

31995D0309

5.8.1995

DZIENNIK URZĘDOWY WSPÓLNOT EUROPEJSKICH

L 186/59

DECYZJA KOMISJI**z dnia 18 lipca 1995 r.****określająca zasady szacowania usług mieszkaniowych do celów wykonania art. 1 dyrektywy Rady nr 89/130 EWG, Euratom w sprawie harmonizacji obliczania produktu narodowego brutto w cenach rynkowych****(Tekst mający znaczenie dla EOG)**

(95/309/WE, Euratom)

KOMISJA WSPÓLNOT EUROPEJSKICH,

uwzględniając Traktat ustanawiający Wspólnotę Europejską,

uwzględniając Traktat ustanawiający Europejską Wspólnotę Energii Atomowej,

uwzględniając dyrektywę Rady 89/130/EWG, Euroatom z dnia 13 lutego 1989 r. w sprawie harmonizacji obliczania produktu narodowego brutto w cenach rynkowych ⁽¹⁾, w szczególności jej art. 1,

a także mając na uwadze, co następuje:

do celów definicji produktu narodowego brutto w cenach rynkowych na podstawie art. 1 dyrektywy 89/130/EWG, Euratom, niezbędne jest wyjaśnienie zasad szacowania usług mieszkaniowych stosowanych dla potrzeb Europejskiego systemu zintegrowanych rachunków gospodarczych,

środki przewidziane w niniejszej decyzji są zgodne z opinią Komitetu utworzonego na mocy art. 6 dyrektywy 89/130/EWG, Euratom,

PRZYJMUJE NINIEJSZĄ DECYZJĘ:

Artykuł 1

Do celu wykonania art. 1 dyrektywy 89/130/EWG, Euratom stosuje się następujące zasady szacowania usług mieszkaniowych:

- a) do zestawienia danych o produkcji usług mieszkaniowych, Państwa Członkowskie stosują metodę stratyfikacji w oparciu o rzeczywiste czynsze,
- b) do uzyskania istotnych kryteriów stratyfikacji, Państwa Członkowskie stosują analizy tabelaryczne lub techniki statystyczne,
- c) przez rzeczywiste czynsze należy rozumieć czynsze należne za prawo do korzystania z nieumeblowanego mieszkania,

- d) do zestawienia czynszów kalkulacyjnych wykorzystuje się rzeczywiste czynsze ze wszystkich umów odnoszących się do mieszkań będących własnością prywatną,
- e) w państwach, w których wynajem mieszkań będących własnością prywatną stanowi niewielki udział, właściwy poziom czynszów w sektorze prywatnym można uzyskać albo przyjmując zwiększony poziom czynszów publicznych lub – w uzasadnionych, wyjątkowych przypadkach – stosując inne obiektywne metody, takie jak metoda kosztów użytkowania,
- f) czynsze za mieszkania umeblowane mogą być także wykorzystane w celu powiększenia podstawy czynszów kalkulacyjnych, jeżeli zostaną pomniejszone o koszty korzystania z umeblowania,
- g) Państwa Członkowskie powinny dokonywać ekstrapolacji wielkości otrzymanej dla danego roku bazowego, stosując odpowiednie wskaźniki ilościowe, cenowe i jakościowe.

Szczegółowe zasady szacowania usług mieszkaniowych są zawarte w Załączniku.

Artykuł 2

Dla kolejnych lat, począwszy od 1988 r., oszacowania usług mieszkaniowych zgodnie z zasadami wymienionymi w Załączniku przedstawia się Komisji (Eurostat) nie później niż do dnia 30 września 1996 r.

Artykuł 3

Niniejsza decyzja skierowana jest do Państw Członkowskich.

Sporządzono w Brukseli, dnia 18 lipca 1995 r.

W imieniu Komisji

Yves-Thibault DE SILGUY

Członek Komisji

⁽¹⁾ Dz.U. L 49 z 21.2.1989, str. 26.

ZAŁĄCZNIK

Do celów wykonania art. 1 dyrektywy 89/130/EWG, Euratom poniższe punkty mają za zadanie wyjaśnienie zasad szacowania produkcji, konsumpcji pośredniej i transakcji z resztą świata w zakresie usług mieszkaniowych.

1. PRODUKCJA USŁUG MIESZKANIOWYCH

1.1. Metoda podstawowa

W rachunkach narodowych przyjmuje się, że produkcja usług mieszkaniowych obejmuje nie tylko usługi świadczone w formie wynajmu mieszkań ale także w formie mieszkań zajmowanych przez ich właścicieli. W odniesieniu do wyceny produkcji usług mieszkaniowych Europejski system zintegrowanych rachunków gospodarczych przewiduje w ust. 315 ppkt i), że „usługi wytworzone przez własność mieszkań są mierzone wartością czynszów, jeśli są wynajmowane, lub wartością czynszów za podobne mieszkania, jeżeli pozostają zajmowane przez właścicieli”. Zasadniczy problem w stosowaniu tej zasady polega na interpretacji pojęcia „podobny” w przypadku mieszkań zajmowanych przez właścicieli. W praktyce stosowane są dwie różne metody w celu realizacji tej zasady ⁽¹⁾. Z jednej strony większość państw stosuje metodę stratyfikacji, która łączy informacje z całości zasobów mieszkaniowych w podziale na różne warstwy z informacją na temat rzeczywistych czynszów płaconych w każdej warstwie. Z drugiej strony niektóre państwa stosują metodę samoszacowania, zwracając się do właścicieli mieszkań zajmujących je, o oszacowanie ewentualnego czynszu za ich własność.

Tę różnicę w postępowaniu można do pewnego stopnia wytłumaczyć tym, że odsetek mieszkań zajmowanych przez ich właścicieli różni się w poszczególnych Państwach Członkowskich, wynosząc od 42 % do 77 %. W sytuacji gdy odsetek właścicieli zajmujących swoje mieszkania jest wysoki, w pewnych warunkach otrzymanie informacji na temat rzeczywistych czynszów za mieszkania podobne, tak jak wymaga tego metoda stratyfikacji, może być rzeczą trudną. Mimo to trzeba podkreślić, że niektóre państwa, w których odsetek mieszkań zajmowanych przez właścicieli jest wysoki, stosują w istocie metodę stratyfikacji. Z drugiej strony główny problem z metodą samoszacowania polega w dużej mierze na subiektywnym charakterze takich szacunków. Prowadzi to do znacznych niepewności spowodowanych zawyżaniem lub zaniżaniem szacunków (w zależności od konkretnych okoliczności) i zwiększa margines błędu szacunków PNB wraz z rosnącym znaczeniem mieszkań zajmowanych przez właścicieli. Ponadto margines błędu nie stabilny przy zmieniających się okolicznościach.

Biorąc pod uwagę, że metoda samoszacowania ma charakter wysoce subiektywny, ze statystycznego punktu widzenia wydawałoby się rozsądne zalecenie metody stratyfikacji. Ogólnie biorąc, metoda stratyfikacji wykorzystuje informacje dotyczące rzeczywistych czynszów w mieszkaniach wynajmowanych, aby na tej podstawie otrzymać szacunki wartości czynszowej całości zasobów mieszkaniowych. Można to traktować jako „ubruttowanie” w oparciu o metodę ilościowo-cenową. Stratyfikacja zasobów mieszkaniowych jest niezbędna do uzyskania bardziej wiarygodnych szacunków i uwzględnienia w sposób właściwy względnych różnic ceny. Ponieważ czynsze różnią się w zależności od cech mieszkania, uwzględnienie tego czynnika jest niezbędne. Następnie średni czynsz dla warstwy jest stosowany w odniesieniu do liczby mieszkań w danej warstwie. Jeżeli dostępne informacje pochodzą z badań próby, ubruttowanie dotyczy zarówno mieszkań wynajmowanych, jak i mieszkań zajmowanych przez właścicieli. Szczegółowy proces ustalania czynszu dla poszczególnych warstw przeprowadzany jest zwykle dla roku bazowego, a następnie podlega ekstrapolacji na kolejny rok bieżący.

