

31995D0309

1995.8.5.

AZ EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK HIVATALOS LAPJA

L 186/59

A BIZOTTSÁG HATÁROZATA**(1995. július 18.)****a bruttó nemzeti termék piaci áron történő összeállításának összehangolásáról szóló, 1989. február 13-i 89/130/EGK, Euratom tanácsi irányelv 1. cikkének végrehajtását célzó lakásslolgáltatások becslési elveinek meghatározásáról****(EGT vonatkozású szöveg)**

(95/309/EK, Euratom)

AZ EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BIZOTTSÁGA,

tekintettel az Európai Közösséget létrehozó szerződésre,

tekintettel az Európai Atomenergiái-közösséget létrehozó szerződésre,

tekintettel a bruttó nemzeti termék piaci áron történő összeállításának összehangolásáról szóló, 1989. február 13-i 89/130/EGK, Euratom tanácsi irányelvre ⁽¹⁾ és különösen annak 1. cikkére,

mivel a 89/130/EGK, Euratom irányelv 1. cikke szerinti, a bruttó nemzeti termék piaci áron történő megállapítása (GNPmp) céljából pontosítani kell azon elveket, amelyeket az Integrált Nemzeti Számlák Európai Rendszerében a lakásslolgáltatások becslésére alkalmaznak;

mivel az e határozatban előírt intézkedések összhangban vannak a 89/130/EGK, Euratom irányelv 6. cikkében felállított bizottság véleményével,

ELFOGADTA EZT A HATÁROZATOT:

1. cikk

A 89/130/EGK, Euratom irányelv 1. cikkének alkalmazásában a lakásslolgáltatások becslésénél a következő elveket alkalmazzák:

- a) a tagállamok tényleges lakbéreken alapuló rétegzési módszert alkalmaznak a lakáságazat kibocsátásának összeállításához;
- b) a tagállamok táblázatos elemzéseket vagy statisztikai módszereket alkalmaznak a csoportosítási feltételek meghatározásához;
- c) a tényleges lakbér az a bérleti díj, amelyet egy bútorozatlan lakás használati jogáért kell fizetni;

d) az imputált lakbérek összeállításához felhasználják minden magántulajdonban levő lakásra vonatkozó szerződés tényleges lakbérét;

e) azon országokban, ahol a magánbérlet ágazata kicsi, a magán-szektor megfelelő lakbér szintjeit meghatározni vagy a megegyelő (állami) lakbérek felhasználásával vagy kivételes indokolt esetekben egyéb objektív módszerek, például a fenntartási költség alapú módszer segítségével lehet;

f) a bútorozott lakások lakbéreit is fel lehet használni az imputált bérleti díjak adatbázisának növeléséhez, amennyiben a lakbéreket arányosan csökkentik a bútorok használatáért fizetett díjjal;

g) a tagállamoknak egy adott bázisív adatát megfelelő mennyiségi, ár- és minőségi mutatószámok felhasználásával kell extrapolálniuk.

E határozat melléklete tartalmazza a lakásslolgáltatások becslésére vonatkozó elvek leírását.

2. cikk

1988-ra és az azt követő évekre a lakásslolgáltatásokra vonatkozó becsléseket a mellékletben meghatározott elvek szerint legkésőbb 1996. szeptember 30-ig be kell nyújtani a Bizottság részére (Eurostat).

3. cikk

Ennek a határozatnak a tagállamok a címzettjei.

Kelt Brüsszelben, 1995. július 18-án.

a Bizottság részéről

Yves-Thibault DE SILGUY

a Bizottság tagja⁽¹⁾ HL L 49., 1989.2.21., 26. o.

MELLÉKLET

A 89/130/EGK, Euratom irányelv 1. cikkének alkalmazásában a következő pontok célja, hogy tisztázzák a lakásszolgáltatáshoz tartozó kibocsátások, a folyó termelőfelhasználás és a külfölddel folytatott ügyletek becslési elveit.

I. A LAKÁSSZOLGÁLTATÁSOK KIBOCSÁTÁSA

1.1. Az alapmódszer

A nemzeti számlákban a megállapodás szerint a lakásszolgáltatások nemcsak a bérlakások szolgáltatásait, hanem a tulajdonos által használt lakások szolgáltatásait is magukban foglalják. A lakásszolgáltatások termelési értékének meghatározására az Integrált Nemzeti Számlák Európai Rendszere (ESA) 315i. bekezdésében meghatározza, hogy „a lakások tulajdonjoga által nyújtott szolgáltatásokat a lakbér értékével mérik, amennyiben azokat kiadják, vagy hasonló lakások lakbéreinek az értékével mérik, amennyiben azokat a tulajdonos használja”. E szabály alkalmazásakor a fő problémát annak értelmezése okozza, hogy mit jelent a „hasonló” jelző a tulajdonos által használt lakások esetében. A gyakorlatban alapvetően két módszert alkalmaznak arra, hogy ezt a szabályt működőképessé tegyék ⁽¹⁾. Egyrészt az országok többsége a rétegzési módszert alkalmazza, amely a teljes lakásállomány különböző csoportokba besorolt adatait kombinálja az egyes csoportokban kifizetett tényleges lakbérre vonatkozó információval. Másrészt bizonyos országok az önértékelési módszert alkalmazzák a tulajdonos által használt lakásokra, megkérve a tulajdonos-lakókat, hogy becsüljék meg a tulajdonukra vonatkozó potenciális lakbért.

Az eljárások közötti különbséget bizonyos fokig magyarázza az a tény, hogy a tulajdonos által használt lakások aránya a különböző tagállamokban 42 % és 77 % közötti. Abban az esetben, ha magas a tulajdonos által használt lakások aránya, bizonyos körülmények között nehéz lehet a rétegzési módszer által megkívánt hasonló lakások tényleges lakbérét megállapítani. Ezzel ellentétben hangsúlyozni kell, hogy bizonyos országok, ahol magas a tulajdonos által használt lakások aránya, valójában a rétegzési módszert alkalmazzák. Másrészt az önértékelési módszer fő problémája a szubjektivitás ténye, amely nagymértékben befolyásolja a becslést. A túl- vagy alulbecslések miatt (a pontos körülményektől függően) ez jelentős bizonytalansághoz vezet, és növeli a GNP-becslés hibahatárát, párhuzamosan a tulajdonos által használt lakások jelentőségének növekedésével. Továbbá, nem valószínű, hogy a hibahatár állandó marad, ha a körülmények változnak.

Mivel az önértékelési módszer erősen szubjektív, statisztikai szempontból ésszerű volna a rétegzési módszert ajánlani. Általánosságban a rétegzési módszer a bérlakások tényleges lakbéreiből származó információt használja fel a teljes lakásállomány bérleti értékének becsléséhez. Ezt volumen-ár megközelítésen alapuló felbruttósítási eljárásnak lehet értelmezni. A lakásállomány csoportosítására azért van szükség, hogy megbízhatóbb becslésekhez lehessen jutni és az árarányok közötti viszonylagos különbségeket is megfelelő módon figyelembe lehessen venni. Mivel a lakberek a lakás jellemzőitől függően különbözőek, ezeket feltétlenül figyelembe kell venni. Következésképpen adott csoport átlagos lakbérét az adott csoport lakásainak számához rendelik. Amennyiben a rendelkezésre álló információ az adott csoportba tartozó lakásokra vonatkozó mintából származik. Amennyiben a rendelkezésre álló információ mintavételes felmérésből származik, a felbruttósítás a bérlakásokra és a tulajdonos által használt lakásokra együttesen vonatkozik. A csoportonkénti lakbér meghatározására vonatkozó részletes eljárást általában a bázisévre végzik el és ezen eredményt a mindenkori folyó évre továbbvezetik.

