

A BIZOTTSÁG (EU) 2021/1949 VÉGREHAJTÁSI RENDELETE**(2021. november 10.)**

a piaci áron számított bruttó nemzeti jövedelem összehangolásáról szóló (EU) 2019/516 európai parlamenti és tanácsi rendelet (GNI-rendelet) alkalmazásában a lakásszolgáltatások becslésére vonatkozó elvekről, valamint a 95/309/EK, Euratom bizottsági határozat és az 1722/2005/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről

(EGT-vonatkozású szöveg)

AZ EURÓPAI BIZOTTSÁG

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre,

tekintettel a piaci áron számított bruttó nemzeti jövedelem összehangolásáról, valamint a 89/130/EGK, Euratom tanácsi irányelv és az 1287/2003/EK, Euratom tanácsi rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló, 2019. március 19-i (EU) 2019/516 európai parlamenti és tanácsi rendeletre (GNI-rendelet) ⁽¹⁾ és különösen annak 5. cikke (3) bekezdésére.

mivel:

- (1) A lakásszolgáltatások becslésére vonatkozó elvek azon kérdések közé tartoznak, amelyeket az (EU) 2020/2147 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendelet ⁽²⁾ határoz meg a piaci áron számított bruttó nemzeti jövedelemre (GNI) vonatkozó adatok megbízhatóságának, teljeskörűségének és összehasonlíthatóságának biztosítása érdekében az egyes ellenőrzési ciklusokban kezelendő kérdéseket tartalmazó jegyzékben.
- (2) Ahhoz, hogy a GNI-adatok megbízhatóak, teljes körűek és összehasonlíthatóak legyenek, pontosítani kell a lakásszolgáltatások becslésére vonatkozó elveket.
- (3) A GNI-aggregátumoknak és összetevőiknek a tagállamok között összehasonlíthatónak kell lenniük és meg kell felelniük a számlák 2010. évi európai rendszerében (a továbbiakban: ESA 2010) ⁽³⁾ szereplő, vonatkozó fogalommeghatározásoknak és számviteli szabályoknak.
- (4) A 95/309/EK, Euratom bizottsági határozatot ⁽⁴⁾ és az 1722/2005/EK bizottsági rendeletet ⁽⁵⁾ ezért hatályon kívül kell helyezni.
- (5) Az ebben a rendeletben előírt intézkedések összhangban vannak az (EU) 2019/516 rendelet 8. cikkében említett Európai Statisztikai Rendszer Bizottsága véleményével,

ELFOGADTA EZT A RENDELETET:

1. cikk

Az (EU) 2019/516 rendelet alkalmazásában a lakásszolgáltatások becslésére vonatkozó, ebben a rendeletben megállapított elveket kell alkalmazni.

⁽¹⁾ HL L 91., 2019.3.29., 19. o.

⁽²⁾ A Bizottság (EU) 2020/2147 felhatalmazáson alapuló rendelete (2020. október 8.) az (EU) 2019/516 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az egyes ellenőrzési ciklusokban kezelendő kérdések jegyzékének meghatározása tekintetében történő kiegészítéséről (HL L 428., 2020.12.18., 9. o.).

⁽³⁾ Az Európai Parlament és a Tanács 549/2013/EU rendelete (2013. május 21.) az Európai Unió-beli nemzeti és regionális számlák európai rendszeréről (HL L 174., 2013.6.26., 1. o.).

⁽⁴⁾ A Bizottság 95/309/EK, Euratom határozata (1995. július 18.) a bruttó nemzeti termék piaci áron történő összeállításának összehangolásáról szóló 89/130/EGK, Euratom tanácsi irányelv 1. cikkének végrehajtását célzó lakásszolgáltatások becslési elveinek meghatározásáról (HL L 186., 1995.8.5., 59. o.).

⁽⁵⁾ A Bizottság 1722/2005/EK rendelete (2005. október 20.) a piaci áron számított bruttó nemzeti jövedelem összehangolásáról szóló 1287/2003/EK, Euratom tanácsi rendeletet célzó lakásszolgáltatások becslési elveinek meghatározásáról (HL L 276., 2005.10.21., 5. o.).

2. cikk

(1) A tagállamok tényleges bérleti díjakon alapuló rétegzési módszert alkalmaznak a lakásszolgáltatások kibocsátásának összeállításához.

A tagállamok táblázatos elemzések vagy statisztikai technikák alapján határozzák meg a megfelelő rétegzési szempontokat.

(2) A tagállamok az imputált bérleti díjak összeállításához a bútorozatlan lakás használati jogáért fizetendő tényleges bérleti díjakat használják fel, melyek a tulajdonosok által bérebeadott lakások bérleti szerződéseiben szerepelnek.

A tagállamok felhasználhatják a bútorozott lakások bérleti díjait is, amennyiben azokat csökkentik a bútorok használatáért fizetett díjjal.

A kisméretű magánbérleti szektorral rendelkező tagállamok kivételesen felhasználhatják a megfelelően megnövelt állami bérleti díjakat az imputált bérleti díjak alapjának bővítése érdekében.

3. cikk

Kivételes és kellően indokolt esetben a tagállamok más objektív módszereket is alkalmazhatnak, például a költség alapú módszert.

Nem szükséges indokolni a költség alapú módszer sajátlakás-szolgáltatások kibocsátásának összeállításához történő alkalmazását, amennyiben teljesülnek a következő feltételek:

- a) a bérebeadott magánlakások a lakásállomány kevesebb mint 10 %-át teszik ki; és
- b) ha az a) pont teljesül és az összes bérebeadott – piaci és nem piaci – lakásnak a teljes lakásállományon belüli részesedése meghaladja az 10 %-ot, a piaci bérleti díj több mint háromszorosa az egyéb fizetett bérleti díjaknak.

4. cikk

A bázisévalapú megközelítést alkalmazó tagállamok az adott bázisév adatát extrapolálják megfelelő mennyiségi, ár- és minőségi mutatók felhasználásával.

5. cikk

A lakásszolgáltatásokat illetően a tagállamok a mellékletben részletezett elveket alkalmazzák a kibocsátás, a folyó termelőfelhasználás és a külfölddel folytatott tranzakciók becslésére.

6. cikk

A 95/309/EK, Euratom határozat és az 1722/2005/EK rendelet hatályát veszti.

7. cikk

Ez a rendelet az *Európai Unió Hivatalos Lapjában* való kihirdetését követő huszadik napon lép hatályba.

Ez a rendelet teljes egészében kötelező és közvetlenül alkalmazandó valamennyi tagállamban.

Kelt Brüsszelben, 2021. november 10-én.

a Bizottság részéről

az elnök

Ursula VON DER LEYEN

MELLÉKLET

A tagállamok által a lakásszolgáltatások tekintetében a kibocsátás, a folyó termelőfelhasználás és a külfölddel folytatott tranzakciók becslésére alkalmazandó elvek**1. A LAKÁSSZOLGÁLTATÁSOK KIBOCSÁTÁSA****1.1 Alapmódszerek**

A nemzeti számlákban a megállapodás szerint a lakásszolgáltatások kibocsátása nemcsak a bérbe adott lakások szolgáltatásainak, hanem a sajátlakás-szolgáltatások kibocsátását is magában foglalja. A lakásszolgáltatások kibocsátásának értékelésével kapcsolatban az 549/2013/EU rendelettel létrehozott számlák európai rendszerének (ESA 2010) 3.75. pontja előírja, hogy „saját tulajdonú lakás lakásszolgáltatásának kibocsátását a bérleti díj ⁽¹⁾ becsült értéke szerint kell értékelni, azon az értéken, amelyet a lakó egy hasonló lakásért fizetne, olyan tényezőket figyelembe véve, mint az elhelyezkedés, a lakókörnyezetben rendelkezésre álló létesítmények stb., illetve a lakás nagysága és minősége”. A sajátlakás-szolgáltatások értékének becslésére alapvetően több módszer áll rendelkezésre:

- a tényleges bérleti díjakon alapuló rétegzési módszer, amely a különböző rétegekre bontott lakásállományra vonatkozó információkat kombinálja a minden egyes rétegben kifizetett tényleges bérleti díjra vonatkozó információval,
- a költség alapú módszer, amelynek keretében a folyó termelőfelhasználásról, az állóeszköz-felhasználásról, egyéb termelési adók és támogatások egyenlegéről és a nettó működési eredményről külön becslések készülnek. A lakásszolgáltatások kibocsátását e komponensek összege adja,
- az önértékelési módszer, amelynél a saját lakást használókat kérik fel tulajdonuk potenciális bérleti díjának becslésére,
- adminisztratív értékelési módszerek, amelyek keretében a potenciális bérleti díjat egy harmadik fél határozza meg, például a kormány adóügyi célból.

