku provođenja popisa nitko ne stanuje.

Načelo 5:

Za izračun stambenog fonda u baznoj godini države članice koriste popis stambenih objekata ili popis stanovništva ili upravni registar zgrada kao početnu osnovu. Budući da je popis stambenih objekata obično najpotpuniji, uporaba upravnih registara zgrada i popisa stanovništva zahtijeva intenzivne i temeljite provjere kako bi izračun bio sveobuhvatan.

1.3.2. *Stvarne najamnine*

Drugi temeljni element za izračun proizvodnje usluga stanovanja u skladu s metodom stratifikacije odnosi se na stvarne najmnine koje su isplaćene u sektoru najma. Podaci o stvarnim najmninama u baznoj godini potječu iz popisa (npr. popis stanovništva) ili iz istraživanja na temelju uzorka kao što je anketa o obiteljskoj potrošnji ili posebna anketa o najmninama. U prvom slučaju su stvarne najmnine vjerojatno obuhvaćene u cijelosti, a izračun utječe samo na razinu imputiranih najmnina. Kad je riječ o istraživanjima na temelju uzorka, izračun utječe na razinu stvarnih i imputiranih najmnina. Jasno je da popis pruža široku osnovu za pouzdane podatke. Ali i ankete o obiteljskoj potrošnji obično se smatraju prilično pouzdanima, posebno s obzirom na ključne proizvode. Međutim, poznato je da su u toj vrsti ankete tipični problem razlike u stopi nedostatka odgovora. Ako se stambeni objekt smatra luksuzom, a ne osnovnom potrebom, taj bi problem imao neželjeni utjecaj na rezultate izračuna te ga je potrebno neutralizirati. Još jedan problem s anketom o obiteljskoj potrošnji, barem u određenim državama članicama, odnosi se na njezin mali uzorak koji može ograničiti mogućnost stratifikacije najmnina. U svakom slučaju, dostupne dodatne izvore potrebno je iskoristiti u najvećoj mogućoj mjeri. Na primjer, to može biti slučaj u državama članicama u kojima je veliki broj stambenih objekata pod kontrolom države te su agencije za nekretnine obvezne predložiti račune. Nadalje, kao stalna zadaća radi poboljšavanja rezultata potrebno je ispitati alternativne izvore, kao što su specijalizirane ankete o najmninama.

Načelo 6:

Države članice koriste najopširnije i najpouzdanije izvore za izračunavanje stvarnih najmnina po sloju, npr. popis stanovništva ili ankete u domaćinstvima. Alternativne izvore potrebno je procijeniti radi povećanja pouzdanosti i iscrpnosti, a posebno stratifikacije.

1.3.3. *Ekstrapolacija rezultata za baznu godinu*

Samo neke države članice imaju godišnje podatke koji su potrebni za godišnji izračun proizvodnje stambenih usluga za stambene objekte u vlasništvu stanara. U većini država članica rezultate za određenu godinu uzima se kao referentnu točku i zatim ih se dopunjuje kako bi se procijenio iznos za tekuću godinu na temelju pokazatelja. Podaci se mogu ažurirati primjenom kombiniranog pokazatelja na (ukupnu) proizvodnju bazne godine ili tako da se odvojeno ekstrapolira stambeni fond i najmnine po slojevima. Iako bi se općenito očekivali slični rezultati, strukturni pomaci, npr. u odnosu između stambenih objekata u najmu i onih u vlasništvu stanara, mogu uzrokovati razlike. Osim toga, odvojeno bi izračunavanje omogućilo provjere vjerodostojnosti.

U odnosu na korištene pokazatelje kvantitativni indeks se najčešće dobiva iz proizvodnje građevinskog sektora. S druge strane, pokazatelj cijena se često temelji na indeksu cijena plaćenih najamnina iz indeksa potrošačkih cijena. To može dovesti do anomalija u slučajevima u kojima pretpostavka da imputirane najmnine slijede ukupni razvoj najmnina nije opravdana, npr. zbog kontrole države nad najmninama. Stoga se za ekstrapolaciju imputiranih najmnina čini preporučljivom uporaba indeksa cijena, kao u baznoj godini, koji odražava razvoj najmnina plaćenih za stambene objekte u privatnom najmu. Nadalje, potrebno je posvetiti pažnju činjenici da indeksi cijena obično isključuju povećanja cijena zbog promjena u kvaliteti. Indekse cijena je zbog toga potrebno nadopuniti pokazateljem kvalitete koji odražava poboljšanja.

