

31995D0309

5.8.1995

JURNALUL OFICIAL AL COMUNITĂȚILOR EUROPENE

L 186/59

**DECIZIA COMISIEI****din 18 iulie 1995****privind principiile de estimare a serviciilor locative în sensul punerii în aplicare a articolului 1 din Directiva 89/130/CEE, Euratom a Consiliului privind armonizarea calculării produsului național brut la prețurile pieței****(Text cu relevanță pentru SEE)**

(95/309/CE, Euratom)

COMISIA COMUNITĂȚILOR EUROPENE,

având în vedere Tratatul de instituire a Comunității Europene,

având în vedere Tratatul de instituire a Comunității Europene a Energiei Atomice,

având în vedere Directiva 89/130/CEE, Euratom a Consiliului din 13 februarie 1989 privind armonizarea calculării produsului național brut la prețurile pieței <sup>(1)</sup> și, în special, articolul 1 al acesteia,

întrucât, pentru definirea produsului național brut în raport cu prețurile pieței (PNBpp), în conformitate cu articolul 1 din Directiva 89/130/CEE, Euratom, este necesar să se clarifice principiile de estimare a serviciilor locative în sensul Sistemului European de Conturi Economice Integrate;

întrucât măsurile prevăzute în prezenta decizie sunt în conformitate cu avizul comitetului constituit în temeiul articolului 6 din Directiva 89/130/CEE, Euratom,

(d) pentru a calcula chiriile imputate, trebuie să fie utilizate chiriile reale din toate contractele referitoare la locuințele private;

(e) în țările în care sectorul închirierilor de locuințe private este redus, nivelul corespunzător al chiriei în sectorul privat poate fi obținut fie folosindu-se nivelul majorat al chiriilor din sectorul public, fie, în cazuri excepționale și justificate, folosindu-se alte metode obiective, precum metoda costului de utilizare;

(f) chiriile pentru locuințele mobilate pot fi folosite în mod similar pentru a lărgi baza de calcul pentru chiriile imputate, dacă acestea sunt reduse pentru a se exclude plata pentru folosirea mobilei;

(g) statele membre trebuie să extrapoleze un anumit an de bază, folosind indicatorii adecvați de cantitate, preț și calitate.

Precizările privind principiile de estimare a serviciilor locative sunt prezentate în anexa următoare.

ADOPTĂ PREZENTA DECIZIE:

*Articolul 2**Articolul 1*

În sensul punerii în aplicare a articolului 1 din Directiva 89/130/CEE, Euratom, se aplică următoarele principii de estimare a serviciilor locative:

(a) pentru a se calcula producția de servicii locative, statele membre trebuie să aplice metoda stratificării, bazată pe chiriile reale;

(b) statele membre trebuie să folosească analize tabelare sau tehnici statistice pentru a obține criteriile de stratificare pertinente;

(c) chiria reală este definită ca fiind chiria datorată în schimbul dreptului de a folosi o locuință nemobilată;

Începând cu anul 1988, estimările privind serviciile locative, în conformitate cu principiile formulate în anexă, trebuie prezentate Comisiei (Eurostat) până la 30 septembrie 1996 cel târziu.

*Articolul 3*

Prezenta decizie se adresează statelor membre.

Adoptată la Bruxelles, 18 iulie 1995.

*Pentru Comisie*

Yves-Thibault DE SILGUY

*Membru al Comisiei*<sup>(1)</sup> JO L 49, 21.2.1989, p. 26.

## ANEXĂ

În sensul punerii în aplicare a articolului 1 din Directiva 89/130/CEE, Euratom, următoarele puncte clarifică principiile care stau la baza evaluării producției, a consumului intermediar și a tranzacțiilor cu restul lumii, în ceea ce privește serviciile locative.

## 1. PRODUCȚIA DE SERVICII LOCATIVE

### 1.1. Metoda de bază

În conturile naționale, prin convenție, producția de servicii locative cuprinde nu numai serviciile produse de către locuințele închiriate, dar și pe cele oferite de locuințele ocupate de către proprietarii lor. În ceea ce privește evaluarea producției de servicii locative, Sistemul european de conturi economice integrate (SEC) prevede la alineatul (315) litera (i) că „serviciile produse prin deținerea de locuințe sunt măsurate prin valoarea chiriilor, dacă acestea sunt închiriate sau prin valoarea chiriilor unor locuințe similare, dacă ele sunt ocupate de către proprietari”. Problema majoră care apare la aplicarea acestei reglementări este legată de interpretarea noțiunii de „similare” în cazul locuințelor ocupate de către proprietari. În practică, se folosesc de fapt două metode diferite pentru ca această reglementare să fie operațională <sup>(1)</sup>. Pe de o parte, majoritatea țărilor aplică metoda stratificării, care combină informațiile privind fondul locativ total, defalcate pe diferite straturi, cu informațiile privind chiriile efective plătite pe fiecare strat. Pe de altă parte, anumite țări folosesc metoda autoevaluării pentru locuințele ocupate de proprietari, cerându-le proprietarilor să facă o estimare a chiriei potențiale pentru proprietatea lor.