A leginkább előnyben részesített módszer a tényleges bérleti díjakon alapuló rétegzési módszer. Ez a módszer alkalmazható az összes tényleges bérleti díj értékének a tényleges bérleti díjakból vett mintából történő becsléséhez, továbbá a lakásszolgáltatások értékének a nulla, vagy alacsony bérleti díjért bérbeadott lakásokból történő becsléséhez is (részletesebben lásd az 1.4.1. szakaszban).

A költség alapú módszert csak bizonyos feltételek mellett lehet alkalmazni, és a lakásállománynak csak azon rétegei esetében, ahol a tényleges bérleti díjak nem állnak rendelkezésre, vagy azok statisztikailag nem megbízhatóak.

Az önértékelési módszer alkalmazása kerülendő, ugyanis a becslésre gyakorolt hatása meglehetősen szubjektív, ezért igen pontatlan eredményekhez vezet.

Az adminisztratív értékelési módszerek – különösen az adózással kapcsolatban – torzíthatják az eredményeket. Bizonyos rétegekre vonatkozóan ugyanakkor néha rendelkezésre állhatnak objektív értékelési módszerekkel kapott eredmények. Az ilyen eredmények felhasználása elfogadható, amennyiben a módszer objektív volta és az eredmények összehasonlíthatósága bizonyítható.

A rétegzési módszer a bérbeadott lakások tényleges bérleti díjaiból származó információt használja fel a lakásállomány bérleti értékének becsléséhez. Ez értelmezhető összesítő becslésként, mely az ár és a mennyiség szorzatán alapul. A lakásállomány rétegzésére azért van szükség, hogy megbízható becsléshez lehessen jutni, és a relatív árkülönbségeket is megfelelő módon figyelembe lehessen venni. Ennek során egy adott réteg átlagos tényleges bérleti díját kell alkalmazni az adott réteg összes lakása esetében. Amennyiben a bérleti díjakra vonatkozó információk mintavételes felmérésekből származnak, a teljes lakásállományra vonatkozó összes bérleti díj kiszámítása a bérlások egy részét és az összes saját tulajdonú lakást érinti. A rétegenkénti bérleti díj meghatározására vonatkozó részletes eljárást általában a bázisévre vonatkozóan végzik el, majd az eredményt a folyó évekre extrapolálják.

A tulajdonos által lakott lakásokra alkalmazandó bérleti díj a rétegzési módszer esetében egy bútorozatlan lakás használati jogáért a magánszektorban fizetendő bérleti díjként kerül meghatározásra. Az imputált bérleti díjak megállapítása céljából valamennyi, a magánszektorban kötött szerződésben szereplő bútorozatlan lakás bérleti díja felhasználásra kerül. Figyelembe kell venni a magánbérleti szektornak a kormányzati szabályozás miatt alacsony szintű bérleti díjait is.

⁽¹⁾ A számlák 2010. évi európai rendszerével való következetesség érdekében ez a szöveg a „bérleti díj” kifejezést használja.

Amennyiben az információ forrása a bérlő, előfordulhat, hogy a megfigyelt bérleti díjat korrigálni kell a közvetlenül a bérbeadónak fizetett lakbértámogatás hozzáadásával. Ha a megfigyelt bérleti díjak fentiekben meghatározott mintanagysága nem elegendő, az imputálás céljára felhasználhatók a bútorozott lakások megfigyelt bérleti díjai is, amennyiben kiigazításra kerülnek a bútorok költségével. Kivételes esetben az állami tulajdonban lévő lakások megnövelt bérleti díjai is felhasználhatók. A rokonok vagy munkavállalók számára áron alul kiadott lakások bérleti díja nem használható fel (részletesebben lásd az 1.2.3. és az 1.4.1. szakaszban).

A rétegzési módszer alkalmazható az összes bérlakásra vonatkozó adatok kiszámítására is. Előfordulhat, hogy az imputáláshoz a fentiek szerint felhasznált átlagos bérleti díj a bérlakáspiac bizonyos szegmenseiben nem megfelelő. Például a bútorozott lakások arányosan csökkentett bérleti díja vagy a megnövelt állami bérleti díjak nem felelnek meg a ténylegesen kiadott lakások tekintetében. Különösen a ténylegesen bérbeadott, bútorozott lakások esetében a bútorköltség valójában a bérleti díj részét képezi, és azt figyelembe kell venni a kibocsátás kiszámítása során. E probléma megoldásához ki kell alakítani a ténylegesen kiadott bútorozott, illetve a szociális lakások külön rétegét, amelyben a megfelelő átlagos bérleti díjakat kell alkalmazni.

A bérleti díj elvileg nem foglalja magában a fűtés, a víz, a villamos energia stb. költségeit. Amennyiben az adatforrások ezt nem teszik lehetővé, biztosítani kell a bérleti díjak és a folyó termelőfelhasználás közötti koherenciát (részletesebben lásd a 2. szakaszban).

Ha a tulajdonos által lakott lakások bizonyos rétegei esetében nem áll rendelkezésre reprezentatív tényleges bérleti díj, a legtöbb esetben ez extrapolációs vagy regressziós technikák alkalmazásával megoldható.

Az átlagos bérleti díjakat rétegenként extrapoláló standard rétegzési módszer egyik alternatívája a hedonikus regressziós módszerek alkalmazása. Ezek a módszerek a bérbeadott lakások mintavételi adatai alapján határozzák meg a lakás egyes jellemzőinek (méret, elhelyezkedés, erkély megléte stb.) árát. A kibocsátást a lakásállományból vett reprezentatív minta) minden egyes jellemzőjének és az adott jellemző hedonikus árának szorzata adja meg. A regressziós módszerek lehetővé teszik több változó figyelembevételét, és különösen eredményesek lehetnek olyankor, amikor néhány réteg esetében nem állnak rendelkezésre megfigyelt bérleti díjak.

Ez nyilvánvalóan nem oldja meg a problémát abban a szélsőséges esetben, amikor az összes lakást a tulajdonosok lakják, illetve, amikor nem alakult ki fejlett bérlakáspiac. Ilyen esetekben az objektív értékeléshez a költség alapú módszert kell alkalmazni. A költség alapú módszert csak a tulajdonos által lakott lakásokra lehet alkalmazni.

A költség alapú módszer részletei

A költség alapú módszert csak akkor lehet alkalmazni, ha a tényleges bérleti díjakon alapuló rétegzési módszer a bérlakáspiac reprezentatív voltának hiánya miatt nem használható.

A megegyezés szerint ez az eset áll fenn a következő feltételek teljesülésekor: (1) A bérbeadott magántulajdonú lakások volumene (a lakások száma vagy a lakások területe négyzetméterben kifejezve) nem éri el a lakások teljes volumenének (a lakások száma vagy a lakások területe négyzetméterben kifejezve) a 10 %-át, és (2) ha (1) teljesül, és az összes bérbeadott – piaci és nem piaci – lakás részesedése a teljes lakásállományon belül meghaladja az 10 %-ot, a piaci bérleti díj több mint háromszorosa az egyéb fizetett bérleti díjaknak. Akkor is, ha mindkét feltétel teljesül, a tagállam még mindig dönthet a rétegzési módszer alkalmazása mellett, amennyiben ezt az eredmények minősége indokolja. Amennyiben a feltételek nem teljesülnek, a rétegzési módszert kell alkalmazni, kivéve, ha bizonyítható, hogy a lakásállomány jelentős részeire vonatkozóan nem állnak rendelkezésre reprezentatív piaci bérleti díjak, és hogy a költség alapú módszer összehasonlíthatóbb eredményekhez vezet. Indokolt esetben a költség alapú módszer alkalmazható a lakásállomány egészére vagy részeire. A lakásállomálynak a költség alapú módszer vagy a rétegzési módszer alkalmazása céljából történő felosztása során olyan tényezőket is figyelembe kell venni, mint az adatkorlátozások és az országspecifikus helyzet.