Konačno, čini se korisnim smanjiti učinak strukturnih promjena na rezultate ograničavanjem razdoblja ekstrapolacije. U tom pogledu, vodeći računa o periodičnosti relevantne osnovne statistike, čini se primjerenim svakih deset godina provesti određivanje mjerila stambenog fonda, tj. u uobičajenom vremenskom razmaku za popise stanovništva. Osim toga, treba provoditi određivanje mjerila elementa cijena (najmnina po sloju) najmanje svakih pet godina, tj. u uobičajenim vremenskim razmacima za anketu o obiteljskoj potrošnji.

Načelo 7:

Ako nije moguće svake godine provesti potpunu procjenu proizvodnje usluga stanovanja, države članice mogu ekstrapolirati utvrđene rezultate za baznu godinu korištenjem odgovarajućih pokazatelja količine, cijene i kvalitete. Ekstrapolacija stambenog fonda i prosječne najmnine provodi se odvojeno za svaki sloj. Postupak ekstrapolacije razlikuje se u izračunu za stvarne i imputirane najmnine. Ako je potrebno, broj slojeva koji se koristi za ekstrapolaciju može biti manji od broja koji se koristi za izračun bazne godine. Radi ekstrapolacije imputirane najmnine za stambene objekte u vlasništvu stanara općenito se primjenjuje indeks cijena koji odražava privatne najmnine. U svakom slučaju, određivanje vrijednosti stambenog fonda provodi se najkasnije svakih deset godina, a elementa cijene svakih pet godina, ili je sličnu kvalitetu potrebno zajamčiti na temelju drugih odgovarajućih metoda.

1.4. Posebni problemi

1.4.1. *Besplatno i vrlo povoljno unajmljeni stambeni objekti*

Pri prikupljanju podataka o stvarnim najmninama u nekim će se slučajevima opaziti nulte ili vrlo niske vrijednosti. Kad je riječ o stambenim objektima koji se iznajmljuju besplatno, dolazi do neobične situacije u kojoj je usluga stanovanja stvarno pružena, ali bez (vidljivog) plaćanja. U tim slučajevima čini se primjerenim riješiti situaciju ispravljanjem uočene stvarne nulte najmnine. Slično rješenje čini se logičnim za stambene objekte koji se iznajmljuju po niskoj cijeni.

Osim intervencija države postoje i drugi razlozi zbog kojih se registriraju stambeni objekti koji se iznajmljuju besplatno ili po vrlo povoljnoj cijeni. Jedan primjer je zaposlenik koji koristi stambeni objekt u vlasništvu poslodavca uz plaćanje snižene najmnine ili besplatno. To se može odnositi na sve vrste zaposlenika, uključujući nadstojnike ili čuvare. U tom slučaju treba ispraviti stvarnu najmninu, a razliku između stvarne i usporedive najmnine prikazati kao naknadu u naravi (vidjeti Prilog A ESA-i 2010., točke od 4.04. do 4.06.). Još je jedna mogućnost iznajmljivanja stambenih objekata bez naknade ili za vrlo povoljnu najmninu rodbini ili prijateljima. U tom se slučaju ispravak može ostvariti jednostavnom preraspodjelom tih stambenih objekata iz sektora iznajmljenih u sektor stambenih objekata u vlasništvu stanara. Nadalje, slični se ispravak čini primjerenim u slučaju kad stanari plaćaju odjednom, tj. kad unaprijed plaćaju najmninu za vremensko razdoblje koje je dulje od uobičajenog.

Načelo 8:

Stvarna najmnina koja je utvrđena za stambene objekte koji se iznajmljuju besplatno ili po vrlo povoljnoj cijeni ispravlja se tako da obuhvati potpunu uslugu stanovanja. Ni besplatni najam ni najam po vrlo povoljnoj cijeni ne smiju se koristiti za izračun imputiranih najmnina bez ispravljanja. Stoga za izračun stvarnih i imputiranih najmnina treba unijeti ispravke kako bi vrijednost proizvodnje u potpunosti odražavala pruženu uslugu stanovanja.