Această diferență de procedură poate fi explicată într-o anumită măsură prin faptul că, în diferite state membre, procentul locuințelor ocupate de proprietari variază între 42 % și 77 %. În cazul în care există un procent mare de locuințe ocupate de proprietari, poate fi dificil, în anumite circumstanțe, să se obțină o chirie efectivă pentru locuințele similare, așa cum cere metoda stratificării. Totuși, trebuie subliniat faptul că anumite țări, care au un procent foarte mare de locuințe ocupate de proprietari, aplică metoda stratificării. Pe de altă parte, problema majoră a metodei autoevaluării o reprezintă influența subiectivă asupra estimării. Acest fapt generează incertitudini substanțiale din cauza supraevaluărilor și a subevaluărilor (în funcție de circumstanțele exacte) și duce la o creștere a marjei de eroare a estimării PNB, în paralel cu o creștere a importanței locuințelor ocupate de proprietari. Mai mult, în timp, marja de eroare nu pare să rămână stabilă atunci când se schimbă circumstanțele.

Deoarece metoda autoevaluării este foarte subiectivă, ar fi logic din punct de vedere statistic să se recomande metoda stratificării. În termeni generali, metoda stratificării folosește informații despre chiriile reale ale locuințelor închiriate pentru a obține o estimare a valorii de închiriere a fondului locativ total. Acest lucru poate fi interpretat ca o procedură de extrapolare bazată pe o abordare cantitate-preț. Este necesară o stratificare a fondului locativ pentru a se obține o estimare mai credibilă și pentru a se include diferențele relative între prețuri. Deoarece chiriile variază în raport cu caracteristicile unei locuințe, este indispensabil să se țină cont de acest aspect. În consecință, chiria medie pe strat se aplică la numărul de locuințe din acel strat, dacă informațiile au fost obținute pe baza unui eșantion de locuințe din stratul respectiv. Dacă informațiile disponibile au fost obținute din anchete prin sondaj, extrapolarea se referă atât la o parte din locuințele închiriate, cât și la toate locuințele ocupate de proprietari. Procedura detaliată de stabilire a unei chirie per strat se efectuează de obicei pentru un an de bază, iar rezultatul se extrapolează ulterior la anii curenți.

Dificultățile acestei metode, atunci când nu se cunoaște chiria reală pentru anumite straturi ale locuințelor ocupate de proprietari, pot fi depășite, de cele mai multe ori, prin aplicarea unor metode statistice mai sofisticate, cum ar fi tehnicile de regresie sau o versiune extinsă a sistemului de puncte olandez. Este evident că astfel nu se rezolvă problema în cazul extrem când toate locuințele sunt ocupate de proprietari. Pentru a se face o evaluare obiectivă a unui astfel de caz, se poate aplica metoda costului de utilizare. Pe scurt, aceasta constă în adunarea elementelor de cost relevante, cum ar fi consumul intermediar și consumul de capital, dar și alocațiile pentru excedentul net din exploatare, incluzând și dobânda ipotecară. Detaliile privind această metodă trebuie stabilite de comitetul de administrare a PNB, de îndată ce este necesar.

#### Principiul 1:

Pentru a calcula producția de servicii locative, statele membre aplică metoda stratificării bazată pe chiriile reale, fie prin extrapolare directă, fie prin intermediul regresiei econometrice. În ceea ce privește locuințele

<sup>(1)</sup> Până recent, un stat membru avea la dispoziția sa o evaluare obiectivă a chiriei imputate pentru locuințele ocupate de proprietari, adică valoarea nominală care reprezenta o chirie potențială, evaluată de autoritățile fiscale.

ocupate de proprietari, ea presupune folosirea chiriilor reale pentru locuințele închiriate similare. În situații justificate sau excepționale, când nu se cunosc chiriile reale sau datele nu sunt credibile pentru anumite straturi, se pot folosi alte metode obiective, precum metoda costului de utilizare.