Trudności wynikające z tej metody, w sytuacji gdy dla pewnych warstw mieszkań zajmowanych przez właścicieli brak jest rzeczywistego czynszu, można prawdopodobnie w większości przypadków przezwyciężyć, stosując bardziej zaawansowane metody statystyczne jak techniki regresji lub rozszerzoną wersję niderlandzkiego systemu punktów. Oczywiście nie rozwiązuje to problemu w sytuacji skrajnej, gdy wszystkie mieszkania są zajmowane przez właścicieli. W takim przypadku jako ocenę obiektywną można byłoby zastosować metodę kosztu użytkowania. Najkrócej mówiąc, polega ona na dodaniu istotnych pozycji kosztowych, takich jak zużycie materiałów i środków trwałych, jak również pewnych kwot na utrzymanie niezbędnej nadwyżki netto z działalności bieżącej włącznie z odsetkami od kredytów hipotecznych. Szczegóły tej metody powinny zostać opracowane przez Komitet Zarządzający ds. Produktu Narodowego Brutto, gdy tylko będzie to konieczne.

Zasada 1:

Do zestawienia danych o produkcji usług mieszkaniowych Państwa Członkowskie stosują metodę stratyfikacji opartą o rzeczywiste czynsze albo w drodze bezpośredniej ekstrapolacji, albo za pomocą regresji

⁽¹⁾ Do niedawna jedno z Państw Członkowskich korzystało z obiektywnej oceny czynszów kalkulacyjnych dla mieszkań zajmowanych przez właścicieli, tj. podlegająca opodatkowaniu wartość odpowiadająca potencjalnemu czynszowi wyliczonemu przez władze podatkowe.

ekonometrycznej. W odniesieniu do mieszkań zajmowanych przez właścicieli oznacza to wykorzystanie rzeczywistych czynszów za podobne mieszkania przekazane w najem. W uzasadnionych i wyjątkowych przypadkach, gdy dla pewnych warstw brak jest danych na temat rzeczywistych czynszów, lub gdy są one niewiarygodne, można zastosować inne obiektywne metody, jak metoda kosztów użytkowania.

1.2 Stratyfikacja zasobów mieszkaniowych

1.2.1. Czynniki wpływające na poziom czynszów

Pierwszy zestaw zmiennych określających na poziom rzeczywistych czynszów dotyczy cech mieszkań i budynków. Ważna będzie zarówno wielkość powierzchni mieszkania, jak i ilość pokoi. Im większe mieszkanie, tym wyższy będzie czynsz. Jednakże czynsz w przeliczeniu na 1 m² mieszkania wykazuje tendencję spadkową wraz z tym, jak rośnie powierzchnia mieszkania. Kolejny istotny czynnik dotyczy wyposażenia mieszkania. Może to obejmować takie zmienne, jak: łazienka, balkon/taras, specjalne wykładziny ścienne lub podłogowe, kominek, centralne ogrzewanie, klimatyzację, specjalne metody oszklwienia i inne środki izolacji cieplnej i wyciszającej; istotny jest także rozkład mieszkania. W odniesieniu do budynku mogą mieć znaczenie niektóre pomieszczenia, takie jak garaż, winda, basen, ogród (na dachu) czy nawet położenie mieszkania w budynku. Ponadto dla wielkości czynszu istotny może być rodzaj budynku (dom wolnostojący, bliźniak, mieszkanie) styl architektoniczny, wiek budynku, liczba mieszkań.

Drugi zestaw zmiennych dotyczy cech środowiska naturalnego. Rzeczą wiadomą jest różnica czynszu za porównywalne mieszkania położone w mieście i z dala od miasta. Odległość do centrum gospodarczego i forma pejzażu (równina, teren górski) to także czynniki, których nie można pominąć. Ponadto czynniki dotyczące bezpośredniego sąsiedztwa takie jak widok, otaczające tereny zieleni, połączenia komunikacyjne i dojazd, sklepy, szkoły oraz opinia na temat dzielnicy i bezpieczeństwo mają także wpływ na poziom rzeczywistych czynszów.

Kolejny zestaw zmiennych można w skrócie określić jako czynniki społeczno-gospodarcze. Na przykład w większości krajów na poziom czynszów wpływ mają regulacje rządowe, takie jak ograniczenia wysokości czynszów lub dotacje. Ponadto wpływ na poziom czynszów może mieć okres umowy najmu, rodzaj umowy (na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony), liczba mieszkańców w mieszkaniu (wspólne użytkowanie mieszkania przez kilka osób), właściciel (publiczny, wspólnota mieszkaniowa, prywatny, pracodawca), polityka czynszowa właściciela.

Oczywiste jest, że czynsze podlegają także wpływowi kilku dodatkowych zmiennych, ale zebranie wszystkich wspomnianych wyżej czynników prowadziłoby do przeładowania ankiet. Dlatego też można rozważyć zastosowanie do celów stratyfikacji wartości kapitałowych. Powodem, dla którego warto odwołać się do wartości kapitałowej, jest to, że odzwierciedla ona wszystkie istotne cechy mieszkania. Wartość kapitałowa może być zatem uznana jako domniemany czynnik stratyfikacji. Stosowanie współczynnika wartości kapitałowej do rzeczywistego czynszu może być uznane za metodę możliwą do wykonania, w szczególności w tych państwach, gdzie mieszkania na wynajem stanowią niewielką część zasobów mieszkaniowych. Z zastrzeżeniem, że współczynnik ten byłby stabilny, taka metoda umożliwiłaby ustalenie wartości czynszu dla tych mieszkań, które pojawiają się wyłącznie w sektorze mieszkań zajmowanych przez właścicieli. W tej sytuacji zastosowanie wartości kapitałowej nie wyklucza wykorzystania „fizycznych” kryteriów stratyfikacji, możliwe jest ich połączenie. W tej sytuacji przyjmuje się, że wartości kapitałowe odzwierciedlają brakujące „fizyczne” kryteria stratyfikacji. W każdym przypadku aby można było wykorzystać wartość kapitałową do obliczania czynszu, musi się ona opierać na obiektywnej ocenie dokonanej dla aktualnego roku referencyjnego.

W praktyce, w poszczególnych krajach stratyfikacje różnią się od siebie pod względem zarówno liczby warstw, jak i dokładnych kryteriów używanych do ich zdefiniowania. Chociaż na pierwszy rzut oka może to powodować pewne zaniepokojenie, należy podkreślić, że niektóre podstawowe kryteria, takie jak wielkość i (geograficzna) lokalizacja mieszkania stosowane są niemal wszędzie. Ponadto należy na ogół zaakceptować fakt, że trafność wyboru innych cech będzie różniła się między poszczególnymi krajami i że Państwa Członkowskie same najlepiej są w stanie ustalić istotne kryteria. To z kolei wymaga dokładnego przeprowadzenia podstawowej analizy w zakresie rzeczywistych czynszów stosowanych do obliczenia wartości danej warstwy.

Zasada 2:

W celu dokonania stratyfikacji Państwa Członkowskie biorą pod uwagę istotne cechy mieszkań. Mogą one obejmować cechy charakterystyczne mieszkania i budynku, cechy środowiska naturalnego lub czynniki społeczno-gospodarcze. Dopuszczalne jest także zastosowanie w tym celu zaktualizowanych wartości kapitałowych, jeżeli są one oparte na obiektywnych ocenach.