A költség alapú módszer esetében a lakásszolgáltatások kibocsátását a folyó termelőfelhasználás, az állóeszköz-felhasználás, az egyéb termelési adók és támogatások egyenlege és a nettó működési eredmény összege adja. A tulajdonos által lakott lakások esetében a tulajdonos által elvégzett munkát nem kell munkaerő-ráfordításként beszámítani (?). A tapasztalat szerint a kibocsátás két legnagyobb összegű, annak egyenként 30–40 %-át kitevő összetevője az állóeszközök értékcsökkenése és a nettó működési eredmény.

(?) Elméletileg lehetséges, hogy a saját lakást használók, egyénileg vagy kollektíven, házfelügyelőt alkalmazzanak más statisztikai egységek, például lakásépítő szövetkezetek vagy ingatlanfenntartó társaságok bevonása nélkül. Ebben az esetben a költség alapú módszerrel megállapított kibocsátásnak tartalmaznia kell a munkavállalói jövedelemre fordított támogatást.

Az állóeszközök értékcsökkenését a folyamatos leltározás módszere vagy más, jóváhagyott módszerek alapján kell kiszámítani. A tulajdonos által lakott lakóépületek esetében külön becslést kell végezni.

A nettó működési eredményt a tulajdonos által lakott lakások állományának folyó áron számított nettó értékére alkalmazott 2,5 %-os változatlan reál éves megtérülési rátával kell mérni (pótlási költségek). Azért a 2,5 %-os reál megtérülési rátát alkalmazzák a lakásállomány piaci áron számított értékére, mert a lakások piaci értékének növekedését a folyamatos leltározás módszere már figyelembe veszi. Ugyanezt a megtérülési rátát kell alkalmazni az olyan földterület folyó áron számított értékére, amelyen a tulajdonos által lakott lakások találhatók.

A földterület folyó áron számított értékét nehéz lehet éves szinten megfigyelni. A különböző rétegekben a földterület értéke és az épületek értéke hányadosainak származtatása az új házak és a hozzájuk tartozó földterületek költségeinek összetételét vizsgáló elemzés alapján történhet.

1. elv:

A lakásszolgáltatások kibocsátásának összeállításához a tagállamok a tényleges bérleti díjakon alapuló rétegzési módszert alkalmazzák közvetlen extrapolációval vagy ökonometria regresszióval. A tulajdonos által lakott lakások esetében ez azt jelenti, hogy a hasonló bérbeadott lakások tényleges bérleti díjait kell használni. Indokolt és kivételes esetben, amikor a tényleges bérleti díjak nem állnak rendelkezésre, vagy azok statisztikailag nem megbízhatóak, más objektív módszereket lehet alkalmazni, pl. a költség alapú módszert. Nem szükséges indokolni a költség alapú módszer sajátlakás-szolgáltatások kibocsátásának összeállításához történő alkalmazását, feltéve, hogy két feltétel teljesül: (1) a bérbeadott magántulajdonú lakások a lakásállomány kevesebb mint 10 %-át teszik ki, és (2) ha (1) teljesül, és az összes bérbeadott – piaci és nem piaci – lakás részesedése a teljes lakásállományon belül meghaladja az 10 %-ot, a piaci bérleti díj több mint háromszorosa az egyéb fizetett bérleti díjnak.

1.2. A lakásállomány rétegzése

1.2.1. A bérleti díj szintjét meghatározó tényezők

A bérleti díjak 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 bérleti díj. Az egy négyzetméterre jutó bérleti díj azonban a lakás méretével csökken. Néhány lakáskategóriánál (pl. a fővárosi lakások esetében) azonban a négyzetméterár és a lakás mérete között fordított arányosság állhat fenn. Másik fontos tényező a lakás komfortfokozata. Ezt olyan változók szemléltethetik, mint például fürdőszoba, erkély/terasz, különleges padlózat vagy falborítás, kandalló, központi fűtés, légkondicionálás, különleges üvegezés és egyéb zaj- vagy hőszigetelő eszközök megléte; a lakás beosztása szintén lényeges. Az épülettel kapcsolatban bizonyos létesítmények is lényegesek lehetnek, mint pl. garázs, lift, úszómedence, (tető)kert megléte, vagy a lakás épületen belüli elhelyezkedése. Az épület típusa (családi ház, sorház, lakás), architektúrája, kora és az épületben található lakások száma szintén befolyásolhatja a bérleti díjat.

A változók második csoportja a környezeti jellemzőkre vonatkozik. Jól ismert tényező a hasonló városi és vidéki lakások bérleti díja közötti különbség. A gazdasági központtól való távolság vagy a táj jellege (síkság, hegyvidék) nem elhanyagolható tényező. Emellett 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 szintén befolyásolják a tényleges bérleti díjat.

A változók egy másik csoportját társadalmi-gazdasági tényezőként lehet összefoglalni. A legtöbb tagállamban például a bérleti díjakat az állam szabályozza, például a bérleti díjak korlátozása vagy lakbértámogatások révén. Továbbá a bérleti megállapodás kora, a szerződés típusa (határozott vagy határozatlan idejű), az egy lakásra jutó lakók száma (flat-sharing), a tulajdonos típusa (állam, lakásszövetkezet, magánszemély, munkáltató) és a bérbeadó bérletidíj-politikája szintén befolyásolhatja a bérleti díjat.

Nyilvánvalóan számos további változó befolyásolhatja a bérleti díjakat. A fent említett tényezők mindegyikének összegyűjtése azonban túl bonyolult kérdőívekhez vezethet. Ezért érdemes megfontolni az ingatlanérték rétegzési célokra történő felhasználását. A lakás ingatlanértékének felhasználását az indokolja, hogy az ingatlanérték tükrözi a lakás valamennyi fontos jellemzőjét. Az ingatlanértéket így implicit rétegzési tényezőnek lehet tekinteni. Az ingatlanérték és a tényleges bérleti díj arányának felhasználása alkalmas megközelítésnek tekinthető, különösen azokban a tagállamokban, ahol a bérbeadott lakások a lakásállomány kis részét teszik ki. Feltéve, hogy ez az arány stabil, e módszer lehetővé tenné az olyan lakások bérleti értékének meghatározását, amelyek csak a tulajdonosi szektorban jellemzőek. Emellett az ingatlanérték nem zárja ki „fizikai” rétegzési szempontok használatát; ezek

egymással kombinálhatók. Ilyen esetben az ingatlanértékek feltehetően a hiányzó „fizikai” rétegzési szempontokat tükrözik. A bérleti díjak kiszámításához felhasznált ingatlanértékeknek minden esetben az aktuális referenciaévre vonatkozó objektív értékelésen kell alapulniuk.

A gyakorlatban a rétegzés eltérő képet mutat a tagállamok között mind a rétegek száma, mind pedig a rétegeket képzését pontosan meghatározó szempontok tekintetében. Bár első ránézésre ez okozhat némi aggodalmat, hangsúlyozni kell, hogy bizonyos alapvető szempontokat, mint a lakás méretét és (földrajzi) elhelyezkedését, szinte mindenhol használnak. Ezenfelül az egyéb jellemzők jelentősége tagállamonként eltérő lehet, és a tagállamok leginkább maguk tudják a legjobban meghatározni a lényeges szempontokat.

2. elv:

A rétegzéshez a tagállamok a lakások lényeges jellemzőit használják fel. Ezek a lakás és az épület jellemzőire, a lakás környezeti jellemzőire és a társadalmi-gazdasági tényezőkre vonatkozhatnak. Emellett a rétegzéshez elfogadható az aktuális ingatlanértékek használata is, amennyiben azok objektív értékelésen alapulnak.