Az e módszerrel kapcsolatos olyan alkalmazási nehézségeket, amikor például a tulajdonos által használt lakások valamely csoportjára hiányzik a tényleges lakbér, a legtöbb esetben valószínűleg meg lehet oldani kifinomultabb statisztikai módszerekkel, például regressziós technikákkal vagy a holland pontrendszer kibővített változatának alkalmazásával. Nyilvánvaló, hogy ez nem oldja meg a problémát azon végletes helyzetben, amikor minden lakást a tulajdonosa használja. Az ilyen esetre objektív becslésként a fenntartási költség alapú módszert lehet alkalmazni. E módszer lényegében összegzése a vonatkozó költségtételeknek, mint amilyen a folyó termelőfelhasználás és az értékcsökkenés, valamint a nettó működési eredménynek, beleértve a jelzálogkamatokat is. E módszer részleteit a GNP Irányítóbizottság alakítja ki, amint szükségessé válik.

1. elv:

A lakásszolgáltatások termelési értékének összeállításához a tagállamok a tényleges lakbéreken alapuló rétegzési módszert alkalmazzák közvetlen extrapolálással vagy ökonometriai regresszióval. A tulajdonos által használt lakások esetében ez a hasonló bérlakásokra vonatkozó tényleges lakberek használatát jelenti.

⁽¹⁾ A közelmúltig a tagállamoknak rendelkezésükre állt a tulajdonos által használt lakások imputált lakbéreinek objektív becslése, vagyis azon adóalap, amely az adóhatóságok által becsült potenciális lakbért jelenti.

Indokolt és kivételes esetben, amikor a tényleges lakbér hiányzik vagy bizonyos csoportokra nézve statisztikailag nem megbízható, egyéb objektív módszereket lehet alkalmazni, mint pl. a költségmódszer.

1.2. A lakásállomány csoportosítása

1.2.1. A lakbér szintjére ható tényezők

A lakbér szintjét meghatározó változók első csoportját a lakás és az épület jellemzői adják. Először is fontos a lakás mérete mind az alapterületet, mind pedig a szobák számát illetően. Minél nagyobb a lakás, annál magasabb a tényleges lakbér. Az egy négyzetméterre jutó lakbér azonban a lakás méretének növekedésével csökken. Másik fontos tényező a lakás komfortfokozata. Ez arra vonatkozik, hogy van-e fürdőszoba, erkély/terasz, különleges padlózat vagy falborítás, kandalló, központi fűtés, légkondicionálás, különleges üvegezés és egyéb zaj- vagy hőszigetelő eszközök; a lakás kialakítása szintén lényeges. Az épülettel kapcsolatban további tényezők is lényegesek lehetnek, mint pl. egy garázs, egy lift, egy úszómedence, egy (tető)kert vagy a lakás épületen belüli elhelyezkedése. Emellett az épület típusa (családi ház, sorház, lakás), szerkezete, kora és az épületben található lakások száma szintén hatással van a lakbérre.

A változók második csoportja a környezeti jellemzőkre vonatkozik. Jól ismert tényező a hasonló belvárosi és vidéki lakások lakbéréi közötti különbség. A gazdasági központtól való távolság vagy a táj jellege (síkság, hegyvidék) nem elhanyagolható tényező. Emellett szintén hatnak a tényleges lakbérre az olyan lakókörnyezeti tényezők, mint a kilátás, a lakást körülvevő zöldterület, a közlekedési eszközök és elérhetőségük, az üzletek és iskolák, vagy a környék híre és biztonsága.

A változók egy másik csoportját társadalmi-gazdasági tényezőként lehet összefoglalni. A legtöbb országban például a lakbéreket a központi kormányzat rendeletei, azaz a lakásbérek megszorításai vagy támogatásai befolyásolják. Befolyásolja továbbá a bérleti megállapodás kora, a szerződés típusa (határozott vagy határozatlan idejű), az egy lakásra jutó lakók száma (lakóközösség), a tulajdonos típusa (állami tulajdonú, lakásszövetkezeti, magán, munkáltatói), és a tulajdonos lakbérpolitikája szintén hatással lehet a lakbérre.

Nyilvánvalóan számos további változó hathat a lakbérre. De a fenti tényezők mindegyikének összegyűjtése túlterhelt kérdőívekhez vezethet. Ezért érdemes megfontolni az ingatlanértékek felhasználását csoportosítási célokra. A lakás ingatlanértékének használata mögött meghúzódó ésszerű magyarázat az, hogy ez tükrözi annak fontos jellemzőit. Az ingatlanértéket így implicit csoportosítási tényezőnek lehet tekinteni. Az ingatlanérték és a tényleges lakbér arányának használatát alkalmas megközelítésnek lehet tekinteni, különösen azon országokban, ahol a bérlakások a lakásállomány kis részét képviselik. Feltéve, hogy ezen arány stabil, egy ilyen módszer lehetővé tenné az olyan lakások lakbérének meghatározását, amelyek csak a tulajdonos által használt lakások ágazatában jellemzőek. Emellett az ingatlanérték nem zárja ki a „natúrális” csoportosítási feltételek használatát; e kettőt kombinálni lehet. E helyzetben az ingatlanértékek feltehetően a hiányzó „natúrális” csoportosítási feltételeket tükrözik. A lakbér kiszámításában felhasznált ingatlanértékeknek minden esetben a folyó bázisra vonatkozó objektív becslésen kell alapulniuk.

A gyakorlatban a csoportosítás eltérő az egyes tagállamok között mind a csoportok száma, mind pedig a csoportok meghatározására szolgáló pontos feltételek tekintetében. Bár első ránézésre ez okozhat némi aggodalmat, hangsúlyozni kell, hogy bizonyos alapvető feltételeket, mint a lakás mérete és (földrajzi) elhelyezkedése, szinte mindenhol használnak. Mi több, általánosságban el kell fogadni, hogy az egyéb jellemzők jelentősége országonként eltérő, és a tagállamok maguk képesek a legjobban meghatározni a lényeges feltételeket. Ez viszont megköveteli, hogy alapvető elemzésnek vessék alá a csoport értékének kiszámításához használt tényleges lakbéreket.

2. elv:

A tagállamok csoportosítás céljából a lakás lényeges jellemzőit használják. Ezek a lakás és az épület jellemzőire, a lakás környezeti jellemzőire és a társadalmi-gazdasági tényezőkre vonatkozhatnak. Emellett csoportosítási célra elfogadható az aktuális ingatlanértékek alkalmazása, amennyiben ezek objektív becsléseken alapulnak.