1.2.2. Wybór kryteriów stratyfikacji

Biorąc pod uwagę różne cechy wpływające na poziom czynszów za mieszkania, pierwszym zadaniem jest przeanalizowanie tych zmiennych, które mają znaczący wpływ na czynsze. Jednym ze sposobów na stwierdzenie, które zmienne są istotne, jest przygotowanie analizy tabelarycznej dostępnych informacji statystycznych. Wydaje się, że metoda ta stanowi podstawę obecnych metod postępowania w większości Państw Członkowskich. Aby otrzymać obiektywną miarę oceny, przydatne byłoby uzyskanie informacji na temat wariacji rzeczywistych czynszów w ramach warstw. Stworzyłoby to zachętę dla ewentualnych udoskonaleń stratyfikacji poprzez wybór warstw w celu zminimalizowania wariacji wewnątrzwarstwowej. Zaleca się zatem, aby obliczać wariacje dla warstw przynajmniej w tych przypadkach gdy stratyfikacja wpływa na poziom zarówno czynszów rzeczywistych, jak i kalkulacyjnych.

Bardziej wyszukane metody można zastosować dzięki zaawansowanym technikom statystycznym, takim jak analiza regresji wielorakiej. Technika taka pozwala na ocenę wpływu poszczególnych zmiennych, dzięki czemu daje się ustalić cechy mające wpływ na wariację czynszów. Mówiąc w skrócie, zmiennej objaśniającej można (przy pomocy współczynnika korelacji) przypisać pewne wartości liczbowe. Przy okazji pozwala to na uszeregowanie cech według stopnia ich istotności. Proces ten umożliwia dokładniejsze wyznaczenie warstw. Połączenie najistotniejszych zmiennych przy pomocy techniki regresji wielorakiej pokazuje ich ogólną siłę objaśniającą. Istnieje opinia, że zastosowanie zaawansowanych technik statystycznych do wybrania istotnych zmiennych jest skutecznym sposobem określenia warstw w ramach zasobów mieszkaniowych. Co więcej, takie techniki zdają się być użytecznym narzędziem szacowania przeciętnych czynszów w przypadkach gdy brak jest odpowiednich danych dla sektora mieszkań na wynajem (pusta warstwa).

Kolejną zaletą wyboru kryteriów stratyfikacji w oparciu o zaawansowane techniki statystyczne jest to, że unika się wymogu stworzenia jednakowych kryteriów dla wszystkich państw. W celu uzyskania porównywalnych wyników wystarczy uszeregować kryteria, mające największe znaczenie w poszczególnych krajach i przewidzieć wymagany ogólny poziom siły objaśniającej. Oczywiście, przeprowadzenie takiej analizy regresji w dużym stopniu zależy od dostępnych informacji statystycznych. Niemniej jednak nawet przy ograniczonych informacjach statystycznych mogłoby to stanowić zachętę do poprawy sytuacji w przyszłości.

Biorąc pod uwagę, że informacje na temat różnych zmiennych oddziałujących na poziom czynszów zależą przede wszystkim od rozwoju statystyki podstawowej, możliwość zastosowania zaawansowanych technik statystycznych może być obecnie ograniczona. Dlatego zaleca się metodę standardową polegającą na tym, że Państwa Członkowskie będą stosowały wszystkie istotne kryteria wynikające z analizy tabelarycznej. Jako minimum do wyznaczenia warstw w zasobach mieszkaniowych stosować się będzie wielkość, lokalizację i przynajmniej jeszcze jedną istotną cechę mieszkania. Dzięki takiej metodzie stratyfikacji możliwe będzie uzyskanie przynajmniej 30 komórek. Podział zasobów mieszkaniowych musi być istotny i reprezentatywny dla całości zasobów mieszkaniowych. Zaawansowane techniki statystyczne można wykorzystać do ustalenia zmiennych objaśniających istotnych dla wyznaczenia warstw.

Jednakże w praktyce Państwa Członkowskie mogą preferować stosowanie mniejszej liczby zmiennych lub zmienne inne niż zalecone w metodzie standardowej. Jest to do przyjęcia, o ile przeprowadzono wcześniej analizę regresji wielorakiej, wykazując, że osiągnięty został zadawalający poziom siły objaśniającej. W celu zapewnienia porównywalnych wyników zaleca się, aby współczynnik korelacji osiągnął przynajmniej 70 %. Taka wartość progowa byłaby do przyjęcia w przypadku dużej próby, przy pominięciu czynszów zerowych i bardzo niskich, jak również właścicieli mieszkających poza swoją posiadłość.

Zasada 3:

Państwa Członkowskie stosują analizy tabelaryczne lub techniki statystyczne do wyprowadzenia istotnych kryteriów stratyfikacji. Jako minimum należy zastosować kryteria wielkości, lokalizacji i przynajmniej jeszcze jedną istotną cechę mieszkania. Konieczne jest uzyskanie przynajmniej 30 komórek i należy uwzględnić przynajmniej trzy przedziały wielkości i dwa rodzaje lokalizacji. Możliwe jest zastosowanie mniejszej liczby zmiennych lub innych zmiennych, jeżeli wcześniej zostało udowodnione, że współczynnik korelacji (wielorakiej) wynosi 70 %.

1.2.3. Rzeczywiste i kalkulacyjne czynsze

Na ogół czynsz jest definiowany jako cena należna za prawo używania nieumeblowanego mieszkania. Opłaty za ogrzewanie, wodę, elektryczność powinny być zatem w zasadzie wyłączone, chociaż w praktyce wydzielenie ich może być trudne. Zgodnie z zasadami wyceny europejskiego systemu zintegrowanych rachunków gospodarczych wartość usług mieszkaniowych nie powinna obejmować naliczanego podatku od wartości dodanej.

W odniesieniu do rzeczywistych czynszów ważniejsze są prawdopodobnie niektóre formy pomocy publicznej. Na przykład konkretne gospodarstwo domowe jako konsument jest uprawnione do otrzymywania dotacji z administracji centralnej (np. dodatków mieszkaniowych), ale z powodów administracyjnych środki te są wypłacane bezpośrednio właścicielowi. W zależności od źródła informacji faktyczna wielkość czynszu może się więc różnić. Jeżeli źródłem informacji jest najemca, niezbędne może być zatem skorygowanie odnotowanej wielkości rzeczywistego czynszu przez dodanie konkretnego dodatku do czynszu.

Ponadto wykorzystanie rzeczywistych czynszów do celów kalkulacyjnych wymaga wyjaśnienia kilku podstawowych kwestii mających wpływ na harmonizację danych. Pierwszy punkt dotyczy tego, czy do celów procedury kalkulacyjnej należy wykorzystywać wszystkie rzeczywiste czynsze, czy tylko czynsze przewidziane w nowych umowach. W zależności od celu przytoczyć można różne teoretyczne argumenty za stosowaniem rzeczywistych czynszów płaconych na podstawie nowych umów, na podstawie umów zawartych w roku wybudowania lub na podstawie „przeciętnych” umów. Stosując ogólną zasadę polegającą na wykorzystywaniu czynszów za podobne mieszkania, wydaje się, że nie do przyjęcia jest ograniczenie podstawy kalkulacji do czynszów wynikających z nowych umów. Biorąc pod uwagę, że dla sektora mieszkań na wynajem stosuje się „przeciętne” czynsze, ta sama zasada powinna obowiązywać w stosunku do mieszkań zajmowanych przez właściciela. Ponadto przy stosowaniu metody stratyfikacji inne rozwiązanie stanowiłoby dużą trudność w wielu krajach. Wynikający wniosek jest taki, że do obliczenia czynszów kalkulacyjnych należy zastosować „przeciętne” rzeczywiste czynsze ze wszystkich umów.