1.2.2. A rétegzési szempontok kiválasztása

Tekintettel arra, hogy egy lakás bérleti díját különböző jellemzők befolyásolják, az első feladat a bérleti díjat szignifikánsan befolyásoló változók megválasztása. A szignifikáns változókat a rendelkezésre álló statisztikai információk táblázatos elemzésével is meg lehet állapítani. Az objektív mérőszám meghatározásához hasznos lehet a rétegen belüli tényleges bérleti díjak varianciája. Ez ösztönözheti a rétegzés javítását azáltal, hogy a rétegek úgy kerülnek kiválasztásra, hogy minimalizálódjon a rétegen belüli variancia. Ezért legalább azokban az esetekben ajánlatos kiszámítani a rétegenkénti varianciát, amikor a rétegzés befolyásolja mind a tényleges, mind az imputált bérleti díjak szintjét.

Az összetett statisztikai technikák, mint pl. a (többváltozós) regresszióanalízis, kifinomultabb megközelítést kínálnak. E módszer segítségével megbecsülhető az egyes változók hatása, ezáltal a bérleti díjak közötti különbségek bizonyos jellemzőkre vezethetők vissza. Röviden: a változó magyarázó ereje számszerűsíthető a korrelációs együttható segítségével. E módszer továbbá lehetővé teszi a jellemzők fontosság szerinti rangsorolását. Ez segít annak meghatározásában, hogy mely esetekben van szükség részletesebb rétegzésre. A legfontosabb változóknak többváltozós regressziós technikák keretében történő kombinálása megmutatja azok teljes magyarázó erejét. A fontos változók összetett statisztikai technikákkal történő kiválasztása hatékony módja a lakásállomány rétegzésének. A regresszióanalízis ezen felül közvetlenül alkalmazható a bérleti díjak becslésére, pl. hedonikus modellek formájában. Ez az eljárás hasznos eszköze az átlagos bérleti díj becslésének olyan esetekben, amikor a bérleti szektorban nem állnak rendelkezésre megfelelő információk (üres rétegek).

A rétegzési szempontok összetett statisztikai technikán alapuló kiválasztásának további előnye, hogy nem kell minden tagállamra egységes szempontokat előírni. Összehasonlítható eredmény eléréséhez elégséges minden tagállamra vonatkozóan a legfontosabb szempontokat rangsorolni és a teljes magyarázó erő szükséges szintjét meghatározni. Nyilvánvaló, hogy az ilyen regresszióanalízis nagymértékben függ a rendelkezésre álló statisztikai információtól. Azonban még a korlátozott mértékben rendelkezésre álló statisztikai információ is ösztönözheti a későbbi javításokat.

Mivel a bérleti díjat befolyásoló különböző változókra vonatkozó információ főként az alapstatisztikák alakulásán múlik, az összetett statisztikai technikák alkalmazása jelenleg nehézségekbe ütközhet. Ezért standardmódszer alkalmazása ajánlott, amely szerint a tagállamok a táblázatos elemzésekből származó minden lényeges szempontot figyelembe vesznek. Minimumként a lakás méretét, elhelyezkedését és még legalább egy fontos jellemzőjét fel kell használni a lakásállomány rétegzéséhez; e rétegzésnek legalább 30 réteget kell eredményeznie. A lakásállomány bontásának észszerűnek és a lakásállomány egészére vonatkozóan reprezentatívnek kell lennie. A rétegek kiválasztása céljából összetett statisztikai technika alkalmazható a fontos magyarázó változó(k) meghatározásához.

A gyakorlatban azonban a tagállamok előnyben részesíthetik kevesebb, illetve a standard módszer által előírtaktól eltérő változó alkalmazását. Ez elfogadható, amennyiben a (többváltozós) regresszióanalízis a magyarázó erő elfogadható szintjéről tanúskodik. Az eredmények összehasonlíthatóságának biztosításához küszöbértékként legalább 70 %-os korrelációs együttható ajánlott. Ez a küszöbérték nagy minta esetén elfogadható, amennyiben a minta nem tartalmazza a nulla és az alacsony bérleti díjakat, valamint a kiugró adatokat.

3. elv:

A tagállamok táblázatos elemzések vagy statisztikai technikák alapján határozzák meg a szignifikáns rétegzési szempontokat. Minimumként a lakás méretét, elhelyezkedését és még legalább egy fontos jellemzőjét fel kell használni. Legalább 30 réteget kell alkotni és legalább három méretosztályt és két elhelyezkedési típust kell megkülönböztetni. Kevesebb vagy más változó használata is elfogadható, amennyiben korábban bizonyítást nyert, hogy a (többváltozós) korrelációs együttható eléri a 70 %-ot.

1.2.3. Tényleges és imputált bérleti díjak

Az imputált bérleti díjak a megfigyelt tényleges bérleti díjak kerülnek meghatározásra. Imputálás céljából a bérleti díjat a bútorozatlan lakás használati jogáért fizetendő bérleti díjaként definiálják. Annak érdekében, hogy a megfigyelt bérleti díjak megfeleljenek ennek a definíciónak, szükség lehet azok kiigazítására.

A fűtés, víz, villamos energia stb. díjait ezért ki kell zárni a bérleti díjból, bár a gyakorlatban néha nehéz ezeket elkülöníteni. Az ESA 2010 értékelési szabályaival való összhang érdekében a lakásszolgáltatások kibocsátása alapján számítandó.

A megfigyelt bérleti díjak vonatkozásában bizonyos állami támogatások valószínűleg fontos szerepet játszanak. Például adott egy háztartás, amely fogyasztóként jogosult valamilyen állami transzferre (pl. lakástámogatásra), melyet azonban adminisztratív okokból közvetlenül a bérbeadónak fizetnek ki. A megfigyelt bérleti díj az információ forrásától függően eltérő lehet. Amennyiben az információ forrása a bérlő, előfordulhat, hogy a megfigyelt bérleti díjat korrigálni kell az adott lakbértámogatás hozzáadásával.

Emellett az imputáláshoz szükséges tényleges bérleti díjak használatához számos olyan alapvető kérdést kell tisztázni, amelyek befolyásolják az adatok harmonizációját. Az első kérdés arra vonatkozik, hogy az imputáláshoz az összes tényleges bérleti díjat fel kell-e használni, vagy csak az új szerződésekben szereplőket. A céltól függően különböző elméleti érvek szólhatnak az új szerződések, az építés évében kötött szerződések vagy az „átlagos” szerződések alapján fizetett tényleges bérleti díjak felhasználása mellett. Az általános szabályt alkalmazva, azaz a hasonló lakások bérleti díját felhasználva, nem tűnik elfogadhatónak az, ha az imputálás alapját az új szerződésekben szereplő bérleti díjakra korlátozzák. Mivel a bérleti szektorban „átlagos” bérleti díjakat alkalmaznak, ugyanezt a megközelítést kell alkalmazni a tulajdonosok által lakott lakásokra is. Emellett egy másik megoldás valószínűleg komoly nehézségeket okozna sok tagállamban a rétegzési módszer alkalmazása során. Röviden: az imputált bérleti díjak kiszámításához a valamennyi szerződésben szereplő átlagos tényleges bérleti díjakat kell felhasználni. Következésképpen az átlagos bérleti díjak kiszámításakor figyelembe kell venni a magánszektorban a kormányzati szabályozás miatt alacsony szintű bérleti díjait is.

A második kérdés arra a problémára vonatkozik, hogy az állami tulajdonban lévő lakások fel használhatók-e az imputáláshoz. Mivel a lakástulajdon döntően magántulajdon, az imputáláshoz elvben csak a magánszektor tényleges bérleti díjait kell felhasználni. Ha azonban a magánkézben lévő lakások tényleges bérleti díjairól nem áll rendelkezésre elegendő információ ahhoz, hogy azok kielégítő alapot biztosítsanak az imputáláshoz, kivételes esetben a magánszektor bérleti díjai helyett közelítő értékűként az állami tulajdonú lakások bérleti díjait is fel lehet használni, feltéve, hogy azokat megfelelően megnövelték.

További kérdés, hogy vajon felhasználhatók-e a bútorozott lakások bérleti díjai az imputált bérleti díjak alapjának bővítése céljából. Elvben a tulajdonos által lakott lakások bérleti értéke imputálásának alapjául a bútorozatlan lakások bérleti díjai szolgálnak. Ezért a bútorozott lakások bérleti díját nem lehet közvetlenül felhasználni. Annak elkerülése érdekében, hogy az imputálás során túl magas bérleti díjakat alkalmazzanak, csökkenteni kell azokat a bútorok használatáért fizetett díjjal.