1.2.2. A csoportosítási feltételek kiválasztása

Amennyiben rendelkezésre állnak az egy lakás lakbérére befolyásoló különböző jellemzők, az első feladat azon jellemzők vizsgálata, amelyek jelentős hatással vannak a lakbérre. A fontos változók feltárásának egyik módja a rendelkezésre álló statisztikai információ táblázatos elemzésének elkészítése. E módszer jelenti valószínűleg a legtöbb tagállamban a jelenleg alkalmazott eljárás alapját. A becslés objektív mértékének eléréséhez hasznos lehet a csoporton belüli tényleges lakberek szórásnégyzete. A csoportok kiválasztásánál a csoportokon belüli szórásnégyzet minimalizálására való törekvés a rétegzési módszer egyik ösztönzője lehet. Ezért ajánlatos kiszámítani a csoportonkénti szórásnégyzetet legalább azon esetekben, amikor a csoportosítás befolyásolja mind a tényleges, mind az imputált lakberek szintjét.

A fejlett statisztikai eljárások, mint pl. a (többváltozós) regresszióanalízis, kifinomultabb megközelítést kínálnak. E módszerek lehetővé teszik az egyedi változók hatásának becslését, s ezáltal a lakberek szórásnégyzetét hozzá lehet rendelni bizonyos jellemzőkhöz. Röviden: egy változó magyarázó erejét mennyiségileg meg lehet határozni (a korrelációs együttható segítségével). E módszer továbbá lehetővé teszi a jellemzők fontosság szerinti rangsorolását. Ez segít annak meghatározásában, hogy mely esetekben van szükség részletesebb csoportokra. A legfontosabb változóknak többváltozós regressziós technikákkal történő kombinálása megmutatja azok általános magyarázó erejét. A fejlett statisztikai eljárások alkalmazása hatékony módszert jelent a lakásállomány csoportosításához szükséges fontos változók kiválasztásában. Emellett az ilyen eljárások hasznos eszközei az átlagos lakbér becslésének olyan esetekben, amikor a bérleti ágazatban nem áll rendelkezésre megfelelő megfigyelés (üres csoport).

A csoportosítási feltételek fejlett statisztikai eljárásokon alapuló kiválasztásának további előnye, hogy elkerüli a minden országra vonatkozó egységes feltételek előírásának szükségességét. Összehasonlítható eredmény eléréséhez elegendő minden országban a legfontosabb feltételek rangsorának kialakítása és a magyarázó erő kívánatos általános szintjének megjelölése. Nyilvánvaló, hogy az ilyen regresszióanalízis nagymértékben függ attól, hogy milyen statisztikai információ áll rendelkezésre. De még korlátozott mértékben rendelkezésre álló statisztikai információ esetében is az elemzés ösztönző lehet a jövőbeni fejlesztésekre.

Mivel a lakbér befolyásoló különböző változókra vonatkozó információ főként az alapstatisztikák fejlettségén múlik, a fejlett statisztikai technikák alkalmazásának lehetősége jelenleg korlátozott lehet. Ezért ajánlanak egy szabványeljárást, amely szerint a tagállamok a táblázatos elemzésekből származó minden lényeges feltételt felhasználják. Minimumként a lakás méretét, elhelyezkedését és még legalább egy fontos jellemzőjét fel kell használni a lakásállomány csoportosításához; a csoportosításnál legalább 30 csoportot kell alkotni. A lakásállomány felosztásának sokatmondónak és a lakásállomány egészére vonatkozóan reprezentatívnak kell lennie. Fejlett statisztikai technikát is lehet a csoportok változóinak kiválasztásához használni.

A gyakorlatban azonban a tagállamok szívesebben alkalmaznak kevesebb változót, vagy a szabványeljárás által előírtaktól eltérő változókat. Ez elfogadható, amennyiben a (többváltozós) regresszióanalízist előzetesen elvégzik, és az azt mutatja, hogy a magyarázó erő elfogadható szintje fennáll. Összehasonlítható eredmény biztosításához küszöbértékként a legalább 70 %-os korrelációs együttható ajánlott. E küszöbértéket nagy minta esetén akkor is el lehet fogadni, amennyiben a nulla vagy alacsony lakbéreket, illetve a kiugró adatokat nem veszik figyelembe.

3. elv:

A tagállamok táblázatos elemzések vagy statisztikai technikák alapján alakítják ki a fontos csoportosítási feltételeket. Minimumként a lakás méretét, elhelyezkedését és még legalább egy fontos jellemzőjét fel kell használni. Legalább 30 csoportot kell alkotni, ahol legalább három méretosztályt és két elhelyezkedési típust kell megkülönböztetni. Kevesebb vagy más változókat is lehet használni, amennyiben korábban bebizonyították, hogy a (többváltozós) korrelációs együttható eléri a 70 %-ot.

1.2.3. Tényleges és imputált lakberek

A lakbér általában úgy határozzák meg, mint egy bútorozatlan lakás használati jogáért esedékes árat. A fűtés, víz, villamos energia stb. díjait ezért elvben ki kell belőle zárni, bár a gyakorlatban néha nehéz ezeket elkülöníteni. Az ESA értékelési szabályaival összhangban, a lakáságazati kibocsátás nem tartalmazza a kiszámlázott hozzáadottérték-adót.

A tényleges lakbérek vonatkozásában bizonyos állami támogatások valószínűleg jelentősebbek. Például adott egy háztartás, amely fogyasztóként jogosult valamilyen államháztartási támogatásra (pl. lakástámogatásra), amelyet azonban adminisztratív okokból a háztulajdonosnak fizetnek ki. Attól függően, honnan származik az információ, a tényleges lakbérek adatai különbözőek lehetnek. Amennyiben a bérlőtől származik az információ, szükség lehet tehát a megfigyelt tényleges lakbér korrigálására; az adott lakástámogatást hozzáadják a tényleges lakbérhez.

Emellett az imputáláshoz szükséges tényleges lakbérek használatához számos olyan alapvető kérdést kell tisztázni, amelyek befolyásolják az adatok összehangolását. Az első kérdés arra vonatkozik, hogy az imputáláshoz az összes tényleges lakbért fel kell-e használni vagy csak az új szerződésekben szereplő bérleti díjakat. A céltól függően különböző elméleti érveket lehet megfogalmazni mind az új szerződésekben, mind az építés évében kötött szerződésekben, mind az „átlagos” szerződésekben szereplő tényleges lakbérek felhasználása mellett. Az általános szabályt alkalmazva, azaz a hasonló lakások lakbérét felhasználva, nem tűnik elfogadhatónak az, ha az imputálás alapját az új szerződésekben szereplő lakbérekre korlátozzák. Feltéve, hogy az „átlagos” lakbéreket alkalmazzák a bérleti ágazatra, ugyanazt kell alkalmazni a tulajdonos által használt lakásokra is. Emellett a különböző megoldások valószínűleg komoly nehézségeket okoznának sok országban, ahol a rétegzési módszert alkalmazzák. Összefoglalva azt lehet megállapítani, hogy az imputált lakbérek kiszámításához valamennyi szerződés tényleges lakbérének átlagát fel kell használni.