Druga kwestia dotyczy problemu, czy do celów kalkulacyjnych można wykorzystać czynsze z mieszkań będących własnością publiczną. Biorąc pod uwagę, że mieszkania zajmowane przez właścicieli są w większości przypadków własnością prywatną, do celów kalkulacyjnych w zasadzie powinny być brane pod uwagę tylko rzeczywiste czynsze z sektora prywatnego. Jeżeli jednak dane na temat rzeczywistych czynszów za wynajem mieszkań będących własnością prywatną nie zapewniają wystarczającej podstawy do kalkulacji, w wyjątkowych sytuacjach możliwe jest wykorzystanie czynszów z mieszkań publicznych, pod warunkiem że zostaną one podwyższone o subwencje dopłacane wyłącznie do mieszkań publicznych, a nie prywatnych.

Kolejna kwestia związana jest z wykorzystaniem czynszów za mieszkania umeblowane w celu zwiększenia podstawy czynszów kalkulacyjnych. W zasadzie podstawą kalkulowania wartości czynszowej mieszkań zajmowanych przez właścicieli jest czynsz za mieszkanie nieumeblowane. W związku z tym czynsze za mieszkania umeblowane nie dają się stosować bezpośrednio. Aby uniknąć błędów w kalkulacjach, czynsze takie powinny zostać zmniejszone tak, aby nie obejmowały opłat za używanie mebli.

Zasada 4:

Przez czynsz rzeczywisty należy rozumieć czynsz za prawo używania nieumeblowanego mieszkania. Jeżeli źródłem informacji jest najemca, niezbędne może być dokonanie korekty odnotowanej wartości rzeczywistego czynszu przez dodanie wszelkich dodatków, które z powodów administracyjnych wypłacane są bezpośrednio właścicielowi. Do obliczenia czynszów kalkulacyjnych wykorzystane zostaną rzeczywiste czynsze ze wszystkich umów dotyczących najmu mieszkań własnościowych. Jeżeli będzie to niezbędne do celów statystycznych, w wyjątkowych sytuacjach możliwe jest wykorzystanie czynszów za mieszkania z sektora publicznego, pod warunkiem że zostaną one powiększone o wszelkie dodatki płacone wyłącznie właścicielowi publicznemu, ale nie właścicielom prywatnym. Podobnie czynsze za mieszkania umeblowane mogą zostać uwzględnione w podstawie kalkulacyjnej po odjęciu różnicy za mieszkania umeblowane i nie umeblowane.

1.3. Źródła szacunków dla roku bazowego i metody ekstrapolacji

1.3.1. Zasoby mieszkaniowe

Podstawowym elementem obliczeń w oparciu o metodę stratyfikacji jest informacja na temat zasobów mieszkaniowych. Informacja ta służy jako punkt odniesienia dla procesu ekstrapolacji. W kategoriach ogólnych zasoby mieszkaniowe składają się z budynków lub ich części, które są wykorzystane na mieszkania. Bardziej szczegółowo omówiono to w części dotyczącej problemów szczególnych. Głównym źródłem informacji w całej Wspólnocie na temat posiadanych zasobów są spisy budynków, rejestry administracyjne budynków lub spisy ludności. Zazwyczaj aktualizuje się dane z roku bazowego, w wyniku czego otrzymuje się szacunki dla roku bieżącego.

Jeżeli chodzi o dane na temat zasobów mieszkaniowych w roku bazowym, to wydaje się, że spisy budynków powodują najmniej wątpliwości i są najbardziej kompletne, w szczególności jeżeli przeprowadzi się je razem ze spisem ludności. Rejestry administracyjne budynków zależą w dużym stopniu od procedur prawnych, które mogą być przyczyną niepewności co do tego na przykład, czy rozbudowy, modernizacje, zmiana użytkowania powierzchni mieszkaniowej i wyburzenia mieszkań są odnotowywane prawidłowo. Wykorzystanie informacji pochodzących od gospodarstw domowych w spisach powszechnych jako podstawy informacji o zasobach mieszkaniowych może powodować problemy, ponieważ badania takie zdają się nie kłaść właściwego nacisku na drugie domy, które nie są użytkowane w czasie przeprowadzania spisu.

Zasada 5:

Do zestawienia danych na temat wielkości zasobów mieszkaniowych w roku bazowym Państwa Członkowskie wykorzystają jako podstawę albo spisy budynków, albo spisy ludności, lub też rejestry administracyjne budynków. Ponieważ spis budynków zapewnia najwyższy stopień kompletności danych, wykorzystanie rejestrów administracyjnych budynków lub spisów ludności wymaga intensywnego i dokładnego sprawdzenia danych w celu uzyskania wyczerpujących informacji.

1.3.2. Czynsze rzeczywiste

Drugim podstawowym elementem obliczania wartości usług mieszkaniowych według metody stratyfikacji są czynsze rzeczywiste płacone w sektorze mieszkań na wynajem. Informacja na temat czynszów rzeczywistych jest uzyskiwana albo ze spisu (np. spisu ludności) albo z badania ankietowego, na przykład badania budżetów rodzinnych. W pierwszym przypadku czynsze rzeczywiste są zazwyczaj ujmowane całościowo i obliczenia mają wpływ tylko na poziom czynszów kalkulacyjnych. W przypadku badania budżetów rodzinnych, obliczenia mają wpływ zarówno na poziom czynszów rzeczywistych jak i kalkulacyjnych. Oczywiście, spis stanowi szeroką podstawę wiarygodnej informacji. Ale badania budżetów rodzinnych są także normalnie uważane za dość wiarygodne, w szczególności w odniesieniu do dóbr podstawowych. Niemniej jednak w przypadku tego typu badań problemem jest margines błędu spowodowany brakiem odpowiedzi. Jeżeli mieszkanie jest traktowane bardziej jako dobro luksusowe niż podstawowe, będzie to miało niekorzystny wpływ na wyniki wyliczenia czynszu i wymagać będzie wyrównania. Innym problemem wiążącym się z badaniem budżetów rodzinnych jest mała skala takich badań, przynajmniej w niektórych krajach, co ogranicza możliwość stratyfikacji czynszów. W każdym razie powinno się wykorzystać w możliwie największym stopniu wszystkie dostępne dodatkowe źródła. W krajach, gdzie duży odsetek mieszkań jest pod kontrolą publiczną, mogą to być dane z przedsiębiorstw mieszkaniowych, które mają obowiązek przedstawiania swoich rachunków. Ponadto w ramach stałego doskonalenia wyników badane powinny być alternatywne źródła, takie jak specjalistyczne badania czynszów.

Zasada 6:

Państwa Członkowskie analizują najszerze i najbardziej wiarygodne źródła, takie jak na przykład spisy ludności lub badania gospodarstw domowych, w celu ustalenia czynszów rzeczywistych dla poszczególnych warstw. Należy przeanalizować alternatywne źródła informacji pod kątem zwiększenia wiarygodności i wyczerpującego charakteru danych, w szczególności doskonalenia sposobu przeprowadzania stratyfikacji.

1.3.3. Ekstrapolacja wyników roku bazowego

Tylko niewiele Państw Członkowskich posiada informacje niezbędne do wyliczenia co roku od nowa produkcji usług mieszkaniowych w odniesieniu do mieszkań zajmowanych przez właścicieli. W większości krajów wyniki dla danego roku przyjmowane są jako punkt odniesienia i są one uaktualniane przy pomocy wskaźników, co umożliwia dokonanie szacunków dla roku bieżącego. W praktyce różnice zdają się istnieć w sposobie, w jaki niektóre kraje dokonują aktualizacji (całkowitej) wartości roku bazowego przy pomocy złożonego wskaźnika, gdy tymczasem inne dokonują osobno ekstrapolacji zasobów mieszkaniowych, a osobno czynszów dla poszczególnych warstw. Chociaż ogólnie można spodziewać się podobnych wyników, zmiany strukturalne np. w relacji między mieszkaniami na wynajem a mieszkaniami zajmowanymi przez właścicieli mogą spowodować różnice. Osobne obliczenia umożliwiłyby ponadto sprawdzanie prawdopodobieństwa.