4. elv:

Imputálás céljából a bérleti díj egy bútorozatlan lakás használati jogáért fizetendő bérleti díj. Amennyiben az információ forrása a bérlő, előfordulhat, hogy a megfigyelt bérleti díjat korrigálni kell az adminisztratív okokból közvetlenül a bérbeadónak fizetett lakbértámogatás hozzáadásával. Az imputált bérleti díjak összeállításához a magántulajdonban lévő, bútorozatlan lakás valamennyi szerződésében szereplő tényleges bérleti díjakat kell felhasználni. Ha statisztikai okokból szükséges, kivételes esetben a magánszektor bérleti díjai helyett közelítő értékűként az állami tulajdonú lakások bérleti díjait is fel lehet használni, feltéve, hogy azokat megfelelően megnövelték. Ehhez hasonlóan – a bútorozott és bútorozatlan lakások bérleti díja közötti különbség levonása után – a bútorozott lakások bérleti díjait is be lehet vonni az imputálás alapjába.

1.3. A bázisre vonatkozó becslés forrásai és extrapolációs módszerek

1.3.1. Lakásállomány

A rétegzési módszer szerinti számítás lényeges eleme a lakásállományra vonatkozó információ. Ez az információ referenciasokaságot teremt az extrapolációhoz. Általában véve a lakásállományba tartozik minden épület vagy az épületek lakásnak használt részei. Részletesebben a különleges problémákat tárgyaló rész foglalkozik e kérdéssel. A lakásállomány megállapításához a fő adatforrásokat a lakásszámlálások, a hivatali épület-nyilvántartások vagy a népszámlálások jelentik. A folyó évre vonatkozó becsült érték megállapításához korrigálni kell a bázisre vonatkozó számadatot.

A bázisre lakásállományát illetően a lakásszámlálások tűnnek a legkevésbé problematikusnak, és ezek a legteljesebbek, különösen, ha azokat népszámlálással együtt végzik. A hivatali 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 népszámlálás alkalmával a háztartások által szolgáltatott adatokat használják fel a lakásállomány alapjaként, mert az eredmények jellemzően alulbecslik azokat a második lakásokat, amelyekben a népszámlálás idején nem laknak.

5. elv:

A bázisre lakásállományának megállapításához kiindulási alapként a tagállamok lakásszámlálásból, népszámlálásból vagy hivatali épület-nyilvántartásokból származó adatokat használnak fel. Mivel a lakásszámlálás általában a lehető legteljesebb körű, a teljesség érdekében a hivatali épület-nyilvántartások és a népszámlálás esetében intenzív és alapos ellenőrzésekre van szükség.

1.3.2. Tényleges bérleti díjak

A lakásszolgáltatások kibocsátásának a rétegzési módszer szerinti kiszámításához a második alapvető elemet a bérleti szektorban kifizetett tényleges bérleti díjak jelentik. A bázisre tényleges bérleti díjaira vonatkozó információk vagy összeírásból (pl. népszámlálás), vagy mintavételes felmérésből – például háztartási költségvetési felmérések, vagy speciális bérletidíj-felmérésből – származhatnak. Az első esetben a tényleges bérleti díjak egésze lefedésre kerül, és a számításoknak csak az imputált bérleti díjak szintjére van hatásuk. Mintavételes felmérések esetében a számításoknak mind a tényleges, mind pedig az imputált bérleti díjak szintjére van hatásuk. Az összeírás nyilvánvalóan széles alapot nyújt a megbízható információkhoz. A háztartási költségvetési felmérések általában szintén megbízhatóak, különösen az alapvető áruk esetében. Az ilyen típusú felmérésnél általános probléma, hogy nem minden kérdésre válaszolnak. Amennyiben a lakás inkább luxuscikknek, semmint alapvető árunak számít, ez a probléma nem kívánt hatást gyakorolna a számítás eredményeire, amelyet semlegesíteni kellene. A háztartási költségvetési felmérések egy további problémája, legalábbis néhány tagállamban, a kis mintaméret, ez ugyanis korlátozhatja a bérleti díjak rétegzésének lehetőségét. A rendelkezésre álló további forrásokat minden esetben a lehető legnagyobb mértékben ki kell használni. Ez lehet a helyzet például olyan tagállamokban, ahol a lakások nagy része állami ellenőrzés alatt áll, és a lakásügynökségeknek elszámolást kell bemutatniuk. Az eredmények folyamatos javítása érdekében meg kell vizsgálni továbbá az alternatív forrásokat, mint pl. a speciális bérletidíj-felméréseket.

6. elv:

A tagállamok a legszélesebb körű és a legmegbízhatóbb forrásokat – például a népszámlálásból vagy a háztartások felméréseiből származó adatokat – használják fel a rétegenkénti tényleges bérleti díjak származtatására. A megbízhatóság, a teljeskörűség és különösen a rétegzés javítása érdekében alternatív forrásokat is figyelembe kell venni.

1.3.3. A bázisre eredményeinek extrapolációja

Csak kevés tagállam rendelkezik olyan éves információval, amely a saját lakás-szolgáltatások kibocsátásának évenkénti újraszámításához szükséges. A legtöbb tagállamban az egy adott évre vonatkozó eredményeket tekintik referenciaértéknek, majd ezeket mutatók segítségével frissítik, így jutva a folyó év becsült adatához. A frissítés történhet a (teljes) bázisre kibocsátásra vonatkozó kombinált mutató alkalmazásával, vagy a lakásállomány és a rétegenkénti bérleti díj külön extrapolációjával. Bár általában hasonló eredmények várhatók, eltéréseket okozhatnak a strukturális eltolódások – pl. a bérbeadott lakások és a tulajdonos által lakott lakások közötti arányban. Emellett egy külön számítás lehetővé tenné a hitelesség ellenőrzését.

Az alkalmazott mutatókat illetően, a mennyiségi indexet leginkább az építőipar kibocsátásából származtatják. Az ármutató pedig gyakran a fogyasztói árindexben figyelembe vett, kifizetett bérleti díjak árindexén alapul. Ez torzulásokat okozhat azokban az esetekben, amikor – például az államilag ellenőrzött bérleti díj miatt – nem indokolt az a feltételezés, hogy az imputált bérleti díjak az összesség alakulását követik. Az imputált bérleti díjak extrapolációjához jobbnak tűnik, a bázisévhez hasonlóan, egy olyan árindex használata, amely a bérbeadott magántulajdonú lakások bérleti díjának mozgását tükrözi. Fel kell hívni a figyelmet továbbá arra a tényre, hogy az árindexek rendes esetben nem tartalmazzák a minőségváltozásoknak betudható árnövekedéseket. Az árindexeket ezért ki kell egészíteni egy, a javulásokat tükröző minőségi mutatóval.

Végül célravezetőnek tűnik a strukturális változásoknak az eredményekre gyakorolt hatásait az extrapoláció időszakának korlátozásával minimalizálni. A vonatkozó alapstatisztikák periodicitását figyelembe véve megfelelőnek tűnik a lakásállományra vonatkozóan tízévente – azaz a népszámlálások megszokott ütemét követve – új bázisét bevezetni. Emellett az ártényezőre (a rétegenkénti bérleti díjra) vonatkozóan legalább ötévente – azaz a háztartási költségvetési felmérések rendes periodicitását követve – kellene új bázisét bevezetni.

7. elv:

Amennyiben nem lehetséges a lakásszolgáltatások kibocsátásának teljes körű újrabecslését évente elvégezni, a tagállamok extrapolálhatják az adott bázisév adatát megfelelő mennyiségi, ár- és minőségi mutatók alkalmazásával. A lakásállomány és az átlagos bérleti díj extrapolációját minden rétegre külön kell elvégezni. Az extrapoláció során különbséget kell tenni a tényleges és az imputált bérleti díjak kiszámítása között. Amennyiben szükséges, az extrapolációhoz használt rétegek száma kevesebb lehet, mint a bázisév esetében használt rétegeké. A tulajdonosok által lakott lakások imputált bérleti díjának extrapolációjához általában a magánszektor bérleti díjait tükröző árindexet kell alkalmazni. Két bázisév közötti időszak egyetlen esetben sem haladhatja meg a lakásállomány esetében a 10 évet, az ártényező esetében az 5 évet, vagy más megfelelő módszerekkel hasonló minőséget kell elérni.