A második kérdés arra a problémára vonatkozik, hogy az állami tulajdonban lévő lakásokat fel lehet-e használni az imputáláshoz. Mivel a tulajdonos által használt lakások döntően magántulajdonban vannak, az imputáláshoz elvben csak a magánszektor tényleges lakbéreit lehetne felhasználni. Ha azonban a magánkézben lévő tulajdonos által használt lakások tényleges lakbéreiről nem áll rendelkezésre kellő mennyiségű megfigyelés ahhoz, hogy azok kielégítő alapot biztosítsanak az imputáláshoz, kivételesen az állami tulajdonú lakások lakbéreit is fel lehet használni, feltéve hogy azokat megnövelik a csak állami tulajdonban (és nem magántulajdonban) lévő lakásokra kifizetett támogatásokkal.

Egy további kérdés a bútorozott lakások lakbérének használatára vonatkozik, amellyel meg lehetne növelni az imputált lakbérek alapját. Elvben a tulajdonos által használt lakások bérleti díjára vonatkozó imputálás alapjául a bútorozatlan lakás lakbére szolgál. Ezért a bútorozott lakások lakbérét nem lehet közvetlenül felhasználni. Ahhoz, hogy az imputálásnál használt lakbérek tartalma ne legyen torz, csökkenteni kell azokat a bútorok használatáért fizetett díjjal.

4. elv:

A tényleges lakbér egy bútorozatlan lakás használati jogáért esedékes lakbér. Amennyiben a bérlőtől származik az információ, szükség lehet a megfigyelt tényleges lakbér korrigálására azért, hogy azon lakástámogatást, amelyet adminisztratív okokból közvetlenül a háztulajdonosnak fizetnek ki, hozzá kell adni a megfigyelt tényleges lakbérhez. Az imputált lakbér összeállításához felhasználják az összes magántulajdonban lévő lakás szerződésében szereplő tényleges lakbért. Amennyiben statisztikai okokból erre szükség van, az állami tulajdonban lévő lakások lakbéreit is kivételesen fel lehet használni, feltéve hogy azokat megnövelik a csak állami tulajdonban (és nem magántulajdonban) lévő lakásokra kifizetett támogatásokkal. Ehhez hasonlóan a bútorozott lakások lakbéreit be lehet vonni az imputálás alapjába, miután a bútorozott és bútorozatlan lakások közötti lakbér különbségét levonták.

1.3. A bázisre vonatkozó becslés forrásai és az extrapolációs módszer

1.3.1. Lakásállomány

A rétegzési módszer szerinti számítás lényeges eleme a lakásállományra vonatkozó információ. Ezen információ jelenti a referenciasokaságot az extrapolációs eljárásokban. Általánosságban a lakásállományba tartozik minden épület vagy az épületek lakásnak használt részei. Részletesebben a sajátos problémákat tárgyaló rész foglalkozik e kérdéssel. A lakásállomány kialakításának a Közösségben használt fő adatforrását az épület-összeírások, a közigazgatási épület-nyilvántartások vagy a népszámlálások jelentik. Többnyire a bázisre vonatkozó adatok frissítése jelenti a folyó évre vonatkozó becslést.

A bázisre vonatkozó lakásállományra tekintettel az épület-összeírások tűnnek a legkevésbé problematikusnak és ezek a legteljesebbek, különösen, ha azokat a népszámlálással együtt végzik. Az adminisztratív épület-nyilvántartások főként jogi eljárásoktól függenek, amelyek bizonytalanságokhoz vezethetnek például azzal kapcsolatban, hogy a lakások kibővítése, fejlesztése, átalakítása és lebontása megfelelően kerül-e a nyilvántartásba. Problémát okozhat, ha a lakásállomány alapjaként a háztartások által a népszámlálás keretén belül szolgáltatott adatokat használják fel, mert ezen adatok tendenciaszerűen alábecsülik a második lakásokat, amelyeket a népszámlálás idején nem laknak.

5. elv:

A bázisév lakásállományának összeállításához kiindulási alapként a tagállamok egy épület-összeírás, vagy egy népszámlálás, vagy egy adminisztratív épület-nyilvántartás adatait használják fel. Mivel az épület-összeírás biztosítja a teljesség legmagasabb fokát, az adminisztratív épület-nyilvántartás és a népszámlálás intenzív és alapos ellenőrzést igényel a teljesség biztosításához.

1.3.2. Tényleges lakbér

A rétegzési módszer szerint a lakásszolgáltatás termelési értékének kiszámításában a második alapvető elem a bérleti ágazatban kifizetett tényleges lakbér. A bázisév tényleges lakbérére vonatkozó információt vagy egy összeírásból (pl. népszámlálás), vagy egy mintavételes felmérésből szerzik be, amilyen például a háztartások költségvetésének felmérése. Az első esetben a tényleges lakbért valószínűleg teljes valójukban lefedik, és a számításoknak csak az imputált lakbérek szintjére van hatásuk. A háztartások költségvetésének felmérése esetében, a számítások mind a tényleges, mind pedig az imputált lakbérek szintjére hatnak. Nyilvánvalóan az összeírás megbízható információ széles alapját jelenti. A háztartások költségvetésének felmérései általában szintén megbízhatóak, különösen az alapvető termékek esetében. Mint ismeretes, az ilyen típusú felmérés esetében a különféle válaszok megtagadása jelenti az általános problémát. Amennyiben a lakást inkább luxusnak tekintjük és nem alapvető terméknek, ez a probléma nem kívánt hatással lenne a lakberek kiszámítására, és ezt ellensúlyozni kellene. A háztartások költségvetésének felmérése egy további problémával is bír, legalábbis néhány országban, amit a felmérés kis mérete okozhat, az ugyanis korlátozhatja a lakberek csoportosítási lehetőségeit. A rendelkezésre álló kiegészítő forrásokat minden esetben a lehető legnagyobb mértékben ki kell használni. Ez lehet a helyzet például olyan országokban, ahol a lakások nagy része állami ellenőrzés alatt áll és a lakásügynökségeknek elszámolást kell készíteniük. Továbbá, az eredmények folyamatos javítása érdekében meg kell vizsgálni az alternatív forrásokat, mint pl. a specializált lakbér felméréseket.

6. elv:

A tagállamok a legszélesebb körű és a legmegbízhatóbb forrásokat használják fel a csoportonkénti tényleges lakbér kiszámítására, például a népszámlálásból vagy a háztartási felmérésekből származó adatokat. Az alternatív forrásokat a megbízhatóság, a teljeskörűség és különösen a csoportosítás javítása érdekében kell értékelni.