## 1.2. Stratificarea fondului locativ

### 1.2.1. Factorii care afectează nivelul chiriei

Un prim set de variabile care determină nivelul chiriilor reale se referă la caracteristicile locuinței și ale clădirii. În primul rând, este importantă dimensiunea locuinței, atât în ceea ce privește suprafața, cât și numărul de camere. Cu cât locuința este mai mare, cu atât este mai mare și chiria reală. Totuși, chiria pe metru pătrat tinde să scadă în raport cu dimensiunea locuinței. Un alt factor important se referă la amenajările locuinței. Acestea pot include variabile precum existența unei băi, a unui balcon/terasă, podea specială sau căptușire specială a pereților, șemineu, încălzire centrală, aer condiționat, geamuri speciale și alte mijloace de izolație termică și fonică; planul locuinței este, de asemenea, relevant. În ceea ce privește clădirea, anumite facilități pot influența valoarea chiriei, cum ar fi garajul, liftul, piscina, grădina (pe terasa acoperișului) sau chiar poziția locuinței în clădire. În plus, tipul de clădire (casă izolată, semi-izolată, apartament), arhitectura, vechimea sau numărul de locuințe dintr-o clădire pot influența chiria.

Un al doilea set de variabile se referă la caracteristicile de mediu. Un factor binecunoscut este diferența de chirie dintre locuințe comparabile aflate într-un oraș sau într-o localitate îndepărtată. Distanța față de un centru economic sau de o anumită formă de relief (zonă de câmpie sau muntoasă) constituie un factor care nu trebuie neglijat. În plus, factorii care țin de vecinătatea zonei respective, cum ar fi priveriștea, spațiile verzi din apropiere, facilitățile de transport și de acces, magazinele și școlile sau reputația și securitatea zonei au o influență asupra chiriei reale.

Un alt set de variabile poate fi rezumat ca factori socio-economici. De exemplu, în majoritatea țărilor, chiriile sunt influențate de reglementările generale ale guvernului privind restricțiile la chirii sau subvențiile. Mai mult, și durata contractului de închiriere, tipul de contract (temporar, permanent), numărul de locuitori dintr-un apartament (locuință în comun), tipul de proprietar (public, asociație locativă, privat, angajat) sau politica proprietarului privind chiria pot afecta chiriile.

Este evident că alte variabile suplimentare pot avea o influență asupra chiriilor. Dar înregistrarea tuturor factorilor menționați mai sus ar necesita chestionare mult prea încărcate. Pentru stratificare, se are deci în vedere folosirea valorilor de capital. Motivul care stă la baza folosirii valorii de capital a unei locuințe este că aceasta reflectă toate caracteristicile sale importante. Valoarea de capital poate fi deci considerată un factor implicit de stratificare. Folosirea raportului dintre valoarea de capital și chiria reală poate fi considerată drept o metodă posibilă, mai ales în acele țări în care locuințele închiriate reprezintă o parte minoră din fondul locativ. Dacă acest indicator este stabil, o astfel de metodă permite stabilirea valorii chiriei pentru acele locuințe care apar doar în sectorul locuințelor ocupate de proprietari. În plus, valorile de capital nu exclud folosirea criteriilor „fizice” de stratificare; ele pot fi combinate. În această situație, se așteaptă ca valorile de capital să reflecte criteriile „fizice” de stratificare care lipsesc. În orice caz, valorile de capital care urmează să fie folosite la calcularea chiriilor trebuie să se bazeze pe o evaluare obiectivă stabilită pentru un an de referință actualizat.

În practică, stratificarea diferă de la un stat membru la altul, atât în ceea ce privește numărul straturilor, cât și criteriile exacte folosite pentru definirea lor. Deși la prima vedere acest lucru poate să genereze motive de îngrijorare, trebuie subliniat faptul că anumite criterii de bază, ca de exemplu dimensiunea și amplasamentul (geografic) ale unei locuințe sunt folosite aproape pretutindeni. Mai mult, trebuie să se accepte în general că gradul de adecvare a unor caracteristici variază de la țară la țară și că statele membre sunt în măsură să stabilească criteriile semnificative. La rândul său, acest lucru presupune că se face o analiză de bază completă a chiriilor reale folosite la calcularea valorii pentru un strat.

#### *Principiul 2:*

În scopul stratificării, statele membre trebuie să folosească caracteristicile importante ale locuințelor. Acestea pot fi caracteristicile locuinței și ale clădirii, caracteristicile de mediu ale locuinței sau factorii socio-economici. În plus, folosirea valorilor de capital actualizate este acceptată din perspectiva stratificării, dacă aceste valori sunt bazate pe o evaluare obiectivă.