W odniesieniu do zastosowanych wskaźników, wskaźnik ilościowy jest najczęściej wyprowadzany z wartości produkcji w budownictwie. Natomiast wskaźnik ceny jest często oparty na wskaźniku cen czynszów wynikającym ze wskaźnika cen towarów konsumpcyjnych. Może to powodować zakłócenia w tych przypadkach gdy założenie, że czynsze kalkulacyjne podążają za ogólnym ruchem czynszów, okazuje się niesłuszne, na przykład z powodu publicznej kontroli czynszów. Dla przeprowadzenia ekstrapolacji czynszów kalkulacyjnych wydaje się zatem słuszniejsze wykorzystanie, podobnie jak w roku bazowym, wskaźnika cen odzwierciedlającego ruch cen mieszkań wynajmowanych od właścicieli prywatnych. Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, że wskaźniki ceny zazwyczaj nie uwzględniają wzrostu cen w wyniku zmiany jakości. W związku z tym oprócz wskaźników cen należy uwzględnić wskaźnik jakości odzwierciedlający udoskonalenia.

Wreszcie, słuszne wydaje się zminimalizowanie wpływu zmian strukturalnych na wyniki poprzez ograniczenie okresu ekstrapolacji. Biorąc pod uwagę cykliczny charakter właściwej statystyki podstawowej, zasadne wydaje się przeprowadzenie wyznaczenia punktu odniesienia dla 10-letnich etapów badania zasobów mieszkaniowych, co pokrywa się normalnie z przedziałami czasu między kolejnymi spisami ludności. Ponadto ustalanie wzorcowego elementu ceny (czynsz w warstwie) powinno się przeprowadzać co najmniej raz na pięć lat, co stanowi zwykłą częstotliwość przeprowadzania badań budżetów rodzinnych.

Zasada 7:

Jeżeli nie jest możliwe przeprowadzenie corocznego pełnego ponownego szacowania produkcji usług mieszkaniowych, Państwa Członkowskie mogą dokonywać ekstrapolacji danych liczbowych dla danego roku bazowego, stosując odpowiednie wskaźniki ilościowe, cenowe i jakościowe. Ekstrapolacja zasobów mieszkaniowych i przeciętnego czynszu przeprowadzana jest osobno dla każdej warstwy. W trakcie procesu

ekstrapolacji zostanie zachowane rozróżnienie między obliczaniem czynszów rzeczywistych i kalkulacyjnych. Jeżeli będzie to konieczne, liczba warstw wykorzystanych do ekstrapolacji może być mniejsza niż liczba warstw wykorzystanych do obliczeń w roku bazowym. W celu dokonania ekstrapolacji czynszów kalkulacyjnych dla mieszkań zajmowanych przez właścicieli, na ogół stosuje się wskaźnik ceny odzwierciedlający poziom czynszów za mieszkania wynajmowane od właścicieli prywatnych. W każdym razie przedział czasu dla wyznaczania punktu odniesienia dla szacunków zasobów mieszkaniowych nie powinien przekraczać okresu dziesięciu lat, a w przypadku czynszu – okresu pięciu lat.

1.4. Problemy szczególne

1.4.1. Mieszkania zwolnione z opłat czynszowych lub z niskim czynszem

Zbierając dane na temat rzeczywistych czynszów, można czasem odnotować opłaty zerowe lub bardzo niskie. W przypadku mieszkań zwolnionych z opłat czynszowych prowadzi to do dziwnej sytuacji, w której usługa mieszkaniowa jest faktycznie świadczona, ale bez (widocznej) zapłaty. W takich sytuacjach wydaje się właściwe przyjęcie rozwiązania polegającego na skorygowaniu faktycznego zerowego czynszu. Analogiczne rozwiązanie wydaje się rozsądne w przypadku mieszkań o niskim czynszu.

Poza interwencją administracji publicznej są inne powody, dla których można odnotować mieszkania zwolnione z opłat czynszowych lub o niskim czynszu. Jednym z przykładów jest sytuacja, gdy pracownik korzysta z mieszkania pracodawcy, płacąc obniżony lub zerowy czynsz. Może to dotyczyć różnych typów pracowników, w tym gospodarzy prowadzących dom lub opiekunów. W tym przypadku czynsz rzeczywisty musi zostać skorygowany, a różnica między czynszem rzeczywistym a porównywalnym będzie traktowana jako wynagrodzenie rzeczowe (patrz Europejski system zintegrowanych rachunków gospodarczych 1979, ust. 408j). Inną możliwością to wynajęcie mieszkania bez czynszu albo za niski czynsz rodzinie lub znajomym. W tym przypadku korektę można uzyskać zmieniając klasyfikację mieszkania z wynajmowanego na zajmowane przez właściciela. Podobna korekta wydaje się właściwa w przypadku opłat jednorazowych wnoszonych przez najemców, gdy na przykład najemca wpłaca czynsz z góry za dłuższy okres czasu.

Zasada 8:

Rzeczywisty czynsz odnotowany w przypadku mieszkań zwolnionych z opłat czynszowych lub o niskich czynszach jest korygowany tak, aby obejmował całą usługę mieszkaniową. Ani czynsze zerowe ani niskie nie są używane do obliczania czynszów kalkulacyjnych bez wcześniejszych poprawek.

1.4.2. Domy wakacyjne

Domy wakacyjne obejmują wszystkie rodzaje domów służące do spędzania wolnego czasu, takie, jak domy położone w pobliżu stałego miejsca zamieszkania, w których użytkownicy spędzają weekendy lub krótkie okresy wiele razy w roku, a także położone dalej domy urlopowe, z których korzystają przez dłuższe okresy, ale tylko kilka razy w roku. Na pierwszy rzut oka wydaje się, że wynajmowane domy wakacyjne nie stanowią problemu, ponieważ rzeczywisty czynsz jest przyjmowany jako miara wartości. Jednakże jeżeli rzeczywiste czynsze są pobierane na podstawie miesięcznej, ekstrapolacja do skali rocznej może prowadzić do przeszacowania wartości usługi, o ile brak jest dodatkowej informacji na temat średniego okresu zajmowania.

Aby obliczyć kalkulacyjny czynsz dla domów wakacyjnych zajmowanych przez właściciela, najbardziej logicznym sposobem jest przeprowadzenie stratyfikacji tych nieruchomości i zastosowanie odpowiedniego przeciętnego rocznego czynszu dla faktycznie wynajmowanych obiektów o podobnym standardzie zakwaterowania. Czynsz roczny domyślnie odzwierciedla przeciętny czas zajmowania. W przypadku trudności można zastosować metodę zastępczą, tj. zebrać informacje na temat domów wakacyjnych w jednej warstwie i zastosować przeciętny czynsz roczny dla rzeczywiście wynajmowanych domów wakacyjnych wobec domów zajmowanych przez właścicieli. Po trzecie, do zaakceptowania jest wykorzystanie pełnego czynszu rocznego dla zwykłych mieszkań w tej samej warstwie lokalizacji, gdy domy wakacyjne stanowią bardzo nieznaczną część zasobów mieszkaniowych lub gdy nie można ich oddzielić od innych jednostek mieszkalnych. Nawet w przypadku domów wypoczynkowych postępowanie takie wydaje się rozsądne, jeżeli weźmie się pod uwagę, że są one zawsze dostępne dla właścicieli i będą używane w sposób wolny od opłat przez członków rodziny lub przyjaciół.