1.3.3. A bázisév eredményeinek extrapolációja

Csak kevés tagállam rendelkezik olyan éves információval, amely a tulajdonosok által használt lakások kibocsátásának évenkénti újbóli kiszámításához szükséges. A legtöbb országban az egy adott évre vonatkozó eredményeket tekintik hivatkozási alpnak és ezeket mutatószámok bevonásával folyamatosan frissítik, így jutnak a folyó év adatahoz. A gyakorlatban különbség adódik abból, hogy egyes országok a (teljes) bázisévi kibocsátását aktualizálják összevont mutatószám bevonásával, míg mások külön extrapolálják a lakásállományt és külön az egyes csoportok lakbéreit. Bár általában hasonlóak az eredmények, különbségeket okozhat a szerkezeti eltolódás, pl. a bérlakások és a tulajdonos által használt lakások közötti arányban. Emellett egy külön számítás lehetővé tenné a megbízhatóság ellenőrzését.

Tekintettel az alkalmazott mutatószámokra, a mennyiségi indexet leginkább az építőipar termeléséből származtatják. Az ár mutatója gyakran a fogyasztói árindexben figyelembe vett lakbér árindexén alapul. Ez torzulást okozhat azon esetekben, amikor nem indokolt az a feltevés, hogy az imputált lakbérek indexe az összes lakbér indexéhez hasonlóan alakul, például bizonyos lakások esetén az államilag ellenőrzött lakbérből adódóan. Az imputált lakbérek extrapolálásánál kedvezőbbnek tűnik a bázisévhez hasonlóan egy olyan árindex használata, amely a bérelt magántulajdonban lévő lakások bérleti díjának mozgását tükrözi. Továbbá, fel kell hívni a figyelmet arra a tényre, hogy az árindexek általában nem tartalmazzák a minőségváltozás miatt bekövetkező árnövekedéseket. Az árindexeket ezért ki kell egészíteni egy minőségi mutatószámmal, amely tükrözi a javulást.

Végül, hasznosnak tűnik a szerkezeti változásoknak az eredményre gyakorolt hatását azáltal minimalizálni, hogy az extrapolációs időt korlátozzák. A vonatkozó alapstatisztikák periodicitását figyelembe véve megfelelőnek tűnik a lakásállományra vonatkozóan tízévente új bázisévet bevezetni, azaz követve a népszámlálások megszokott ütemét. Emellett az ártényezőkre (a csoport lakbérére) vonatkozóan új bázisévet bevezetni legalább ötévente kellene, azaz követve a háztartások költségvetése felméréseinek átlagos periodicitását.

7. elv:

Amennyiben nem lehetséges a lakásszolgáltatások termelési értékének teljes körű újrabecslését évente elvégezni, a tagállamok extrapolálhatják az adott bázisév adatait a megfelelő mennyiségi, ár- és minőségi mutatószámok felhasználásával. A lakásállomány és az átlagos lakbér extrapolálása minden csoportra külön történik. Az extrapolálási eljárás különbséget tesz a tényleges és az imputált lakbérek kiszámítása

között. Amennyiben szükséges, az extrapoláláshoz használt csoportok száma kevesebb lehet, mint a bázisév számításához használt csoportoké. A tulajdonos által használt lakások imputált lakbérének extrapolálásához általában a magántulajdonban lévő lakások bérleti díját tükröző árindexet alkalmazzák. Két bázisév közötti időszak egyetlen esetben sem haladhatja meg a lakásállomány esetében a tíz évet és az ártényezőket esetében az öt évet.

1.4. Különleges problémák

1.4.1. Ingyenes és olcsó lakások

A tényleges lakbérékre vonatkozó adatgyűjtés során megfigyelhetőek nulla vagy igen alacsony értékek. Az ingyenes lakások esetében ez ahhoz a furcsa helyzethez vezet, hogy a szolgáltatásra sor kerül, de (látható) fizetés nem történik. Ilyen esetekben elfogadható az a megoldás, hogy a megfigyelt tényleges nulla lakbért korrigálják. Ehhez hasonló megoldás lenne logikus az olcsó lakások esetében is.

Az államháztartás beavatkozásai mellett egyéb okok is léteznek, hogy miért lehet ingyenes vagy olcsó lakásokat megfigyelni. Egy példa erre, amikor a munkavállaló a munkáltató tulajdonában lévő lakásért nulla vagy csökkentett lakbért fizet. Ez a munkavállalók minden típusánál előfordulhat, beleértve a házfelügyelőket vagy a biztonsági őröket is. Ez esetben a tényleges lakbért korrigálni kell, és a tényleges és az összehasonlítható lakbér közötti különbséget természetbeni juttatásként kell kezelni (lásd ESA '79 408j. bekezdés). Egy másik lehetőség az, amikor a lakást nulla vagy alacsony lakbér fejében rokonoknak vagy barátoknak adják ki. Ez esetben a korrigálást az jelenti, hogy a lakásokat egyszerűen átsorolják a béreltből a tulajdonos által használt lakások ágazatába. Továbbá, hasonló korrekció tűnik megfelelőnek a bérlők által fizetett átalánydíjak esetében, azaz amikor a bérlő a szokásosnál hosszabb időszakra előre fizeti ki a lakbért.

8. elv:

Az ingyenes vagy olcsó lakások esetében megfigyelt tényleges lakbért úgy kell korrigálni, hogy a lakbér lefedje a teljes lakásszolgáltatást. Korrekció nélkül sem a nulla, sem pedig az olcsó lakások lakbérét nem lehet felhasználni az imputált lakbér kiszámítására.

1.4.2. Nyaralók

A nyaralók a szabadidő eltöltésére szolgáló lakások minden típusát magukban foglalják, mint pl. a közeli hétvégi házat, amelyet egy évben sokszor rövid időre vesznek igénybe, vagy a sokkal távolabbi üdülőt, amelyet hosszabb időre, de évente csak néhány alkalommal használnak. Első ránézésre a bérelt nyaralók nem okoznak problémát, mivel a tényleges bérleti díjat a kibocsátás mértékének lehet tekinteni. Ha azonban a tényleges bérleti díjat havonta gyűjtik, az egész évre történő extrapolálás túlbecslésekhez vezet, amennyiben nem áll rendelkezésre kiegészítő információ az átlagos igénybevételi időről.

A tulajdonos által használt nyaralók imputált bérleti díjának kiszámításához a leglogikusabb megközelítés, ha csoportosítják ezeket és a ténylegesen bérelt hasonló szállásért járó megfelelő átlagos éves bérleti díjat használják. Az éves bérleti díj impliciten tükrözi az átlagos igénybevételi időt. Nehézségek esetén egy helyettesítő módszert lehet alkalmazni, azaz információt lehet gyűjteni az egy csoportba tartozó nyaralókról, és a ténylegesen bérelt nyaralókra vonatkozó átlagos éves bérleti díjat alkalmazni lehet az egy csoportba tartozó nyaralókra, valamint a ténylegesen bérelt nyaralókra vonatkozó átlagos éves bérleti díjat alkalmazni lehet a tulajdonos által használtakra. Harmadszor, el lehet fogadni az elhelyezkedés szerint azonos csoportban lévő szokásos lakások teljes éves lakbérének felhasználását, amennyiben a nyaralók a lakásállománynak csak igen kis részét teszik ki, vagy ahol a nyaralókat nem lehet a többi lakástól elkülöníteni. Még az üdülők esetében is ésszerűnek tűnik ez az eljárás, ha figyelembe vesszük, hogy ezek mindig a tulajdonos rendelkezésére állnak és annak barátai vagy rokonai ezeket ingyenesen vehetik igénybe.