1.4.2. *Kuće za odmor*

Kuće za odmor uključuju različite vrste stambenih objekata za slobodno vrijeme, kao što su obližnje vikendice koje se koriste tijekom kratkog razdoblja više puta godišnje ili udaljeniji ljetnikovci koji se koriste tijekom duljeg razdoblja, ali samo nekoliko puta godišnje. Na prvi pogled čini se da u slučaju iznajmljivanja kuća za odmor nema problema, budući da se stvarna plaćena najmnina uzima kao mjera za proizvodnju. Međutim, ako se stvarne najmnine prikupljaju mjesečno, ekstrapolacija na ukupni godišnji iznos može dovesti do precjenjivanja, ako se ne uključe dodatni podaci o prosječnom vremenu korištenja.

Za izračun imputirane najamnine za kuće za odmor u vlasništvu stanara najlogičniji pristup je stratifikacija tih karakteristika i primjena odgovarajuće prosječne godišnje najamnine za stvarno iznajmljene slične objekte. Godišnja najamnina implicitno odražava prosječno vrijeme korištenja. U slučaju poteškoća može se primijeniti zamjenska metoda, tj. sakupiti podatke o kućama za odmor u određenom sloju i primijeniti prosječne godišnje najmnine za stvarno iznajmljene kuće za odmor na one u vlasništvu stanara. Kao treće, prihvatljivo je koristiti punu godišnju najmninu za obične stambene objekte u istom sloju lokacije, ako kuće za odmor čine manji dio stambenog fonda ili ako ih se ne može odvojiti od drugih stambenih objekata. Čak i kad je riječ o ljetnikovcima, ti se postupci čine razumnima ako se vodi računa o činjenici da su oni uvijek dostupni vlasniku i da će ih isto tako besplatno koristiti njegovi ili njezini prijatelji ili rodbina.

U iznimnim slučajevima kad nema stvarnih najmnina ili su one statistički nepouzdanе za određene slojeve kuća za odmor, mogu se koristiti druge objektivne metode, kao što je metoda troškova korisnika. Ako se metoda troškova korisnika u cijelosti koristi kao jedina izvediva metoda za tu vrstu stambenih objekata, mora se primijeniti opravdana pretpostavka o prosječnom vremenu korištenja kako bi se osigurala usporedivost, osim ako se može smatrati da su kuće za odmor uvijek na raspolaganju vlasniku tijekom cijele godine. Ako je pretpostavka o prosječnom vremenu korištenja opravdana, treba posvetiti pažnju potrebi da se osiguraju vjerodostojni rezultati u smislu da svi troškovi budu obuhvaćeni proizvodnjom na temelju metode troškova korisnika. To se može postići prilagodbom kako bi se prosječno vrijeme korištenja odražavalo samo na neto poslovni višak.

Načelo 9:

Kuće za odmor uključuju sve vrste stambenih objekata za slobodno vrijeme, kao što su obližnje vikendice ili udaljeniji ljetnikovci. Za izračunavanje proizvodnje kuća za odmor preporučuje se uporaba prosječnih godišnjih najmnina za slične objekte. Godišnja najamnina implicitno odražava prosječno vrijeme korištenja. Iako se stratifikacija čini poželjnom, kuće za odmor mogu se grupirati u jedan sloj. Ako kuće za odmor čine jako mali dio stambenog fonda, može se koristiti ukupna godišnja najamnina običnih stambenih objekata koji se nalaze u istom sloju lokacije. U opravdanim iznimnim slučajevima kad nema stvarnih najmnina ili su one statistički nepouzdanе za određene slojeve kuća za odmor, mogu se koristiti druge objektivne metode, kao što je metoda troškova korisnika.

1.4.3. Smještaj s vremenski ograničenim pravom korištenja

U slučaju stambenih objekata s vremenski ograničenim pravom korištenja agent za prodaju nekretnina prodaje pravo boravka tijekom određenog razdoblja svake godine, u određenom stambenom objektu koji se nalazi na turističkom području, te vodi brigu o upravljanju tom nekretninom. Pravo se jamči potvrdom koja se izdaje nakon početne uplate. S potvrdom se može trgovati po tekućoj cijeni. Za pokrivanje administrativnih troškova potrebno je izvršiti daljnja periodična plaćanja.