1.4. Különleges problémák

1.4.1. Ingyenesen vagy áron alul bérbe adott lakások

A tényleges bérleti díjakra vonatkozó adatgyűjtés során néhány esetben nulla vagy igen alacsony értékek is megfigyelhetők. Az ingyenesen bérbe adott lakások esetében ez ahhoz a különös helyzethez vezet, hogy a lakásszolgáltatásra sor kerül, de (látható) fizetés nem történik. Ilyen esetekben elfogadható megoldást jelent a megfigyelt tényleges nulla bérleti díj korrigálása. Ehhez hasonló megoldás lenne logikus az áron alul bérbe adott lakások esetében is.

Az állami beavatkozások mellett egyéb okok is indokolják, hogy miért kerül sor lakások ingyenes vagy áron aluli bérbeadására. Egy példa erre, amikor a munkavállaló a munkáltató tulajdonában lévő lakásért nulla vagy csökkentett bérleti díjat fizet. Ez mindenféle munkavállalói kategóriánál előfordulhat, beleértve a házfelügyelőket vagy a biztonsági őrköt is. Ez esetben a tényleges bérleti díjat korrigálni kell, továbbá a tényleges bérleti díj és az összehasonlítható bérleti díj közötti különbséget természetbeni juttatásként kell kezelni (lásd az ESA 2010 A. mellékletének 4.04–4.06. pontját). Egy másik lehetőség az, amikor a lakást nulla vagy nagyon alacsony bérleti díj fejében rokonoknak vagy barátoknak adják ki. Ez esetben a korrekció úgy történhet, hogy a lakásokat egyszerűen átsorolják a bérleti szektorból a tulajdonosi szektorba. Hasonló korrekció tűnik továbbá megfelelőnek a bérlők által fizetett átalánydíjak esetében, azaz amikor a bérlő a szokásosnál hosszabb időszakra előre fizeti ki a bérleti díjat.

8. elv:

Az ingyenesen vagy áron alul bérbe adott lakások esetében megfigyelt tényleges bérleti díjat úgy kell korrigálni, hogy a bérleti díj lefedje a teljes lakásszolgáltatást. Korrekció nélkül sem a nulla, sem pedig az alacsony bérleti díjakat nem lehet felhasználni az imputált bérleti díjak kiszámításához. Ezért mind a tényleges, mind az imputált bérleti díjak kiszámításához korrekciókat kell végezni annak biztosítása érdekében, hogy a kibocsátás értéke tükrözze a teljes nyújtott lakásszolgáltatást.

1.4.2. Nyaralók

A nyaralók a szabadidő eltöltésére szolgáló ingatlanok minden típusát magukban foglalják, mint pl. a közeli hétvégi házat, amelyet egy évben sokszor, rövid időre vesznek igénybe, vagy a távolabbi üdülőt, amelyet hosszabb időre, de évente csak néhány alkalommal használnak. Első ránézésre a bérbeadott nyaralók nem okoznak problémát, mivel a kibocsátás mérőszámának a ténylegesen kifizetett bérleti díj tekintendő. Ha azonban a tényleges bérleti díjakat havonta szedik be, az egész évre történő extrapoláció túlbecslésekhez vezethet, amennyiben nem áll rendelkezésre kiegészítő információ az átlagos használati időről.

A tulajdonos által lakott nyaralók imputált bérleti díjának kiszámításához a leglogikusabb az ilyen ingatlanokat rétegezni és a ténylegesen bérbeadott hasonló szálláshely megfelelő átlagos éves bérleti díját alkalmazni. Az éves bérleti díj impliciten tükrözi az átlagos használati időt. Amennyiben nehézségek merülnek fel, helyettesítő módszer is alkalmazható. Ennek során az egy rétegbe tartozó nyaralókról történik információgyűjtés és a ténylegesen bérbeadott nyaralók átlagos éves bérleti díját kell alkalmazni a tulajdonosok által lakott nyaralókra. Harmadik megoldásként elfogadható az elhelyezkedés szerint ugyanabba a rétegbe tartozó rendes lakások teljes éves bérleti díjának felhasználása, amennyiben a nyaralók a lakásállománynak csak igen kis részét teszik ki, vagy ahol a nyaralókat nem lehet a többi lakástól elkülöníteni. Még üdülők esetében is észszerűnek tűnik ez az eljárás, ha figyelembe vesszük, hogy ezek mindig a tulajdonos rendelkezésére állnak, és annak barátai vagy rokonai ezeket ingyenesen vehetik igénybe.

Az olyan kivételes esetekben, amikor a nyaralók bizonyos rétegeire nem állnak rendelkezésre a tényleges bérleti díjak, vagy azok statisztikailag nem megbízhatóak, más objektív módszereket lehet alkalmazni, pl. a költség alapú módszert. Azokban az esetekben, amikor a lakástípus esetében kizárólag a költség alapú módszert alkalmazzák egyetlen kivitelezhető módszerként, indokolt feltételezést kell alkalmazni az átlagos használati időre vonatkozóan az összehasonlíthatóság biztosítása érdekében, kivéve, ha a nyaraló az egész évben mindig a tulajdonos rendelkezésére áll. Abban az esetben, ha az átlagos használati időre vonatkozó feltételezés indokolt, fel kell hívni a figyelmet arra, hogy biztosítani kell a hiteles eredményeket abban az értelemben, hogy a költség alapú módszer keretében a kibocsátás az összes költséget fedezi. Ez úgy érhető el, ha az átlagos használati időt csak a nettó működési eredményhez igazítják.

9. elv:

A nyaralók a szabadidő eltöltésére szolgáló ingatlanok minden típusát magukban foglalják, mint pl. a közeli hétvégi házat, vagy a távolabbi üdülőt. A nyaralók kibocsátásának becsléséhez lehetőség szerint a hasonló létesítmények éves átlagos bérleti díjait kell alkalmazni. Az éves bérleti díj impliciten tükrözi az átlagos használati időt. Bár a rétegzés kívánatosnak tűnik, a nyaralók egyetlen rétegbe csoportosíthatók. Amennyiben a nyaralók a lakásállománynak csak igen kis részét teszik ki, az elhelyezkedés szerint ugyanabba a rétegbe tartozó rendes lakások teljes éves bérleti díját lehet alkalmazni. Indokolt és kivételes esetben, amikor a nyaralók bizonyos rétegeire nem állnak rendelkezésre a tényleges bérleti díjak, vagy azok statisztikailag nem megbízhatóak, más objektív módszereket lehet alkalmazni, pl. a költség alapú módszert.

1.4.3. Az időben megosztott használatú szálláshelyek

Az időben megosztott használat esetében az ingatlanügynök egy jogot értékesít, amely biztosítja valamely idegenforgalmi körzetben elhelyezkedő lakásnak az év meghatározott időszakában történő használatát, és az ügynök emellett gondoskodik az ingatlan kezeléséről. A jogot egy tanúsítvány igazolja, amelyet az első befizetést követően bocsátanak ki. E tanúsítvány folyó áron forgalomképes. Az időszakos fizetéseket az igazgatási költségek fedezésére kell teljesíteni.

E leírásból az következik, hogy az első befizetés befektetésnek tekinthető, mivel a kibocsátott tanúsítvány hasonlít a részvényhez. Ezt alátámasztja az a tény, hogy a vásárló legalább egy tagállam törvénye szerint valódi jogot szerez. Így célravezetőnek tűnne az első befizetések beszámítása a nemzeti számlákba az immateriális javak között. Logikusnak tűnne továbbá az ingyenes szálláshely-szolgáltatást osztalékként kezelni, amelyet az ingatlanügynök természetbeni juttatásként nyújt.