W odniesieniu do klasyfikacji domów wakacyjnych, tj. w kwestii, czy zaliczyć je do branży mieszkaniowej czy do sektora hotelarsko-gastronomicznego, istnieją dwie opinie. Z jednej strony wydaje się, że klasyfikacja NACE zaliczyłaby działalność związaną z osobami korzystającymi z domów wakacyjnych jako hotelarsko-gastronomiczną. Z drugiej strony, korzystne byłoby zgrupowanie wszystkich wielkości kalkulacyjnych razem. W każdym razie, jeżeli zastosowane zostanie trzecie rozwiązanie, oddzielenie domów wakacyjnych od innych jednostek mieszkalnych będzie trudne. Ponieważ z punktu widzenia produktu narodowego brutto kwestia ta nie jest priorytetowa, decyzja w tej sprawie mogłaby zostać podjęta przez inne grupy ekspertów.

Zasada 9:

Domy wakacyjne obejmują wszystkie rodzaje domów wykorzystywanych w celach wypoczynkowych, zarówno domy położone w pobliżu stałego miejsca zamieszkania i wykorzystywane w czasie weekendów, jak i bardziej odległe domy wypoczynkowe. W celu oszacowania produkcji usług związanych z domami wakacyjnymi najlepiej wykorzystać przeciętne czynsze za używanie podobnych domów. Czynsz roczny w sposób domniemany wskazuje na przeciętny okres użytkowania. Chociaż pożądane byłoby przeprowadzenie stratyfikacji, możliwe jest umieszczenie wszystkich domów wakacyjnych w jednej warstwie. Jeżeli domy wakacyjne stanowią bardzo niewielką część zasobów mieszkaniowych, można wykorzystać pełny roczny czynsz za zwykle mieszkania w danej warstwie lokalizacyjnej. W uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest danych na temat czynszów lub czynsze rzeczywiste dla pewnych warstw są statystycznie niewiarygodne, możliwe jest wykorzystanie innych obiektywnych metod takich, jak metoda kosztów użytkowania.

1.4.3. Własność podzielona

W celu ułatwienia znalezienia wspólnego rozwiązania dla sposobu traktowania nieruchomości użytkowanych na zasadzie własności podzielonej, warto przypomnieć podstawowe cechy tej nowej formy zakwaterowania. W przypadku nieruchomości użytkowanych na zasadzie własności podzielonej, pośrednik obrotu nieruchomościami sprzedaje prawo pobytu przez określony okres w niektórych mieszkaniach położonych w obszarze turystycznym i nadal zajmuje się administrowaniem nieruchomości. Prawo użytkowania gwarantowane jest odpowiednim świadectwem wydawanym po wniesieniu opłaty początkowej. Świadectwo można sprzedać po cenie bieżącej. Wymagane są dalsze okresowe płatności na pokrycie kosztów administracyjnych.

Z opisu wynika, że opłata początkowa powinna być traktowana jako inwestycja, ponieważ wydawane świadectwo jest podobne do udziału. Potwierdzeniem tego jest fakt, że w prawodawstwie przynajmniej jednego Państwa Członkowskiego podmiot skupujący nabywa prawo rzeczowe. Dlatego korzystne byłoby ujęcie opłaty początkowej w rachunkach narodowych w kategorii wartości niematerialnych i prawnych. Dalej logiczne wydaje się uznanie bezpłatnego zakwaterowania w takim mieszkaniu jako dywidendy rzeczowej płaconej przez pośrednika obrotu nieruchomościami.

Podstawowym problemem jest to, że usługa jest faktycznie świadczona w formie zakwaterowania na zasadzie własności podzielonej, co nie jest uwzględnione w produkcji gospodarki. Logiczne wydaje się być odpowiednie skorygowanie tego faktu. A zatem propozycja, aby potraktować opłaty okresowe jako wartość zastępczą, w domyśle oznacza, że nie koryguje się samej usługi zakwaterowania, ponieważ opłaty okresowe dotyczą innej usługi a mianowicie kosztów zarządzania. Inną teoretyczną możliwością byłoby uznanie opłaty początkowej jako wpłaty z góry na poczet świadczonych usług i rozdzielenie jej na właściwe okresy użytkowania. Poza problemami statystycznymi związanymi z praktycznym wprowadzeniem w życie tego modelu, wydaje się istnieć pewna sprzeczność w kategoriach prawnych, ponieważ domyślna interpretacja transakcji zakłada zakup usługi, a nie nabycie składnika majątkowego.

Kolejną możliwością jest ustalenie przybliżonej wartości z rocznych czynszów za podobne miejsca zakwaterowania (posiłki własne). Za takim rozwiązaniem przemawia fakt, że nieruchomości użytkowane na zasadzie własności podzielonej znajdują się na obszarach turystycznych i istnieją obok faktycznie wynajmowanych na wakacje mieszkań. W przypadku trudności w odniesieniu do nieruchomości użytkowanych na zasadzie własności podzielonej można zastosować dwie inne metody proponowane dla domów wakacyjnych. Czynsz kalkulacyjny powinien być wyliczony netto, aby uniknąć opłat dwukrotnie naliczonych, które są pokrywane z opłaty okresowej. W każdym razie, kalkulacja czynszu za nieruchomości użytkowane na zasadzie własności podzielonej wymaga jednocześnie skorygowania zgodnie z metodą dochodowo-kosztową.

Jeśli chodzi o klasyfikację według gałęzi przemysłu, nieruchomości użytkowane na zasadzie własności podzielonej mogą być traktowane albo jako drugie domy (przemysł mieszkaniowy) lub jako obiekty typu hotelowego. Wydaje się, że nieruchomości użytkowane na zasadzie własności podzielonej posiadają cechy zarówno typowe dla sektora mieszkaniowego, jak i hotelarsko-gastronomicznego. Ponieważ z punktu widzenia poziomu produktu narodowego brutto kwestia ta nie jest najbardziej istotna, decyzję w tej sprawie mogą podjąć inne grupy ekspertów.

Zasada 10:

W odniesieniu do nieruchomości użytkowanych na zasadzie własności podzielonej stosuje się te same procedury jak do domów wakacyjnych.

1.4.4. Zakwaterowanie w wolnych pokojach

W większości krajów studenci korzystają z zakwaterowania w wolnych pokojach. Często z tej formy zakwaterowania korzystają także inne młode osoby oraz ludzie, których praca wymaga zakwaterowania poza miejscem zamieszkania. Jeżeli pokój taki jest częścią wynajmowanego mieszkania i jest zatem podnajmowany, sprawa jest względnie prosta. Czynsz za wolny pokój można potraktować jako udział w rzeczywistym głównym czynszu, tj. jako przeniesienie środków między gospodarstwami domowymi. Jeżeli natomiast pokój jest częścią mieszkania zajmowanego przez właściciela, uwzględnienie w całości zarówno czynszu płaconego przez najemcę, jak i czynszu kalkulacyjnego wymagałoby procedury dwukrotnego przeliczania. Właściwym rozwiązaniem byłoby prawdopodobnie przyjęcie czynszu

rzeczywistego płaconego przez najemcę za część mieszkania, z której korzysta i na tej podstawie skalkulowania czynszu dla pozostałej części. Rozwiązanie takie może jednak nie być praktyczne do zastosowania. Zamiast tego można byłoby uznać czynsz jako przelew środków z tytułu wspólnego ponoszenia kosztów mieszkania. Rozwiązanie takie byłoby podobne do pierwszego przypadku pod tym względem, że czynsz rzeczywisty za wynajęty pokój jest traktowany jako udział w głównym czynszu kalkulacyjnym. W konsekwencji takiego traktowania wymagana będzie korekta, jeżeli sektor gospodarstw domowych zostałby podzielony na grupy.

Kolejny punkt dotyczy tego, jak traktować podnajmowanie kilku pokoi. W tym przypadku sugeruje się, aby pojęcie „lokatora zamieszkałego w wolnym pokoju” stosować tylko w sytuacji, gdy właściciel mieszkania lub główny najemca również zajmuje to mieszkanie. W innym przypadku podnajmowanie powinno być traktowane jako oddzielna działalność gospodarcza (usługi mieszkaniowe lub prowadzenie pensjonatu).