### 1.2.2. *Selectarea criteriilor de stratificare*

Ținând cont de diferitele caracteristici care afectează chiria unei locuințe, prima sarcină este investigarea acelor variabile care au un impact semnificativ. O modalitate de detectare a variabilelor semnificative este efectuarea unei analize tabelare a informațiilor statistice disponibile. Această metodă reprezintă probabil baza procedurilor actuale din majoritatea statelor membre. Pentru a se obține o modalitate obiectivă de evaluare, este utilă modificarea chiriilor reale din cadrul unui strat. Aceasta reprezintă un stimulente pentru posibilele îmbunătățiri aduse stratificării prin alegerea straturilor astfel încât să se minimalizeze variațiile în interiorul stratului. Se recomandă deci ca variația pe fiecare strat să fie calculată cel puțin în acele cazuri în care stratificarea afectează atât nivelul chiriilor reale, cât și pe cel al chiriilor imputate.

Tehnicile statistice avansate, precum analiza regresiei (multiple), oferă o abordare mai sofisticată. O astfel de tehnică permite evaluarea variabilelor individuale, astfel încât variația chiriilor să poată fi atribuită anumitor caracteristici. Pe scurt, capacitatea explicativă a unei variabile poate fi cuantificată (prin intermediul coeficientului de corelare). Fiind un produs derivat, ea permite o clasificare a caracteristicilor în funcție de importanța lor. Acest lucru ajută la stabilirea locului unde este nevoie de o stratificare mai detaliată. Combinând cele mai importante variabile, folosind tehnicile de regresie multiplă, se evidențiază capacitatea lor explicativă generală. Utilizarea unor tehnici statistice avansate pentru selectarea variabilelor importante este considerată o modalitate eficientă de stratificare a fondului locativ. În plus, aceste tehnici se dovedesc a fi un instrument util de estimare a chiriei medii în cazurile în care nu există observații corespunzătoare în sectorul locuințelor închiriate (straturi goale).

Un alt avantaj al selectării criteriilor de stratificare pe baza unor tehnici statistice avansate este acela că se evită astfel nevoia de a formula criterii uniforme pentru toate țările. Pentru a obține rezultate comparabile, este suficient să se stabilească o ierarhie a celor mai importante criterii din fiecare țară și să se prevadă care este nivelul general al capacității explicative solicitat. Este evident că o astfel de analiză regresivă depinde în mare măsură de informațiile statistice disponibile. Totuși, chiar în situația în care informațiile statistice sunt restrânse, aceasta poate constitui un stimulente pentru îmbunătățiri ulterioare.

Dat fiind faptul că informația privind diferitele variabile care afectează chiriile depinde mai ales de dezvoltarea statisticii de bază, posibilitatea de a folosi tehnici statistice avansate poate fi limitată în prezent. Se recomandă așadar o metodă standard, adică statele membre aplică toate criteriile semnificative așa cum rezultă din analizele tabelare. Trebuie să se folosească minimum dimensiunea, amplasamentul și cel puțin o altă caracteristică importantă a locuinței pentru stratificarea fondului locativ; această stratificare trebuie să producă minimum 30 de celule. Defalcarea fondului locativ trebuie să fie pertinentă și reprezentativă pentru fondul total de locuințe. Se poate folosi o tehnică statistică avansată pentru a se determina variabilele explicative importante de selectare a straturilor.

Totuși, în practică, un stat membru poate prefera folosirea unui număr mai mic de variabile sau a unor variabile altele decât cele prevăzute de metoda standard. Acest lucru este acceptabil atât timp cât s-a făcut, în prealabil, o analiză a regresiei (multiple), care să arate că s-a obținut un nivel acceptabil al capacității explicative. Pentru a se garanta obținerea unor rezultate comparabile, se recomandă folosirea drept prag a unui coeficient de corelare de cel puțin 70 %. Această valoare a pragului este acceptabilă și în situația folosirii unui eșantion mare, cu chirii zero sau ieftine și după eliminarea valorilor aberante.

#### *Principiul 3:*

Statele membre folosesc analize tabelare sau tehnici statistice pentru a stabili criterii semnificative de stratificare. Trebuie să se folosească minimum dimensiunea, amplasamentul și cel puțin o altă caracteristică importantă a locuinței. Trebuie să se obțină minimum 30 de celule și să se distingă cel puțin trei clase de dimensiuni și două tipuri de amplasament. Se acceptă folosirea a mai puține variabile sau a unor variabile diferite, dacă s-a demonstrat, în prealabil, că acel coeficient de corelare atinge 70 %.

### 1.2.3. *Chiriile reale și chiriile imputate*

În general, chiria este definită ca fiind prețul datorat pentru dreptul de a folosi o locuință nemobilată. Cheltuielile cu încălzirea, apa, electricitatea ar trebui așadar excluse, în principiu, cu toate că în practică este uneori dificil să se facă această distincție. Pentru a se respecta reglementările de evaluare SEC, producția de servicii locative trebuie să excludă taxa pe valoarea adăugată facturată.