Iz ovog opisa proizlazi da početna uplata predstavlja ulaganje, budući da je izdana potvrda slična dionici. To podržava i činjenica da prema pravu najmanje jedne države članice kupac stječe stvarno pravo. Zbog toga se čini korisnim uključiti početnu uplatu među nematerijalna dobra u nacionalnim računima. Nadalje, čini se logičnim smatrati uslugu besplatnog smještaja dividendom u naravi koju plaća agent za prodaju nekretnina.

Temeljni problem predstavlja činjenica da smještaj s vremenski ograničenim pravom korištenja nekretnine zapravo pruža uslugu koja nije uključena u gospodarsku proizvodnju. To logično zahtijeva ispravak. Prije svega, prijedlog prihvaćanja periodičnog plaćanja kao zamjenske vrijednosti implicitno znači da nije unesen ispravak u usluge smještaja, budući da periodično plaćanje pokriva različitu uslugu, tj. troškove upravljanja. Druga teoretska mogućnost je shvaćanje početnog plaćanja kao plaćanje pružene usluge unaprijed, raspoređujući ga na relevantna razdoblja korištenja. Osim statističkih poteškoća, u praktičnoj provedbi ovog modela čini se da postoji proturječnost u pravnim izrazima, budući da tumačenje implicira kupovinu usluge, a ne stjecanje imovine.

Dodatna mogućnost je izvođenje zamjenske vrijednosti iz stvarnih godišnjih najmnina za slične stambene objekte (bez ugostiteljskih usluga). Tom rješenju ide u prilog činjenica da su stambeni objekti s vremenski ograničenim pravom korištenja smješteni u turističkim područjima i postoje istodobno sa stvarno iznajmljenim turističkim apartmanima. U slučaju poteškoća, druge dvije metode koje su predložene za kuće za odmor prihvatljive su i za nekretnine s vremenski ograničenim pravom korištenja. Imputirana najamnina treba se izračunavati na neto osnovi, kako bi se izbjeglo dvostruko računanje troškova pokrivenih periodičnim plaćanjem.

Načelo 10:

U odnosu na smještaj s vremenski ograničenim pravom korištenja primjenjuju se jednaki postupci kao za kuće za odmor.

1.4.4. Podstanari u slobodnim sobama

U većini država članica velik broj studenata smješten je u slobodnim sobama (sobe za goste). To se često odnosi i na druge mlade ljude ili osobe koje zbog posla moraju biti često na putu. Ako je soba dio iznajmljenog stambenog objekta, tj. dana u podnajam, čini se da nema većih problema. Najamnina za slobodnu sobu može se smatrati doprinosom stvarnoj glavnoj najamnini, tj. prijenosom između kućanstava. Međutim, ako je soba dio stambenog objekta u vlasništvu stanara, uključiti najmninu koju plaća podstanar i cijelu imputiranu najmninu značilo bi dvostruko računanje. Vjerojatno bi ispravno rješenje bilo uzeti stvarnu najmninu koju podstanar plaća za postotak površine stambenog objekta u kojem boravi i izračunati najmninu za ostatak objekta. No to možda nije moguće provesti u praksi. Umjesto toga se na najmninu može gledati kao na prijenos koji uključuje raspodjelu troškova stanovanja. To bi bilo slično prvom slučaju u mjeri u kojoj se stvarna najamnina za slobodnu sobu smatra doprinosom imputiranoj glavnoj najamnini. Slijedom tog pristupa bit će potreban ispravak, ako je sektor kućanstava raščlanjen na skupine.

Još je jedno pitanje kako riješiti podnajam više soba. U tom slučaju predlaže se da se pojam podstanari u slobodnim sobama koristi samo kad vlasnik ili glavni najmoprimac i dalje živi u stambenom objektu. U protivnom podstanarstvo treba smatrati odvojenom gospodarskom djelatnošću (stambena usluga ili pansion).

Načelo 11:

Najmnine plaćene za slobodne sobe unutar stambenog objekta smatraju se doprinosom glavnoj najamnini sve dok vlasnik ili glavni najmoprimac žive u stambenom objektu.