Az alapvető probléma az, hogy az időben megosztott használatú szálláshely szolgáltatást nyújt, ez azonban nem része a gazdaság kibocsátásának. Logikus, hogy ebben az esetben korrekcióra van szükség. Először is az a javaslat, hogy az időszakos fizetést fogadják el közelítő értéknek, impliciten azt jelenti, hogy a szálláshely-szolgáltatást illetően nem történik korrekció, mivel az időszakos fizetés más szolgáltatást fedez, nevezetesen az igazgatási költségeket. Egy másik elméleti lehetőség az volna, ha az első befizetést a szolgáltatásnyújtásért fizetett előlegnek tekintenék, és azt felosztanák az érintett használati időszakok között. E modell gyakorlati alkalmazásának statisztikai problémáitól eltekintve úgy tűnik, hogy jogi értelemben ellentmondás áll fenn, mivel az implicit értelmezés szerint egy szolgáltatás, nem pedig egy eszköz megvásárlásáról van szó.

További lehetőség a közelítő érték származtatása a hasonló (önellátó) szálláshelyek éves tényleges bérleti díjaiból. E megoldás mellett szól az a tény, hogy az időben megosztott használatú szálláshelyek az idegenforgalmi körzetekben helyezkednek el a ténylegesen bérbeadott üdülőlakásokkal együtt. Amennyiben nehézségek merülnek fel, a nyaralókra javasolt két másik módszer is elfogadható az időben megosztott használatú ingatlanok esetében. Az imputált bérleti díjnak nettó alapúnak kell lennie, hogy elkerülhető legyen az időszakos fizetések által fedezett költségek kétszeres elszámolása.

10. elv:

Az időben megosztott használatú szálláshelyek esetében ugyanazokat az eljárásokat kell alkalmazni, mint a nyaralóknál.

1.4.4. Albérleti szoba bérlete

A legtöbb tagállamban igen sok egyetemi hallgató lakik albérleti szobában. Ez gyakran más fiatalokra vagy más olyan személyekre is jellemző, akik foglalkozásuk miatt távol vannak otthonuktól. Amennyiben a szoba egy bérbeadott lakás része, azaz albérletbe adták, nincs nagyobb probléma. Az albérleti szoba bérleti díját a tényleges fő bérleti díjhoz történő hozzájárulásnak lehet tekinteni, ez tehát háztartások közötti transzfer. Ha azonban a szoba tulajdonos által lakott lakás része, az albérlő által fizetett bérleti díj és a teljes imputált bérleti díj figyelembevétele kétszeres elszámolást jelentene. A helyes megoldás valószínűleg az volna, ha a lakásnak az albérlő által elfoglalt részéért a fizetett tényleges bérleti díjat, a lakás többi részéért pedig az imputált bérleti díjat vennék figyelembe. Ez azonban a gyakorlatban valószínűleg kivitelezhetetlen. Ehelyett a bérleti díjat olyan transzferként lehetne kezelni, amely a lakásköltségek megosztását célozza. Ez annyiban hasonló az első esethez, hogy az albérleti szoba tényleges bérleti díja úgy jelenik meg, mint hozzájárulás az imputált fő bérleti díjhoz. Ennek következményeként korrekcióra lesz szükség, amennyiben a háztartási szektort csoportokra bontják.

További kérdést jelent a több szoba albérletbe adásának kezelése. Ez esetben ajánlott, hogy az albérlet kifejezést csak akkor legyen alkalmazandó, 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 díja mindaddig a fő bérleti díjhoz való hozzájárulásként tekintendő, ameddig maga a tulajdonos vagy a főbérlő a lakásban lakik.

1.4.5. Üres lakások

Először is, egy bérbeadott lakást mindig lakottnak kell tekinteni, még akkor is, ha a bérlő máshol lakik. Másodszor, a nyaralókra és az időben megosztott használatú szálláshelyekre elfogadott általános megoldás értelmében az éves bérleti díj impliciten tükrözi az átlagos használati időt. Az üres lakások problémája ezért azokra a nem bérbeadott lakásokra korlátozódik, amelyeket tulajdonosuk nem használ, azaz amelyek eladhatók vagy bérbeadhatók. Ilyen esetekben nem történik lakásszolgáltatás, így nulla bérleti díjat kell beállítani.

Az annak eldöntéséhez szükséges információ, hogy egy nem bérbeadott ingatlan üres-e avagy sem, származhat a tulajdonos vagy a szomszédok nyilatkozatából. Az ilyen információ hiányában a bútorok megléte jelezheti, hogy az ingatlan lakják. Ezzel szemben a bútorozatlan lakásokat üresnek lehet tekinteni, mivel nehéz elképzelni, hogy ott lakásszolgáltatás folyjon. Az üres lakások közé tartoznak azok a lakások is, amelyeket a fizetés elmulasztása miatt tulajdonosuk visszavesz, 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 az eset hasonló egy bérbeadott, de üres lakás esetéhez, megfelelőnek tűnik bérleti díjat beállítani. Ezért a tulajdonos által lakott, bútorozott lakásokat általában lakottnak kell tekinteni.

Egy üres lakással kapcsolatban is merülhetnek fel költségek, mint pl. a karbantartással, a villamos energiával, a biztosítási díjakkal, az adókkal stb. kapcsolatos folyó kiadások. Ezeknek szerepelniük kell a folyó termelőfelhasználás, egyéb termelési adók stb. alatt. Egy szolgáltatást egyáltalán nem nyújtó vállalkozás esetéhez hasonlóan ez negatív hozzáadott értéket eredményezhet.

A költség alapú módszer alkalmazása esetében az üres lakásokat megfelelően meg kell különböztetni a lakásállomány többi részétől annak érdekében, hogy a kibocsátás értékét implicit módon ne befolyásolja a számításokban figyelembe vett összes költségelem, mint például az állóeszköz-felhasználás és a nettó működési eredmény. Első pillantásra az üres lakások a szociális lakások összefüggésében némi aggodalomra adhatnak okot, mivel a költségek összegén alapuló megközelítés miatt – mely a szociális lakásokat biztosító nem piaci szektorok számára releváns – hasonló implicit hatást gyakorolnak a kibocsátásra. Ebben az esetben azonban a hatás várhatóan rendkívül jelentéktelen lesz. Ezenkívül az üres lakás a szociális lakások összefüggésében mindig lakott lakásnak tekinthető, mivel azt a tulajdonos (állam vagy háztartásokat segítő nonprofit intézmények) szociális védelmi funkció ellátására használja.

12. elv:

Egy nem bérbeadott lakás esetében, amely eladható vagy bérbeadható, nulla bérleti díjat kell beállítani. A tulajdonos által lakott, bútorozott lakást általában lakottnak kell tekinteni.

1.4.6. Garázsok

Mivel a garázsok a bruttó állóeszköz-felhalmozás részét képezik, indokoltnak tűnik egyfelől, hogy a bérbeadott garázsok szolgáltatása része legyen a gazdaság kibocsátásának, másfelől pedig imputált kibocsátás számítása a tulajdonos által használt garázsok után. A garázs mindkét esetben a lakás komfortjának egyik eleme, mint minden más létesítmény. E tekintetben a fedett gépkocsibeállókat és a parkolóhelyeket is figyelembe kellene venni, mivel azok funkciója feltehetően azonos a garázséval.

Az ESA 2010 A. mellékletének 3.75. pontja kimondja, hogy „a lakástól különálló garázs esetében, amit a tulajdonos a lakásslolgáltatás részeként végső fogyasztási célra használ, hasonló becslést kell alkalmazni.”

A bérbe adott lakásoknál rendszerint több saját használatú lakás rendelkezik garázzsal. E strukturális különbség számításba vételéhez a legjobb megoldásnak az tűnik, ha a garázs megléte rétegzési szempontként szolgál.

13. elv:

A végfelhasználói célú garázsok és a parkolóhelyek által nyújtott szolgáltatásokat a lakásslolgáltatásokon belül kell figyelembe venni.

2. FOLYÓ TERMELŐFELHASZNÁLÁS

A folyó termelőfelhasználásnak összhangban kell lennie a kibocsátással. Az egyéni fogyasztás rendeltetés szerinti osztályozásának (COICOP) megfelelően a fűtés, víz, villamos energia stb. díjait, akárcsak a lakás-karbantartási és -javítási költségeket külön kell elszámolni, azaz a lakásslolgáltatások kibocsátásába nem szabad beleszámítani.