În ceea ce privește chirile reale, o anumită asistență publică este probabil mai importantă. De exemplu, o anumită gospodărie, în calitate de consumator, are dreptul la un transfer guvernamental general (de exemplu, alocația pentru locuință), numai că, din motive administrative, acesta este plătit direct proprietarului. În funcție de sursa informațiilor, cifra chiriei reale poate să difere. Dacă sursa informațiilor este chiriașul, poate fi necesară corectarea chiriei reale urmărind prin adăugarea retroactivă a oricărei alocații speciale pentru chirie.

În plus, folosirea chirilor reale în scopul imputării presupune clarificarea unor probleme fundamentale care au impact asupra armonizării datelor. Primul aspect se leagă de problema dacă, la procedura de imputare, trebuie să se folosească toate chirile reale sau numai cele din contractele noi. În funcție de scop, se pot prezenta diferite argumente teoretice în favoarea chirilor reale plătite în conformitate cu contractele noi, contractele semnate în anul construcției sau contractele „medii”. Dacă se aplică regula generală, adică să se folosească chirile pentru locuințele similare, nu este acceptabilă limitarea bazei de imputare la chirile din contractele noi. Deoarece chirile „medii” sunt folosite pentru sectorul locuințelor închiriate, același lucru ar trebui să se întâmple și cu locuințele ocupate de proprietari. În plus, o soluție diferită ar crea probabil mari dificultăți în multe țări, atunci când se aplică metoda stratificării. Pe scurt, concluzia este că chirile reale medii din toate contractele trebuie folosite pentru a se calcula chirile imputate.

Al doilea aspect se referă la problema dacă chirile locuințelor aflate în proprietate publică pot fi folosite în scopul imputării. Dat fiind faptul că majoritatea locuințelor ocupate de proprietari se află în proprietate privată, în principiu doar chirile reale din sectorul privat ar trebui folosite la imputare. Totuși, dacă nu există suficiente observații privind chirile efective la locuințele aflate în proprietate privată pentru a se putea stabili o bază suficientă pentru imputare, se pot folosi, în mod excepțional, chirile de la locuințele aflate în proprietate publică, cu condiția ca acestea să fie mărite în raport cu orice subvenții plătite doar către spațiul locativ public și nu către cel privat.

Un alt aspect este legat de utilizarea chirilor de la locuințele mobilate pentru a se lărgi baza pentru chirile imputate. În principiu, baza de imputare a unei valori de închiriere pentru locuințele ocupate de proprietari o constituie chirile pentru locuințele nemobilate. Prin urmare, chirile pentru locuințele mobilate nu pot fi folosite în mod direct. Pentru a se evita o imputare greșită a nivelului chirilor, acestea trebuie reduse pentru a se elimina plata pentru utilizarea mobilei.

#### *Principiul 4:*

Chiria reală este chiria datorată pentru dreptul de a utiliza o locuință nemobilată. Dacă sursa informațiilor este chiriașul, atunci poate fi necesară o corectare a chiriei reale observate prin adăugarea retroactivă a oricărei alocații speciale pentru chirie, care, din motive administrative, este plătită direct proprietarului. Pentru a se calcula chirile imputate, se folosesc chirile reale din toate contractele pentru locuințele aflate în proprietate privată. Dacă este necesar, din motive statistice, se pot folosi, în mod excepțional, chirile de la locuințele aflate în proprietate publică, cu condiția ca acestea să fie mărite în raport cu orice subvenții plătite doar către spațiul locativ public și nu către cel privat. În mod similar, chirile de la locuințele mobilate pot fi incluse în baza de imputare, după deducerea diferenței de chirie dintre locuințele mobilate și cele nemobilate.

### **1.3. Surse de estimare a anului de referință și metode de extrapolare**

#### **1.3.1. Fondul locativ**

Un element esențial al calculului conform metodei stratificării îl reprezintă informațiile despre fondul locativ. Aceste informații servesc drept punct de referință pentru procedurile de extrapolare. În termeni generali, fondul locativ cuprinde toate clădirile sau părțile din acestea care sunt folosite drept locuințe. Mai multe detalii sunt prezentate în secțiunea despre probleme speciale. Sursele principale folosite pretutindeni în Comunitate pentru a se stabili care este fondul locativ sunt recensămintele clădirilor, registrele clădirilor administrative sau recensămintele populației. De obicei, cifra anului de referință este actualizată pentru a se obține estimarea pe anul curent.

În ceea ce privește fondul locativ în anul de referință, recensămintele clădirilor par mai puțin problematice și cele mai complete, mai ales dacă sunt realizate împreună cu recensământul populației. Registrele clădirilor administrative depind în mare măsură de procedurile legale, care pot provoca incertitudini, ca de exemplu dacă extinderile, îmbunătățirile, transformările sau demolările clădirilor sunt înregistrate corect. Folosirea informațiilor oferite de gospodăria în cadrul recensământului populației ca bază pentru fondul locativ poate cauza probleme, deoarece rezultatele au tendința de a subestima numărul locuințelor secundare, care nu sunt ocupate la data recensământului.