1.4.5. Prazni stambeni objekti

Iznajmljeni stambeni objekt uvijek se smatra korištenim, čak i ako najmoprimac odluči stanovati drugdje. U skladu s općim rješenjem koje je dogovoreno za kuće za odmor i smještaj s vremenski ograničenim pravom korištenja, godišnja najamnina implicitno odražava prosječno vrijeme korištenja. Problem praznih stambenih objekata je dakle ograničen na neiznajmljene stambene objekte u kojima vlasnik ne živi, tj. koji su dostupni za prodaju ili najam. U tim slučajevima se ne pruža usluga stanovanja, tako da treba bilježiti nultu najmninu.

Podaci koji su potrebni za utvrđivanje je li neiznajmljeni objekt prazan mogu se temeljiti na izjavi vlasnika ili susjeda. U nedostatku takvih podataka, namještenost stambenog objekta može se koristiti kao pokazatelj korištenja stambenog objekta. Suprotno tome, nenamješteni stambeni objekti mogu se smatrati praznima, budući da je teško zamisliti da se pruža usluga stanovanja. Praznim stambenim objektima smatraju se i stambeni objekti koji su oduzeti zbog neplaćanja ili koji su kratko vrijeme prazni jer agencija ne može odmah naći novog najmoprimca. Granični slučaj je u potpunosti namješten prazan stambeni objekt koji vlasnik može odmah koristiti. Ovdje je moguće prigovoriti da se usluge stanovanja zapravo ne pružaju ako stambeni objekt u stvarnosti ne koristi vlasnik. Međutim, budući da je taj slučaj usporediv sa slučajem iznajmljenog praznog stambenog objekta, čini se prikladnim navesti najmninu. Stoga se namješteni stambeni objekti u vlasništvu stanara obično smatraju korištenima.

Prazan stambeni objekt svejedno može prouzročiti troškove, kao što su tekući troškovi održavanja, struje, premija osiguranja, poreza itd. Njih je potrebno uključiti u intermedijarnu potrošnju, druge poreze na proizvodnju itd. Kao kad je riječ o poduzetnicima koji ne proizvode usluge, to može dovesti do negativne dodane vrijednosti.

Ako se primjenjuje metoda troškova korisnika, prazne stambene objekte trebalo bi ispravno razlikovati od ostatka stambenog fonda, da se u izračunima ne bi implicitno utjecalo na vrijednost proizvodnje, a da se u obzir uzmu sve komponente troškova, kao što su potrošnja fiksnog kapitala i neto poslovni višak. Na prvi pogled, slučaj praznih stambenih objekata u kontekstu socijalnog stanovanja može zabrinjavati zbog sličnog implicitnog učinka na proizvodnju na temelju pristupa zbroja troškova, koji je relevantan za netržišne sektore koji pružaju socijalno stanovanje. Međutim, očekuje se da će utjecaj u tom slučaju biti beznačajan. Štoviše, prazan stambeni objekt u kontekstu socijalnog stanovanja uvijek se može smatrati zauzetim jer ga može koristiti vlasnik (država ili neprofitne ustanove u službi kućanstava) radi pružanja funkcije socijalne zaštite.

Načelo 12:

Za neiznajmljeni stambeni objekt koji je dostupan za prodaju ili najam računa se najamnina jednaka nuli. S namještenim stambenim objektom u vlasništvu stanara općenito se postupuje kao s korištenim stambenim objektom.

1.4.6. Garaže

Budući da su garaže dio bruto investicija u fiksni kapital, primjereno je uključiti u gospodarsku proizvodnju ne samo usluge onih garaža koje su u najmu, već i izračunati procijenjenu proizvodnju za garaže koje koriste vlasnici. U oba slučaja garaža predstavlja element udobnosti stambenog objekta, kao i sve druge strukture. Jednako važi i za nadstrešnice za automobile i parkirna mjesta, budući da oni vjerojatno imaju istu funkciju.

U stavku 3.75. Priloga A ESA-i 2010. navodi se: „Za garaže koje su smještene odvojeno od stambenih objekata, a koje vlasnik koristi za vlastitu finalnu potrošnju u vezi sa stambenim objektima, izvodi se slična imputacija.”