Zasada 11:

Czynsze płacone za wolne pokoje w mieszkaniu będą traktowane jako udział w głównym czynszu, o ile właściciel mieszkania lub główny najemca nadal będą zajmowali to mieszkanie.

1.4.5. Puste mieszkania

Mieszkania na wynajem traktowane są zawsze jako zajmowane, nawet wtedy gdy najemca mieszka gdzie indziej. Zgodnie z ust. 315i Europejskiego systemu zintegrowanych rachunków gospodarczych 1979, wartość czynszu jest traktowana jako produkcja. Po drugie, zgodnie z ogólnym rozwiązaniem uzgodnionym dla domów wakacyjnych i nieruchomości użytkowanych na zasadzie własności podzielonej, czynsz roczny w domyśle odzwierciedla przeciętny okres zajmowania. Problem pustych mieszkań jest zatem ograniczony do mieszkań niewynajętych, które nie są zajmowane przez właściciela, a więc takich, które można byłoby sprzedać lub wynająć. W takiej sytuacji usługa mieszkaniowa nie jest świadczona, a więc należałoby przyjąć czynsz zerowy.

Informację niezbędną do ustalenia, czy nieruchomość nieprzeznaczona na wynajem jest pusta czy nie, można uzyskać od właściciela lub sąsiadów. Przy braku takiej informacji, wskazówką, że mieszkanie jest zajmowane, może być umeblowanie mieszkania. Brak mebli można z kolei uznać za informację, że nieruchomość jest pusta, ponieważ trudno sobie wyobrazić świadczenie usługi mieszkaniowej w taki sposób. Do pustych mieszkań należy zaliczyć również mieszkania, które są przejmowane przez właściciela z powrotem z powodu niewniesienia wpłat lub które pozostają niezamieszkałe przez krótki okres, ponieważ pośrednik obrotu mieszkaniami nie jest w stanie natychmiast znaleźć kolejnego najemcy. Przypadek, w którym mieszkanie jest w pełni umeblowane i jest gotowe do zajęcia przez właściciela w każdej chwili, jest sytuacją skrajną. W takim przypadku można przyjąć, że usługa mieszkaniowa nie jest świadczona, o ile mieszkanie nie jest faktycznie zajmowane przez właściciela. Ale ponieważ jest to sytuacja porównywalna do mieszkania wynajętego ale pustego, właściwe wydaje się przyjęcie określonego czynszu. Dlatego też umeblowane mieszkania zajmowane przez właścicieli traktowane są zazwyczaj jako mieszkania zajmowane.

Należy w końcu zauważyć, że również z pustymi mieszkaniami mogą wiązać się koszty, takie jak wydatki bieżące na konserwację, energię elektryczną, składki ubezpieczeniowe, podatki itp. Pozycje te powinny być zaliczone do konsumpcji pośredniej w ramach przemysłu mieszkaniowego. Podobnie jak w przypadku przedsiębiorstwa nie wytwarzającego żadnych usług, może to prowadzić do ujemnej wartości dodanej.

Zasada 12:

W przypadku mieszkań własnościowych nadających się do sprzedaży lub wynajmu, które nie zostały wynajęte, przyjmuje się czynsz zerowy. Umeblowane mieszkanie zajmowane przez właściciela jest traktowane jako mieszkanie zajmowane.

1.4.6. Garaże

Ponieważ niektóre państwa dowodzą, że sposób traktowania garaży nie jest jasno określony w Europejskim systemie zintegrowanych rachunków gospodarczych 1979 (ani w systemie rachunków krajowych 1968), dlatego użyteczna wydaje się propozycja wyjaśnienia tej sytuacji. Warto przypomnieć, że Państwa Członkowskie, odpowiadając na wcześniejszy kwestionariusz, jednomyślnie opowiedziały się za włączeniem garaży do produkcji usług mieszkaniowych, jeżeli są one normalnie związane z mieszkaniem. Powinno to także obejmować miejsca parkingowe, ponieważ pełnią one tę samą funkcję.

Warunkiem Europejskiego systemu zintegrowanych rachunków gospodarczych, pozwalającym na sklasyfikowanie artykułów trwałego użytku jako środków trwałych brutto, jest ich wykorzystanie w procesie produkcji. Artykuły trwałego użytku niewykorzystywane w procesie produkcji, np. artykuły konsumpcyjne trwałego użytku, należy uznać za wydatki na konsumpcję końcową. Odwrotnie oznacza to, że towary ujęte w pozycje zawarte w środkach trwałych brutto zazwyczaj prowadzą do wytworzenia produkcji. Ponieważ garaże stanowią część środków trwałych brutto, właściwe wydaje się nie tylko uwzględnienie w wyniku ekonomicznym usług wynikających z ich wynajęcia, ale także obliczenie kalkulacyjnej produkcji usługi dla garaży własnościowych. W obydwu przypadkach garaż stanowi element komfortu mieszkania taki sam jak inne urządzenia.

Jednakże przypis 1 do ust. 315j Europejskiego systemu zintegrowanych rachunków gospodarczych 1979 przewiduje, że „wartość czynszów kalkulacyjnych dla budynków niemieszkalnych zajmowanych przez ich właścicieli nie jest rozliczana osobno”. W związku z tym w przypadku garaży własnościowych czynsz musi być kalkulowany tylko w sytuacji, gdy są one uznawane za część budynku mieszkalnego. W praktyce można wyróżnić kilka przypadków. Po pierwsze, garaż stanowi integralną część budynku mieszkalnego. W takim przypadku gdy fizyczne rozdzielanie nie jest możliwe, cały budynek zostanie sklasyfikowany jako budynek mieszkalny, a czynsz kalkulacyjny zostanie obliczony dla garaży zajmowanych przez właścicieli. W drugim przypadku, gdy mamy do czynienia z oddzielnym garażem zajmowanym przez właściciela, można rozróżnić między garażami związanymi z miejscem zamieszkania i garażami używanymi w innym celu (np. parking w pobliżu miejsca pracy). W obydwu tych przypadkach zostaną one sklasyfikowane jako budynki niemieszkalne. Zgodnie ze wspomnianym przepisem, dla garaży wolno stojących zajmowanych przez właścicieli nie oblicza się skalkulowanego czynszu.

W każdym przypadku należy podkreślić, że więcej jest mieszkań własnościowych z garażami niż mieszkań na wynajem z garażami. Wydaje się, że najlepszą metodą, aby odnotować tę różnicę strukturalną w należyty sposób, jest przyjęcie istnienia garażu jako kryterium stratyfikacji.

Zasada 13:

Garaże i miejsca parkingowe stanowią usługi, które należy uwzględnić w usługach mieszkaniowych, jeżeli są one konstrukcyjnie związane z mieszkaniem.

2. KONSUMPCJA POŚREDNIA

Konsumpcja pośrednia usług mieszkaniowych traktowana jest w metodologii nakładów-wyników Europejskiego systemu zintegrowanych rachunków gospodarczych w sposób bardziej szczegółowy. Z praktycznego punktu widzenia mogą pojawiać się problemy dotyczące traktowania niektórych opłat (komunalnych) oraz kosztów napraw i konserwacji.

W odniesieniu do niektórych opłat, metodologia nakładów-wyników⁽¹⁾ europejskiego systemu zintegrowanych rachunków gospodarczych 1979 wymaga, aby opłaty za ogrzewanie, wodę, energię elektryczną, powierzchnie wspólne, ochronę, windy były wyłączone z konsumpcji pośredniej, a zatem z wyniku ekonomicznego. W praktyce jednak wiele krajów włącza je do wartości usługi na tej podstawie, że są one traktowane jako część usług najmu i bardzo często nie dają się wydzielić. Zaleca się przestrzeganie obecnie przyjętej metody Europejskiego systemu zintegrowanych rachunków gospodarczych, co ma zapewnić jednakowe traktowanie mieszkań na wynajem i zajmowanych przez właścicieli oraz pozwoli uniknąć dwukrotnego przeliczania w przypadku osób korzystających z mieszkań na zasadach własnościowych. Z drugiej strony nie powinno to mieć wpływu na poziom PNB, jeżeli konsekwentnie przestrzegane będzie traktowanie konsumpcji pośredniej i produkcji w kategoriach brutto.