Tekintettel a nyaralók tevékenységi besorolására, azaz arra, hogy a nyaralókat a lakások ágazatába vagy a szállodák/éttermek ágazatába kell-e sorolni, két vélemény alakult ki. Egyrészt úgy tűnik, hogy a NACE osztályozása a nyaralók bérlésével kapcsolatos tevékenységeket a szállodák/éttermek közé sorolja. Másrészt hasznos volna minden imputálást összefoglalni. Minden olyan esetben, amikor a fenti harmadik megoldást alkalmazzák, nehézséget okoz a nyaralók és az egyéb lakások megkülönböztetése. Mivel a GNP-szint szempontjából e kérdés nem bír elsődleges fontossággal, erről más szakértői csoportok dönthetnek.

9. elv:

A nyaralók a szabadidő eltöltésére szolgáló lakások minden típusát magukban foglalják, mint pl. a közeli hétfélig házat, vagy a sokkal távolabbi üdülőt. A nyaralók termelési értékének becsléséhez lehetőség szerint a hasonló létesítmények évi átlagos bérleti díját alkalmazzák. Az éves bérleti díj impliciten tükrözi az átlagos igénybevételi időt. Bár a csoportosítás kívánatos lenne, a nyaralókat egy csoportba lehet sorolni. Amennyiben a nyaralók a lakásállománynak csak nagyon kis részét teszik ki, az elhelyezkedés szempontjából azonos csoportba tartozó szokásos lakásokra vonatkozó teljes éves lakbért lehet figyelembe venni. Az olyan indokolt és kivételes esetekben, amikor bizonyos csoportokra nem áll rendelkezésre a tényleges lakbér vagy az adatok statisztikailag nem megbízhatóak, egyéb módszereket lehet alkalmazni, mint pl. a költségmódszert.

1.4.3. *Időben megosztott használat*

Annak érdekében, hogy közös megoldás alakulhasson ki az időben megosztott használatban lévő ingatlanok kezelésére, hasznos felidézni ezen új típusú szálláshelynek az alapvető sajátosságait. Az időben megosztott használat esetében az ingatlanügynök egy jogot értékesít, amely jog szerint valamely idegenforgalmi körzetben elhelyezkedő lakást az év meghatározott időszakában használni lehet, és az ügynök emellett gondoskodik az ingatlan kezeléséről. A jogot egy bizonyítvány tanúsítja, amelyet az első befizetést követően bocsátanak ki. E bizonyítvány folyó áron forgalomképes. Az eljárási költségek fedezésére kell az időszakos fizetéseket teljesíteni.

E leírásból az következik, hogy az első befizetés befektetésnek tekinthető, mivel a kibocsátott bizonyítvány hasonlít a részvényhez. Ezt alátámasztja az a tény, hogy a vásárló legalább egy tagállam törvénye szerint valódi jogot szerez. Így hasznosnak tűnne az első befizetések beszámítása a nemzeti számlákba az immateriális javak között. Továbbá logikusnak tűnik az ingyenes szállást osztalékként kezelni, amelyet az ingatlanügynök természetbeni juttatásként nyújt.

Az alapvető probléma az, hogy az időben megosztott használat valóban nyújt szolgáltatást, ez azonban nem része a gazdaság kibocsátásának. Logikusan ez korrekciót igényel. Először is az a javaslat, hogy az időszakos fizetést fogadják el indirekt intézkedésnek, ami impliciten azt jelenti, hogy a szállás szolgáltatásával kapcsolatban nem történik korrekció, mivel az időszakos fizetés más szolgáltatást fedez, nevezetesen az üzletviteli költségeket. Egy másik elméleti lehetőség az volna, ha az első befizetést a szolgáltatásnyújtásért fizetett előlegnek tekintenék, és azt felosztanák a vonatkozó használati időszakok között. E modell gyakorlati alkalmazásának statisztikai problémáitól eltekintve, ellentmondás látszik a jogi kifejezések között, mivel az implicit értelmezés szerint egy szolgáltatás megvásárlásáról van szó és nem egy eszköz megvásárlásáról.

További lehetőséget jelenthet az, ha hasonló (önellátó) szálláslehetőségek éves tényleges bérleti díjából származtatják az indirekt intézkedést. E megoldás mellett szól, hogy az idegenforgalmi körzetekben mind az időben megosztott használatban lévő üdülők, mind a ténylegesen bérelt üdülők együttesen helyezkednek el. Amennyiben probléma merül fel, a nyaralókra javasolt két másik módszer is elfogadható az időben megosztott használatban lévő nyaralókra. Az imputált bérleti díjnak nettó alapról kell kiindulnia, hogy elkerülhető legyen az időszakos fizetések által fedezett költségek kétszeres elszámolása. Mindenesetre az időben megosztott használatban lévő ingatlanok bérleti díjának imputálása megköveteli a bevételi és a kiadási megközelítés kiigazítását.

Az ágazati besorolás szerint az időben megosztott használatban lévő szálláshelyeket, egyaránt lehet második lakásként (lakáságazat) és szálloda típusú szálláshelyként kezelni. Úgy tűnik, hogy az időben megosztott használatban lévő szálláshelyek mind a lakáságazat, mind a szálloda/étterem ágazat jellemzőivel rendelkeznek. Mivel a GNP-szint szempontjából e kérdés nem bír elsődleges fontossággal, erről más szakértői csoportok dönthetnek.

10. elv:

Az időben megosztott használatban lévő szálláshelyeket illetően ugyanazon eljárást kell alkalmazni, mint a nyaralóknál.

1.4.4. *Albérleti szoba bérlése*

A legtöbb országban az egyetemi hallgatók nagy száma lakik albérletben. Ez gyakran más fiatalokra vagy más olyan személyekre is jellemző, akik foglalkozásuk miatt távol vannak otthonuktól. Amennyiben a szoba egy bérlés része, azaz albérletbe adták, nincs nagyobb probléma. A vendégszoba bérleti díját a tényleges fő lakbérhez történő hozzájárulásnak lehet tekinteni, ez tehát háztartások közötti transzfer. Ha azonban a szoba egy magántulajdonban lévő lakás része, az albérlet által fizetett bérleti díj és a teljes imputált bérleti díj figyelembevétele kétszeres elszámolást jelentene. A helyes megoldás talán az volna, ha a lakásnak az albérlet által elfoglalt részarányáért a fizetett tényleges bérleti díjat, a lakás többi részéért pedig az imputált bérleti díjat vennék figyelembe. Ez azonban gyakorlati szempontból nem tűnik végrehajthatónak. Ehelyett a bérleti díjat

olyan transzferként lehet kezelni, amelyen belül a költségek megosztottak. Ez annyiban hasonló az első esethez, hogy az albérleti szoba tényleges bérleti díja úgy jelenik meg, mint hozzájárulás az imputált fő bérleti díjhoz. Ezen eljárás következtében korrekcióra lenne szükség, ha a háztartási ágazatot csoportokra bontják.