Obično ima više garaža uz stambene objekte u vlasništvu stanara nego uz iznajmljene stambene objekte. Za primjereno uvrštavanje ove strukturne razlike čini se da je najbolji način koristiti postojanje garaže kao kriterij stratifikacije.

Načelo 13:

Garaže i parkirna mjesta koja se koriste za potrebe finalne potrošnje pružaju usluge koje je potrebno uključiti u usluge stanovanja.

2. INTERMEDIJARNA POTROŠNJA

Intermedijarna potrošnja mora biti usklađena s proizvodnjom. U skladu s klasifikacijom osobne potrošnje prema namjeni (COICOP), troškove grijanja, vode, struje itd. kao i većinu troškova održavanja i popravaka vezanih uz stanovanje potrebno je knjižiti odvojeno i stoga isključiti iz proizvodnje usluga stanovanja.

Međutim, u praksi je moguće da se razni troškovi, kao i održavanje i popravci, moraju smatrati dijelom usluge najma zato što ih se ne može izdvojiti. To ne bi smjelo utjecati na razinu BND-a, ako se bruto obrada dosljedno izvrši za intermedijarnu potrošnju i proizvodnju.

U odnosu na popravke i održavanje potrebno je razlikovati tri kategorije. Prije svega, poboljšanja postojeće fiksne aktive koja nadilaze zahtjeve redovnog održavanja i popravaka uključuju se u bruto investicije u fiksni kapital (stavak 3.129. Priloga A ESA-i 2010.).

Kao drugo, troškovi redovnog održavanja i popravaka koje vlasnik-stanar mora platiti za uređenje, održavanje i popravak stambenog objekta, koje obično ne obavljaju najmoprimci, smatraju se intermedijarnom potrošnjom u proizvodnji usluga stanovanja (stavak 3.96. Priloga A ESA-i 2010.).

Konačno, čišćenje, uređenje i održavanje stambenog objekta, u mjeri u kojoj su te djelatnosti uobičajene za najmoprimce, isključuju se iz proizvodnje (stavak 3.09. Priloga A ESA-i 2010.). Troškove povezane s tim djelatnostima potrebno je knjižiti neposredno kao finalnu potrošnju kućanstava. U stavku 3.95. Priloga A ESA-i 2010. stoji da izdaci za finalnu potrošnju kućanstva uključuju materijale za manje popravke i unutarnje uređenje stambenih objekata, koje obično obavljaju najmoprimci i vlasnici.

To znači da za stambene objekte u kojima su smješteni vlasnici, intermedijarna potrošnja treba obuhvaćati iste vrste redovitog održavanja i popravaka koje bi najmodavac i inače smatrao intermedijarnom potrošnjom za slične stambene objekte u najmu. Troškove popravaka i održavanja koje obično snose najmoprimci, a ne najmodavci, treba uzeti kao troškove finalne potrošnje kućanstva za najmoprimce i vlasnike-stanare.

Intermedijarna potrošnja za redovito održavanje i popravke povezane sa stambenim objektima u vlasništvu stanara može se izračunati iz direktnih statističkih izvora, kao što su ankete o obiteljskoj potrošnji. Kad se omjer intermedijarne potrošnje i proizvodnje za stambene objekte u vlasništvu stanara jako razlikuje od omjera za sektor najma, potrebno je istražiti razloge razlike. Kad su tu razliku prouzročile razlike u kvaliteti, na primjer niža razina redovnog održavanja za inače slične stambene objekte, imputirane najamnine treba na odgovarajući način prilagoditi.

Intermedijarna potrošnja treba obuhvaćati usluge financijskog posredovanja indirektno mjerene (UFPI) u skladu s poglavljem 14. Priloga A ESA-i 2010. To obuhvaća intermedijarnu potrošnju kućanstava kao vlasnika stambenih objekata u odnosu na stambene kredite.

Kao što je navedeno u odjeljku 1.4.5., prazni stambeni objekti mogu prouzročiti intermedijarnu potrošnju. Općenito govoreći, naglašava se da je potrebno izbjeći dvostruko računanje intermedijarne potrošnje kad je riječ o stambenim objektima u vlasništvu poslodavaca.