*Principiul 5:*

Pentru calcularea fondului locativ în anul de referință statele membre folosesc, ca bază inițială, fie un recensământ al clădirilor sau al populației, fie un registru al clădirilor administrative. Deoarece recensământul clădirilor oferă de obicei informații foarte complete, folosirea registrelor clădirilor administrative și a recensământului populației necesită verificări intense și complete pentru a se ajunge la exhaustivitate.

1.3.2. *Chirii reale*

Cel de-al doilea element fundamental în calcularea producției de servicii locative, în conformitate cu metoda stratificării, se referă la chiriile reale plătite în sectorul locuințelor închiriate. Informațiile privind chiriile reale în anul de bază sunt obținute fie prin recensământ (de exemplu recensământul populației), fie printr-o anchetă prin sondaj, ca de exemplu ancheta bugetelor familiale. În primul caz, chiriile reale sunt probabil acoperite în întregime și calculele au impact doar asupra nivelului chiriilor imputate. În cazul anchetelor bugetelor familiale, calculele afectează atât nivelul chiriilor reale, cât și pe cel al chiriilor imputate. Este evident că un recensământ oferă o sferă largă de informații sigure. Dar anchetele bugetelor familiale sunt și ele considerate, de obicei, ca fiind destul de credibile, mai ales în ceea ce privește produsele de bază. Totuși, lipsa unor răspunsuri diferențiate este cunoscută ca fiind o problemă generală a acestui tip de anchetă. Dacă spațiul locativ este considerat mai mult un lux decât un element esențial, atunci această problemă ar avea un impact nedorit asupra rezultatelor privind calcularea chiriilor și ar trebui să fie prevenită. O altă problemă a anchetei asupra bugetelor familiale, cel puțin în anumite țări, se referă la dimensiunile sale reduse, ceea ce poate limita posibilitatea stratificării chiriilor. În orice caz, trebuie să se folosească, cât mai mult cu putință, sursele suplimentare disponibile. Acest lucru se poate întâmpla, de exemplu, în țările în care o mare parte din spațiul locativ se află sub control public și agențiile de locuințe trebuie să prezinte rapoarte. Mai mult, în scopul îmbunătățirii continue a rezultatelor, trebuie analizate și sursele alternative, cum ar fi anchetele specializate asupra chiriilor.

*Principiul 6:*

Statele membre trebuie să folosească cele mai vaste și cele mai credibile surse pentru a obține chiria pe straturi, cum ar fi recensământul populației sau ancheta în gospodărie. Trebuie evaluate și sursele alternative pentru a se îmbunătăți gradul de credibilitate și exhaustivitate și mai ales stratificarea.

1.3.3. *Extrapolarea rezultatelor pentru anul de bază*

Doar câteva state membre dispun de informațiile anuale necesare pentru a calcula mereu producția de locuințe ocupate de proprietari, în fiecare an. În cele mai multe țări, rezultatele pentru un an dat sunt considerate drept un reper și sunt actualizate ulterior pentru a se estima cifra pe anul curent cu ajutorul indicatorilor. În practică, există anumite diferențe, deoarece unele țări încep prin a actualiza producția (totală) pentru anul de bază, folosind un indicator combinat, în timp ce altele fac o extrapolare separată a fondului locativ și a chiriei pe straturi. Deși se așteaptă, în general, rezultate similare, modificările structurale, ca de exemplu în relația dintre locuințele închiriate și cele ocupate de proprietari, pot genera diferențe. În plus, un calcul separat ar permite controale ale plauzibilității.

În ceea ce privește indicatorii folosiți, indicele cantitativ derivă în mare măsură din producția industriei de construcții. Pe de altă parte, indicele de preț se bazează adesea pe indicele de preț al chiriilor din indexul prețurilor de consum. Acest lucru poate provoca denaturări, în cazurile în care ipoteza că chiriile imputate țin pasul cu evoluția generală nu se justifică, de exemplu din pricina controalelor asupra chiriilor din sectorul public. Este deci preferabil ca, pentru extrapolarea chiriilor imputate, să se folosească, ca și pentru anul de bază, un indice de preț care să reflecte evoluția locuințelor închiriate din sectorul privat. Mai mult, trebuie atrasă atenția asupra faptului că indicii de preț exclud de obicei creșterile de preț datorate modificărilor calitative. Indicii de preț trebuie deci completați cu un indicator calitativ care să reflecte îmbunătățirile.