További kérdést jelent a több szoba albérletbe adásának kezelése. Ez esetben azt ajánlják, hogy az albérlet kifejezést csak akkor alkalmazzák, ha maga a tulajdonos vagy a főbérlő továbbra is ott lakik a lakásban. Egyéb esetben a szoba albérletbe adását külön gazdasági tevékenységnek kell tekinteni (lakásszolgáltatás vagy panzió).

11. elv:

Az egy lakáson belüli albérleti szoba bérleti díját mindaddig a fő bérleti díjhoz való hozzájárulásként kezelik, ameddig maga a tulajdonos vagy a főbérlő is a lakásban lakik.

1.4.5. Üres lakások

Először, egy lakást akkor is lakottként kell kezelni, ha a bérlő máshol lakik. Az ESA '79 315i. bekezdésének megfelelően a lakbér értéke jelenti a kibocsátást. Másodsor, a nyaralókra és az időben megosztott használatban lévő szálláshelyekre kialakított általános megoldás értelmében az éves lakbér impliciten tükrözi az átlagos használati időt. Az üres lakások problémája ezért azon nem bérlakásokra korlátozódik, amelyeket tulajdonosuk nem használ, azaz amelyeket el lehet adni vagy ki lehet adni. Mivel az üres lakásoknál semmilyen szolgáltatásnyújtás nem történik, így nem kell lakbért számolni.

A tulajdonos vagy a szomszédok nyilatkozatán alapuló információ szerint lehet eldönteni, hogy egy nem bérelt ingatlan üres-e avagy sem. Az ilyen információ hiányában a bútorok jelenléte jelezheti, hogy az ingatlant lakják. Ezzel ellentétben, a bútorozatlan lakásokat üresnek lehet tekinteni, mivel nehéz elképzelni, hogy ott lakásszolgáltatás folyjon. Az üres lakások közé tartoznak azon lakások is, amelyeket a fizetési késedelmet követően laknak újra, vagy amelyek rövid időszakra üresek, mert a lakásügynökség nem talált azonnal új bérlőt. Határesetnek minősül egy teljesen bebútorozott üres lakás, amelyet a tulajdonos azonnal használatba vehet. Ez esetben lehet úgy érvelni, hogy addig nem történik lakásszolgáltatás, ameddig a tulajdonos ténylegesen el nem foglalja a lakást. De mivel ez összehasonlítható egy bérelt, ám üres lakással, megfelelőnek tűnik a lakbér beiktatása. Ezért a bútorozott, tulajdonos által használt lakásokat általában lakottnak kell tekinteni.

Végül meg kell jegyezni, hogy egy üres lakással kapcsolatban is merülhetnek fel költségek, mint pl. a fenntartással, a villamos energiával, a biztosítási díjakkal, az adókkal stb. kapcsolatos folyó kiadások. Ezeknek szerepelniük kell a lakáságazat folyó termelőfelhasználásában. Semmilyen szolgáltatást nem nyújtó vállalkozás esetében ez negatív hozzáadott értéket eredményezhet.

12. elv:

Az eladható vagy kiadható nem bérlakásra nulla lakbért iktatnak be. A bútorozott, tulajdonos által használt lakást általában lakott lakásnak kell tekinteni.

1.4.6. Garázsok

Mivel bizonyos országok állítása szerint az ESA '79-ben nem teljesen világos a garázsok kezelése (és az SNA '68-ban sem), hasznosnak tűnne egy, a helyzet tisztázását célzó javaslat. Emlékeztetni kell arra, hogy egy korábbi kérdőívre reagálva a tagállamok egységesek voltak a tekintetben, hogy a garázsok, amennyiben azok a szokásos módon kapcsolódnak a lakáshoz, legyenek részei a lakáságazat kibocsátását. Ennek vonatkoznia kellene a parkolóhelyekre is, mivel azok funkciója feltehetően azonos a garázséval.

A tartós javak bruttó felhalmozásként történő besorolásának ESA szerinti feltétele, hogy azokat használják a termelés folyamatában. Azon tartós javakat, amelyeket nem használnak fel termelési célra, ilyenek a tartós fogyasztási cikkek, végső fogyasztási kiadásként kell elszámolni. Viszont ez azt jelenti, hogy a bruttó felhalmozáshoz tartozó javak általában későbbi kibocsátást eredményeznek. Mivel a garázsok a bruttó felhalmozás részét képezik, nemcsak az tűnik indokoltnak, hogy a bérelt garázsok szolgáltatása része legyen a gazdaság kibocsátásának, hanem a tulajdonos által használt garázs imputált kibocsátása is. A garázs mindkét esetben a lakás komfortjának egyik eleme, hasonlóan a többi létesítményhez.

Az ESA '79 315j. bekezdésének lábjegyzete azonban kiköti, hogy „a közvetlenül a tulajdonos által használt nem lakóépületekre vonatkozó fiktív bérleti díjat az ESA-ban nem számolják el külön”. Ebből következően a tulajdonos által használt garázsokra bérleti díjat csak akkor kell imputálni, ha azokat lakóépületeknek tekintik. A gyakorlatban számos esetet lehet megkülönböztetni. Az elsőt a garázs a lakóépület szerves része. Ilyen esetben, amikor a fizikai elválasztás nem lehetséges, az egész épület lakóépületnek számít és ezekre a tulajdonos által használt garázsokra bérleti díjat kell imputálni. A különálló, tulajdonos által használt garázsok második esetében különbséget lehet tenni a lakáshoz kapcsolódó és az egyéb célokra használt garázsok (pl. a munkahely közelében levő parkolóhely) között. Valószínűleg mindkettőt nem lakóépületként sorolják be. A fent említett lábjegyzettel összhangban a különálló, tulajdonos által használt garázs esetében nem kell bérleti díjat imputálni.

Minden esetben hangsúlyozni kell, hogy általában több tulajdonos által használt lakás van, mint garázzsal rendelkező bérlakás. E strukturális különbség számításba vételéhez a legjobbnak az tűnik, ha a garázs meglétét csoportosítási feltételként alkalmazzák.

13. elv:

A garázsok és a parkolóhelyek által nyújtott szolgáltatásokat a lakásszolgáltatásokon belül figyelembe kell venni, ha a garázsok vagy parkolóhelyek szerkezetileg a lakás részét képezik.

2. FOLYÓ TERMELŐFELHASZNÁLÁS

Az ESA input-output módszertana sokkal részletesebben foglalkozik a lakásszolgáltatások folyó termelőfelhasználásával. Úgy tűnik, gyakorlati szempontból problémák merülnek fel bizonyos (kommunális) díjak kezelése kapcsán, akárcsak a javítási és a fenntartási költségek kapcsán.

Tekintettel bizonyos költségekre, az ESA input-output módszertana ⁽¹⁾ megköveteli, hogy a fűtés, víz, villamos energia, közös területek, biztonság, lift stb. díjai ne legyenek a folyó termelőfelhasználás részei (és így a kibocsátásé sem). A gyakorlatban azonban sok ország beszámítja ezeket azon az alapon, hogy részét képezik a bérleti szolgáltatásnak, és meglehetősen gyakran ezeket nem lehet elkülöníteni. Ajánlott a jelenlegi ESA-szabály betartása a bérelt és a tulajdonos által használt lakás szolgáltatásának párhuzamos kezelése érdekében és azért, hogy elkerüljék a tulajdonos által használt lakás szolgáltatásán belül a kettős elszámolást. Másrészt, a GNP-szintet nem érintheti, ha egyaránt bruttó módon kezelik a folyó termelőfelhasználást és a kibocsátást.