W odniesieniu do napraw i konserwacji Europejski system zintegrowanych rachunków gospodarczych nie pozostawia wątpliwości, że w przypadku większych napraw określanych jako modernizacja, przedłużenie okresu użytkowania lub odbudowa nieruchomości, powinny być one przeznaczone na akumulację kapitału. W związku z konserwacją z drobnymi naprawami, metodologia nakładów-wyników Europejskiego systemu zintegrowanych rachunków gospodarczych stwierdza, że „te koszty powinny być włączone do konsumpcji pośredniej, gdy wydatki takie ponoszone są przez właściciela, bez względu na to, czy mieszkanie jest wynajęte czy zajmowane przez właściciela. Jednakże gdy wydatki takie są ponoszone przez najemcę, któremu wynajęto mieszkanie, powinny być one bezpośrednio odnotowane jako konsumpcja końcowa gospodarstw domowych”. Oznacza to w domyśle, że konsumpcja pośrednia w przypadku mieszkania zajmowanego przez właściciela powinna być nieco wyższa niż w przypadku mieszkań wynajmowanych, ponieważ obejmuje ona wydatki na naprawy, które w przypadku mieszkań wynajmowanych są ponoszone przez najemcę. Wydaje się, że niektóre państwa odchodzą od tej zasady i, po ustaleniu produkcji usług po cenach rynkowych, uwzględniają wydatki na naprawy ponoszone przez najemców w produkcji i konsumpcji pośredniej usług mieszkaniowych, a następnie przeliczają je poprzez produkcję na konsumpcję końcową. Jest to dopuszczalne, pod warunkiem że nie ma to wpływu na poziom PNB.

Dodatkowo do kwestii podniesionej przy omawianiu pustych mieszkań, raz jeszcze podkreśla się, że należy unikać dwukrotnego przeliczania konsumpcji pośredniej w przypadku mieszkań zajmowanych przez pracowników.

Zasada 14:

Konsumpcję pośrednią usług mieszkaniowych ustala się zgodnie z definicją produkcji. W zasadzie oba pojęcia powinny wykluczać opłaty za ogrzewanie, wodę, energię elektryczną itp. Jeżeli ze względów praktycznych wybiera się inne rozwiązanie, to jest ono do przyjęcia, pod warunkiem że nie ma to wpływu na poziom PKB i PNB.

⁽¹⁾ Patrz Urząd Statystyczny Wspólnot Europejskich, „Metodologia Wspólnoty dla tabel metodologii nakładów-wyników, 1965 r.” (dostępne tylko w języku francuskim i niemieckim).

3. TRANSAKcje Z RESZTĄ ŚWIATA

Zgodnie z zasadami Europejskiego systemu zintegrowanych rachunków gospodarczych (ust. 211 i 214) jednostki niebędące rezydentami danego państwa są uznawane za rezydentów, jeśli są właścicielami gruntów lub budynków istniejących na terytorium gospodarczym tego państwa, ale tylko w odniesieniu do transakcji dotyczących takich gruntów i budynków. Oznacza to, po prostu, że usługi świadczone za pośrednictwem mieszkania będącego własnością osoby niebędącej rezydentem są włączone do wyniku gospodarczego tego państwa, w którym mieszkanie się znajduje. Jednakże teoretycznie jest to korygowane przy przeliczaniu PKB na PNB w pozycji „nieruchomości” i „dochód z działalności gospodarczej” (R 40). W ust. 430b Europejskiego systemu zintegrowanych rachunków gospodarczych potwierdza się, że pozycja ta obejmuje czynsz netto uzyskany przez rezydentów jako właścicieli gruntów i budynków poza granicami kraju i odwrotnie. Odzwierciedla to odsetki od roszczeń rezydenta wobec samego siebie jako hipotetycznego rezydenta zagranicy.

Pewne problemy pojawiają się na ogół, jeżeli nieruchomość będąca własnością osoby niebędącej rezydentem jest faktycznie wynajmowana rezydentowi, ponieważ obejmuje to przepływ środków pieniężnych i jest wykazywane w bilansie płatniczym. Sytuacja może być jednak inna w przypadku mieszkań zajmowanych przez właścicieli, ponieważ prawdopodobnie nie będzie występował przepływ środków pieniężnych. Jedną z możliwości byłoby, aby rezydent posiadający i zajmujący mieszkanie położone za granicą, był w rzeczywistości uznawany za rezydenta tego kraju, w którym znajduje się mieszkanie. Rozwiązanie to mogłoby nie być z zadowoleniem przyjęte w krajach, gdzie wiele domów wakacyjnych jest zajmowanych przez osoby nie będące rezydentami. Drugim możliwym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie poprawki do kategorii transakcji dotyczących czynszów netto z zagranicy, gdy chodzi o mieszkania zajmowane przez właścicieli. Wymaga to przygotowania tabeli korelacyjnej obejmującego mieszkania posiadane i zajmowane przez rezydentów zagranicznych, a także odzwierciedlającej fakt, że narodowość osoby nie jest czynnikiem wystarczającym, aby rozdzielić pojęcia rezydenta i osoby nie będącej rezydentem. Ponadto byłoby korzystne osiągnięcie zgodności na temat tabeli korelacyjnej między Państwami Członkowskimi. Ogólny problem wynika jednak ze statystycznych luk w tej dziedzinie. Chociaż domy wakacyjne będące własnością rezydentów zagranicznych mają tu największe znaczenie, Państwa Członkowskie jednomyślnie oświadczyły, że obecnie informacja taka jest niedostępna.

Nieruchomości użytkowane na zasadzie własności podzielonej stanowią specjalną kwestię w tym względzie. Ponieważ przez ten sam obliczeniowy okres, mieszkanie może być zajmowane przez rezydentów różnych krajów, bezpośrednie przypisanie wartości usługi do kraju pochodzenia użytkownika wydaje się wręcz niemożliwe. Ale porównywalne wyniki da się osiągnąć, stosując bardziej wykonalną metodę. Najpierw (kalkulacyjna) wartość dodana, wytworzona za pośrednictwem nieruchomości użytkowanej na zasadzie własności podzielonej, jest przypisywana do kraju pochodzenia spółki będącej właścicielem. Następnie spółce będącej właścicielem można zlecić dokonanie dystrybucji według krajów pochodzenia stron własności podzielonej, co może służyć za klucz do takiej dystrybucji.

Zasada 15:

Według Europejskiego systemu zintegrowanych rachunków gospodarczych wszystkie mieszkania na terytorium gospodarczym Państwa Członkowskiego mają udział w PKB. Czynsz netto otrzymywany z tytułu posiadania gruntów lub budynków w tym kraju przez nierezydentów musi być rejestrowany jako dochód z nieruchomości dla reszty świata, a zatem odliczany przy przeliczaniu PKB na PNB (i odwrotnie). Jako czynsz netto rozumie się nadwyżkę netto z działalności bieżącej pokrywanej z rzeczywistego i kalkulacyjnego czynszu za mieszkania. Aby obliczyć liczbę mieszkań zajmowanych przez właścicieli niebędących rezydentami, potrzebna jest wymiana informacji między Państwami Członkowskimi. Koordynacją tej informacji zajmie się Eurostat, w szczególności w związku ze zbieraniem danych do tabeli korelacyjnej wykazującej mieszkania posiadane i zajmowane przez rezydentów zagranicznych.