În concluzie, este util să se minimizeze impactul modificărilor structurale asupra rezultatelor prin restricționarea perioadei de extrapolare. În acest sens, dacă se ține cont de periodicitatea statisticilor de bază relevante, este indicat să se facă o evaluare referențială a fondului locativ la fiecare zece ani, adică în intervalul de timp normal pentru recensământul populației. În plus, evaluarea referențială elementului de preț (chirie pe straturi) trebuie făcută cel puțin la fiecare cinci ani, adică periodicitatea obișnuită pentru anchetele bugetelor familiale.

*Principiul 7:*

Dacă nu este posibilă realizarea unei reestimări complete anuale a producției de servicii de locuințe, statele membre pot face o extrapolare a unei anumite valori pentru anul de bază, folosind indicatori de cantitate, preț și calitate corespunzători. Extrapolarea fondului locativ și a chiriei medii se face separat pentru fiecare strat în parte. La procedura de extrapolare se face distincția de calcul între chiriile reale și cele imputate. Dacă este



necesar, numărul straturilor folosite pentru extrapolare poate fi mai mic decât cel folosit pentru calcularea anului de bază. Pentru extrapolarea chiriei imputate pentru locuințele ocupate de proprietari se aplică, în general, un indice de preț care reflectă chiriile din sectorul privat. În orice caz, evaluarea referențială a fondului locativ nu trebuie să depășească zece ani, iar cea a elementului de preț nu trebuie să depășească cinci ani.

#### 1.4. Probleme speciale

##### 1.4.1. Locuințe fără chirie și locuințe ieftine

Atunci când se colectează date privind chiriile reale, se constată uneori valori zero sau foarte scăzute. În cazul locuințelor fără chirie, se ajunge la situația ciudată în care serviciul locativ este practic furnizat dar fără să existe o plată (vizibilă). În astfel de cazuri, este necesar să se adopte soluția corectării chiriei reale zero constatate. O soluție analoagă pare logică și în cazul locuințelor ieftine.

În afară de intervențiile administrației centrale, există alte motive pentru care se constată existența unor locuințe fără chirie sau cu chirie ieftină. Un exemplu ar fi acela al unui salariat care ocupă o locuință aflată în proprietatea angajatorului, cu o chirie redusă sau zero. Se includ aici toate categoriile de salariați, chiar și administratorii și paznicii. În acest caz, chiria reală trebuie corectată și diferența dintre chiria reală și cea comparabilă trebuie tratată drept retribuție în natură [vezi SEC 1979 alineatul (408) litera (j)]. O altă posibilitate este aceea ca locuințele să fie închiriate rudelor sau prietenilor, cu o chirie zero sau foarte scăzută. În acest caz, corectarea se poate face printr-o simplă reclasificare a acelor locuințe din sectorul închirierilor în cel al locuințelor ocupate de proprietari. Mai mult, o corecție similară este necesară în cazul plății unor sume globale de către chiriași, adică atunci când chiriașul face o plată în avans pe o perioadă mai lungă decât cea normală.

##### Principiul 8:

Chiria efectivă constatată în cazul locuințelor fără chirie și cu chirie ieftină este corectată pentru a include întregul serviciu locativ. Nu se folosesc nici chirii zero, nici chirii ieftine pentru a se calcula chirii imputate pe o bază necorectată.

##### 1.4.2. Casele de vacanță

Casele de vacanță se referă la toate tipurile de locuințe de agrement, precum casele pentru weekend aflate în apropiere și care sunt folosite pe perioade scurte, de mai multe ori pe an sau casele aflate la distanțe mai mari, în stațiuni, și care sunt folosite pe perioade mai lungi, dar numai de câteva ori pe an. La prima vedere, situația caselor de vacanță închiriate nu pare să pună probleme, deoarece chiria reală plătită este considerată o măsură a producției. Totuși, dacă chiriile reale sunt colectate lunar, extrapolarea totalului anual poate duce la supraevaluări, dacă nu sunt incluse și informații suplimentare privind perioada medie de ocupare.

Pentru a calcula chiria imputată pentru casele de vacanță ocupate de proprietari, cea mai logică abordare este stratificarea acestor proprietăți și aplicarea unei chirii anuale medii adecvate pentru casele închiriate efectiv și cu un confort similar. Chiria anuală reflectă implicit durata medie de ocupare. Dacă apar dificultăți, se poate aplica o metodă alternativă, adică să se colecteze informații despre casele de vacanță dintr-un strat și să se aplice chiria medie anuală pentru casele de vacanță închiriate efectiv la casele ocupate de proprietari. În al treilea rând, este acceptabilă folosirea chiriei complete anuale pentru locuințele obișnuite în cadrul aceluiași strat de amplasamente, dacă casele de vacanță reprezintă o parte foarte mică din fondul locativ sau dacă ele nu pot fi separate de alte locuințe. Aceste proceduri par logice chiar și în cazul caselor din stațiuni, dacă se ține cont de faptul că acestea se află mereu la dispoziția proprietarului și sunt folosite gratis de prietenii sau rudele acestuia.