A javításra és fenntartásra vonatkozóan az ESA '79 világosan leszögezi, hogy a nagyobb javításokat, amelyeket úgy határoznak meg, hogy javítják, meghosszabbítják a kérdéses ingatlan élettartamát vagy azt átépítik, a felhalmozáshoz kell sorolni. A rutin javításokkal kapcsolatban az ESA input-output módszertana megállapítja, hogy „ezek részei a folyó termelőfelhasználásnak, amennyiben ezek költségét a tulajdonos állja, tekintet nélkül arra, hogy a szálláshelyét ki adja-e vagy azt a tulajdonos lakja. Amennyiben azonban e költségeket azon bérlők viselik, akiknek kiadták a lakást, a költségeket közvetlenül a háztartások végső fogyasztásában kell elszámolni”. Ez implicite azt jelenti, hogy a tulajdonos által használt lakás szolgáltatása esetén a folyó termelőfelhasználásnak egy kicsivel magasabbnak kell lennie, mint egy bérlakásénak, mivel magában foglalja azon kiadást, amelyet az utóbbi esetben a bérlő javításként kezelnek. Úgy tűnik, hogy néhány ország eltér e szabálytól, és miután piaci áron megállapította a kibocsátást, a bérlők által fizetett javításokat a lakáságazati kibocsátásban és folyó termelőfelhasználásában számolja el, majd a kibocsátáson keresztül vezeti át a végső fogyasztásba. Ez elfogadható, amennyiben nincs hatással a GNP-szintre.

Az üres lakásokkal foglalkozó pontban felvetett kérdéshez kapcsolódva hangsúlyozni kell, hogy a munkáltató tulajdonában lévő lakások esetében el kellene kerülni a folyó termelőfelhasználás kétszeres elszámolását.

14. elv:

A lakásszolgáltatások folyó termelőfelhasználását a kibocsátás meghatározásával összhangban állapítják meg. Általában egyik tétel sem tartalmazza a fűtés, víz és villamos energia stb. díját. Amennyiben gyakorlati okok eltérő kezelést kívánnak, ez elfogadható, ha nincs hatással a GDP- és a GNP-szintre.

⁽¹⁾ Lásd Európai Közösségek Statisztikai Hivatala, „Közösségi módszertan az input-output táblázatokra 1965” (csak német és francia nyelven létezik).

3. A KÜLFÖLDDEL FOLYTATOTT ÜGYLETEK

Az ESA '79-szabályok (211. és 214. bekezdései) értelmében a nem rezidens egységeket, amennyiben az ország gazdasági területén lévő föld vagy meglévő épület tulajdonosai, az ország képzett rezidens egységeinek kell tekinteni, de csak az adott földterületet vagy épületet érintő gazdasági műveletek vonatkozásában. Ez egyszerűen azt jelenti, hogy az olyan lakással kapcsolatos szolgáltatást, amely egy nem rezidens tulajdonában van, azon gazdaság kibocsátásába számítják bele, ahol a lakás elhelyezkedik. Elméletileg azonban ez korrigálódik a tulajdonosi és vállalkozói jövedelem (R 40) címszáva alatt a GDP-ből GNP-be történő átmenetkor. Az ESA '79 a 430b. bekezdésében megerősíti, hogy e tétel tartalmazza azon nettó bérleti díjat, amelyet a rezidens külföldi föld- és épülettulajdonosként kapott és fordítva. Ez a rezidens egység követelésének kamatát jelenti, amely önmagával, mint külföldi képzett rezidens egységgel szemben áll fenn.

Általában kevés probléma merül fel, ha a nem rezidens tulajdonában lévő ingatlant rezidensnek adják bérbe, mivel egy monetáris folyamatot figyelnek meg és az kerül a fizetési mérlegbe. A helyzet azonban ettől eltérhet a tulajdonos által használt lakás esetében, mivel hasonló monetáris folyamatot valószínűleg nem figyelnek meg. Egy lehetséges megoldás az lehetne, ha egy rezidensnek lakástulajdona van külföldön és ott is lakik, akkor őt valójában azon ország rezidensének tekintenék, ahol a lakás található. E megoldást valószínűleg nem helyeselnék azon országok, ahol sok lakás, pl. nyaraló van nem rezidensek tulajdonában. A második lehetséges megoldás az volna, ha korrekciót vezetnének be a tulajdonos által használt lakások esetében a külfölddel szembeni nettó bérleti díjakkal kapcsolatos gazdasági műveletekre vonatkozóan. Ehhez készíteni kellene egy keresztábrát a külföldiek tulajdonában lévő és a külföldiek által lakott lakásokról, amelyből kiderülne, hogy egy személy állampolgársága nem elég ahhoz, hogy meg lehessen különböztetni a rezidenseket a nem rezidensektől. Emellett hasznos volna, ha az érintett tagállamok megegyeznének a keresztábráról. Az általános problémát azonban az e területen tapasztalható statisztikai rések okozzák. Bár ezen összefüggésben a külföldi rezidensek tulajdonában lévő nyaralók a leginkább fontosak, a tagállamok egyhangúlag kifejtették, hogy jelenleg ilyen információ nem áll rendelkezésre.

Külön problémát jelent e vonatkozásban az időben megosztott használat. Mivel ugyanazon számbavételi időszakban az ingatlant különböző országok rezidensei lakhatják, a származási ország szerinti közvetlen elosztás szinte lehetetlen. De létezik egy sokkal megvalósíthatóbb megközelítés, amely révén összehasonlítható eredményekhez lehet jutni. Először az időben megosztott használatú szálláshely által létrehozott (imputált) hozzáadott értéket a tulajdonos vállalkozás honossága szerint osztályozzák. Majd ezt követően a tulajdonos vállalkozást fel lehet kérni arra, hogy osztályozza az időben megosztott használat tulajdonosait származási ország szerint, amely felosztási kulcsként szolgálhat.

15. elv:

Az ESA '79 szerint egy tagállam gazdasági területén elhelyezkedő valamennyi lakás hozzájárul az ország GDP-jéhez. A nem rezidenseknek az adott országban föld- és lakástulajdonosként kapott nettó bérleti díját a külföldnek fizetett tulajdonosi jövedelemként kell elszámolni, és ezért le kell vonni a GDP-ből, hogy eljussunk a GNP-hez (és fordítva). A nettó lakbér egy lakás tényleges és imputált bérbeadásának nettó működési eredménye. A tagállamok között információcserére van szükség a nem rezidensek tulajdonában lévő, tulajdonos által használt lakások figyelembevételéhez. Ezen információt az Eurostat hangolja össze, különösen egy keresztábra összeállítását illetően, amely e lakásokat a külföldi rezidensek szerinti bontásban mutatja.