A gyakorlatban azonban több díjat, valamint a karbantartási és javítási költségeket a bérleti szolgáltatás részének kell tekinteni azon az alapon, hogy ezeket nem lehet elkülöníteni. A GNI-szintet nem érintheti, ha a folyó termelőfelhasználást és a kibocsátást következetesen bruttó módon kezelik.

A javítást és a karbantartást illetően három kategóriát kell elkülöníteni. Először, a használt állóeszközökön a szokásos karbantartáson és javításokon túlmenően végzett nagyjavítások a bruttó állóeszköz-felhalmozás részét képezik (az ESA 2010 A. mellékletének 3.129. pontja).

Másodszor, a saját lakást használónál a lakás olyan jellegű szépítésével, karbantartásával és javításával kapcsolatban felmerült kiadásokat, amelyet bérlők jellemzően nem végeznek, a lakásslolgáltatás folyó termelőfelhasználásaként kell értékelni (az ESA 2010 A. mellékletének 3.96. pontja).

Végezetül, a termelésbe nem tartozik bele a lakástakarítás, -festés és -karbantartás, amennyiben e tevékenységek végzése bérlők körében is általános (az ESA 2010 A. mellékletének 3.09. pontja). Az említett tevékenységekhez kapcsolódó kiadásokat közvetlenül a háztartások végső fogyasztásaként kell elszámolni. Az ESA 2010 A. mellékletének 3.95. pontja értelmében a háztartások végső fogyasztási kiadásaiba beletartoznak a bérlő vagy a tulajdonos által a lakás kisebb külső, vagy belső javításaihoz és szépítéséhez használt anyagok.

Ez azt jelenti, hogy a tulajdonos által lakott lakások esetében a folyó termelőfelhasználásnak a szokásos karbantartás és a javítások ugyanazon fajtáit kell lefednie, mint amelyeket hasonló bérbeadott lakások esetében a bérbeadó folyó termelőfelhasználásnak tekintene. A jellemzően inkább a bérlő, mint a bérbeadó által elvégzett javítások és karbantartás kiadásait a háztartások végső fogyasztási kiadásaként kell kezelni mind a bérlők, mind a saját lakást használók esetében.

A tulajdonos által lakott lakások esetében a szokásos karbantartás és javítások folyó termelőfelhasználása olyan közvetlen statisztikai forrásokból származtatható, mint pl. a háztartási költségvetési felmérések. Ha a folyó termelőfelhasználásnak a sajátlakás-szolgáltatás kibocsátásához viszonyított aránya nagyon eltérő a bérleti szektorban mért aránytól, ennek okait ki kell vizsgálni. Ha az eltérést minőségi különbségek okozzák, például az egyébként hasonló lakások szokásos karbantartásának eltérő mértéke, az imputált bérleti díjakat ennek megfelelően ki kell igazítani.

A folyó termelőfelhasználásnak – az ESA 2010 A. mellékletének 14. fejezetével összhangban – tartalmaznia kell a pénzügyi közvetítési szolgáltatások közvetett módon mért díját (FISIM). Ebbe beletartozik a háztartások tulajdonosi minőségben felmerülő folyó termelőfelhasználása a lakáshitelekkel összefüggésben.

Az 1.4.5.szakaszban foglaltak szerint az üres lakások is eredményezhetnek folyó termelőfelhasználást. Általánosságban hangsúlyozni kell, hogy a munkáltató tulajdonában lévő lakások esetében kerülni kell a folyó termelőfelhasználás kétszeres elszámolását.

14. elv:

A folyó termelőfelhasználást a lakásszolgáltatások kibocsátásának definíciójával összhangban állapítják meg. Általában egyik tétel sem tartalmazza a fűtés, víz és villamos energia stb. díját. Amennyiben gyakorlati okok miatt eltérő eljárást részesítenek előnyben, ez elfogadható, ha ez nincs hatással a GDP- és a GNI-szintre.

3. A KÜLFÖLDDEL FOLYTATOTT TRANZAKCIÓK

Az ESA 2010 (az A. melléklet 1.63. és 2.29. pontja) értelmében képzett rezidens egységnek kell tekinteni az ország gazdasági területén föld- vagy épülettulajdonnal rendelkező nem rezidens egységeket e tulajdonosi minőségükben, és kizárólag az ilyen földet vagy épületeket érintő gazdasági műveletek vonatkozásában.

Ez azt jelenti, hogy az olyan lakással kapcsolatos szolgáltatást, amely egy nem rezidens tulajdonában van, azon gazdaság kibocsátásába számítják bele, amelyben a lakás található. A nem rezidens tulajdonos által lakott lakóingatlan esetében lakásszolgáltatás-exportot kell elszámolni, az ennek megfelelő nettó működési eredmény pedig a külföldnek fizetett elsődleges jövedelemként kerül elszámolásra (az ESA 2010 A. mellékletének 3.173. és 4.60. pontja).

A rezidensek külföldön lévő saját lakásával kapcsolatban az ESA 2010 A. mellékletének 3.75. pontja megállapítja, hogy „a külföldön lévő saját tulajdonú lakás, pl. nyaraló bérleti értékét nem a hazai termelés részeként kell számba venni, hanem mint szolgáltatásimportot, az abból származó nettó működési eredményt pedig külföldről származó elsődleges jövedelemként”.

Általában kevés probléma merül fel, ha a nem rezidens tulajdonában lévő ingatlant rezidensnek adják ténylegesen bérbe, mert ekkor pénzügyi mozgásról van szó ami bekerül a fizetési mérlegbe. Csak a külföldi rezidensek tulajdonában lévő, általuk lakott lakásokat kellene elkülöníteni. A saját lakást használó állampolgársága nem elég ahhoz, hogy meg lehessen különböztetni a rezidenseket a nem rezidensektől. E tekintetben a külföldi rezidensek tulajdonában lévő nyaralóknak van minden bizonnyal a legnagyobb szerepe, és célravezető lenne, ha az érintett tagállamok megállapodásra jutnának a nem rezidens tulajdonosok számáról. A nem rezidens, saját lakást használókról azonban igen kevés információ áll rendelkezésre. A külföldi saját nyaralóval rendelkező rezidensekről még annál is kevesebb az adat. A következtetések elkerülése érdekében annak a tagállamnak, amely a nem rezidens tulajdonosok által lakott lakások után elsődleges jövedelmet von le, ezzel egyidejűleg a rezidens tulajdonosok által lakott külföldi lakások után elsődleges jövedelmet kellene hozzáadnia.

Külön problémát jelentenek e tekintetben az időben megosztott használatú ingatlanok. Mivel ugyanazon számviteli időszakban az ilyen ingatlant különböző országok rezidensei lakhatják, a származási országhoz történő közvetlen hozzárendelés szinte lehetetlen. Összehasonlítható eredményeket egy gyakorlatiasabb megközelítés szolgáltathat. Először az időben megosztott használatú szálláshely által teremtett (imputált) hozzáadott értéket a tulajdonos vállalkozás honossága szerinti országhoz rendelik. Ezt követően a tulajdonos vállalkozást fel lehet kérni arra, hogy adjon információt az üdülési jog tulajdonosainak származási országáról, amely felosztási kulcsként szolgálhat.

15. elv:

Az ESA 2010 szerint a tagállam gazdasági területén található valamennyi lakás hozzájárul a tagállam GDP-jéhez. Azt a nettó működési eredményt, amelyet a nem rezidensek az adott tagállamban föld- és lakástulajdonosként kapnak, a külföldnek fizetett tulajdonosi jövedelemként kell elszámolni, és ezért le kell vonni a GDP-ből, hogy megkapjuk a GNI-t (és fordítva). Ez a nettó működési eredmény a lakások tényleges és imputált bérbeadásának nettó működési eredményének tekintendő. Annak a tagállamnak, amely a nem rezidens tulajdonosok által lakott lakások után tulajdonosi jövedelmet von le, ezzel egyidejűleg a rezidens tulajdonosok által lakott külföldi lakások után tulajdonosi jövedelmet kellene hozzáadnia.