Načelo 14:

Intermedijarna potrošnja utvrđuje se u skladu s pojmom izračuna usluga stanovanja. Općenito bi iz obje stavke bilo potrebno isključiti troškove grijanja, vode, struje itd. Ako se iz praktičnih razloga preporučuje drugi tretman, on je prihvatljiv sve dok ne utječe na razine BNP-a i BND-a.

3. TRANSAKCIJE S INOZEMSTVOM

U skladu s ESA-om 2010. (stavci 1.63. i 2.29. Priloga A) nerezidentne jedinice smatraju se uvjetno rezidentnim jedinicama u ulozi vlasnika zemljišta ili građevina na ekonomskom području zemlje, ali jedino u pogledu transakcija koje se odnose na spomenuto zemljište ili građevine.

To znači da se usluga koju pruža stambeni objekt u vlasništvu nerezidenta uključuje u gospodarsku proizvodnju lokacije na kojoj se stambeni objekt nalazi. Za stambeni objekt u vlasništvu stanara nerezidenta potrebno je zabilježiti izvoz usluga stanovanja te se odgovarajući neto poslovni višak knjiži kao primarni dohodak plaćen inozemstvu (stavci 3.173. i 4.60. Priloga A ESA-i 2010.).

U odnosu na rezidente koji su vlasnici stambenih objekata u inozemstvu, u stavku 3.75. Priloga A ESA-i 2010. stoji da se „vrijednost najma stambenih objekata u vlasništvu stanara u inozemstvu, npr. vikendica, ne može bilježiti kao dio domaće proizvodnje, već kao uvoz usluga, a odgovarajući neto poslovni višak kao primarni dohodak primljen iz inozemstva.”

Općenito nema puno problema ako se nekretnina u vlasništvu nerezidenta iznajmljuje rezidentu, budući da će se monetarni tok opaziti i uključiti u platnu bilancu. Stambene objekte u vlasništvu stranih rezidenata koji ih koriste treba iskazati posebno. Državljanstvo vlasnika-stanara nije dovoljno za odvajanje rezidenata od nerezidenata. Kuće za odmor u vlasništvu stranih rezidenata vjerojatno će biti najvažnije te bi bilo korisno doći do dogovora između predmetnih država članica o broju nerezidentnih vlasnika. Međutim, općenito nedostaju informacije o nerezidentnim vlasnicima-stanarima. Informacija o rezidentima koji su vlasnici kuća za odmor u inozemstvu još je manje. Kako bi izbjegla nedosljednosti, država članica koja oduzima primarni dohodak za stambene objekte u vlasništvu stanara nerezidenata trebala bi istodobno dodavati primarni dohodak za stambene objekte u inozemstvu u vlasništvu stanara rezidenata.

Posebno pitanje u tom se smislu odnosi na nekretnine s vremenski ograničenim pravom korištenja. Budući da u istom računovodstvenom razdoblju vlasnici takve nekretnine mogu biti rezidenti iz različitih država, direktna alokacija zemlji podrijetla čini se gotovo nemogućom. Slični se rezultati mogu dobiti korištenjem izvodljivijeg pristupa. Prije svega se (procijenjena) dodana vrijednost koju proizvode stambeni objekti s vremenski ograničenim pravom korištenja alocira zemlji podrijetla poduzetnika koji je vlasnik. Nakon toga se od poduzetnika koji je vlasnik mogu zatražiti podaci o državama porijekla vlasnika nekretnine s vremenski ograničenim pravom korištenja koji mogu poslužiti kao ključ raspodjele.

Načelo 15:

U skladu s ESA-om 2010. svi stambeni objekti na gospodarskom području određene države članice doprinose njezinu BDP-u. Neto poslovni višak koji primaju nerezidenti kao vlasnici zemljišta i objekata u toj državi članici potrebno je prikazati kao vlasnički dohodak u inozemstvo, koji je zbog toga potrebno odbiti od BDP-a tijekom prelaska na BND (i obratno). Pod tim neto poslovnim viškom podrazumijeva se neto poslovni višak iz stvarnog i imputiranog najma stambenih objekata. Država članica koja oduzima vlasnički dohodak za stambene objekte u vlasništvu stanara nerezidenata treba istodobno dodavati vlasnički dohodak za stambene objekte u inozemstvu u vlasništvu stanara rezidenata.