În ceea ce privește clasificarea în funcție de activitate a caselor de vacanță, adică dacă ele trebuie încadrate în ramura locativă sau în sectorul hotelier/al restaurantelor, există două opinii. Pe de o parte, se pare că clasificarea CAEN include activitățile legate de casele de vacanță la categoria hoteluri și restaurante. Pe altă parte, ar fi util să se grupeze toate imputările. În orice caz, dacă se aplică cea de-a treia soluție de mai sus, este dificil să se facă distincția dintre casele de vacanță și alte locuințe. Dacă din punctul de vedere al nivelului PNB această problemă nu este prioritară, ea poate fi reglementată de alte grupuri de experți.

*Principiul 9:*

Casele de vacanță se referă la toate tipurile de locuințe de agrement, cum ar fi casele pentru weekend aflate în apropiere sau casele din stațiuni aflate la distanțe mai mari. Pentru a estima producția de case de vacanță, este de preferat să se folosească chiriile medii anuale pentru condiții similare. Chiria anuală reflectă implicit perioada medie de ocupare. Deși este de dorit să se aplice stratificarea, casele de vacanță pot fi grupate într-un singur strat. Dacă casele de vacanță reprezintă o parte foarte mică din fondul locativ, se poate folosi chiria anuală completă pentru locuințele obișnuite din același strat de amplasamente. În cazuri excepționale și justificate, când, pentru anumite straturi, datele privind chiriile reale lipsesc sau nu sunt credibile din punct de vedere statistic, se pot utiliza alte metode obiective, precum metoda costului de utilizare.

1.4.3. *Proprietăți cu drept de utilizare sezonieră*

Pentru a se facilita găsirea unei soluții comune de tratare a proprietăților cu drept de utilizare sezonieră trebuie reamintite caracteristicile de bază ale acestui nou tip de locuință. În cazul caselor cu utilizare sezonieră, un agent imobiliar vinde dreptul de a locui pe o perioadă fixă de timp, în fiecare an, într-o anumită locuință, amplasată într-o zonă turistică și se ocupă de administrarea respectivei proprietăți. Dreptul este garantat printr-un certificat, care este emis după prima plată. Acest certificat poate fi tranzacționat la prețul curent. Ulterior sunt necesare plăți periodice care să acopere cheltuielile administrative.

Din această descriere rezultă faptul că plata inițială trebuie tratată drept investiție, deoarece certificatul emis este similar cu o acțiune. Acest lucru este confirmat și de faptul că legislația din cel puțin unul dintre statele membre prevede că cumpărătorul achiziționează un drept real. De aceea, este util să se includă plata inițială la imobilizările necorporale din conturile naționale. Mai mult, ar fi logic ca serviciul locativ fără chirie să fie considerat drept un dividend plătit în natură de către agentul imobiliar.

Problema fundamentală este aceea că prin sistemul de proprietate cu drept de utilizare sezonieră se oferă un serviciu care nu este inclus în producția economică. Logic, este nevoie de o corecție. În primul rând, propunerea de a accepta plata periodică drept imputernicire înseamnă, implicit, că nu se face nici o corecție pentru serviciul locativ, deoarece plata periodică acoperă un serviciu diferit, și anume cheltuielile de administrare. O altă posibilitate teoretică ar fi aceea de a considera plata inițială ca o plată în avans pentru serviciul prestat, care să fie repartizată pe perioadele de ocupare corespunzătoare. În afară de problemele statistice de punere în practică a acestui model, se pare că există o contradicție din punct de vedere legal, deoarece interpretarea implicită este de achiziționare a unui serviciu și nu de achiziționare a unui activ.

O altă posibilitate se referă la obținerea unei imputerniciri pe baza chiriilor reale anuale pentru facilități locative similare (cu autogospodărire). Această soluție este justificată de faptul că proprietățile cu drept de utilizare sezonieră se află în zone turistice și coexistă cu apartamentele de vacanță închiriate efectiv. Dacă apar dificultăți, în cazul proprietăților cu drept de utilizare sezonieră, sunt acceptabile celelalte două metode propuse pentru casele de vacanță. Chiria imputată se calculează net pentru a se evita dubla contabilizare a cheltuielilor acoperite de plata periodică. În orice caz, imputarea chiriei pentru proprietățile cu drept de utilizare sezonieră necesită, în același timp, o ajustare a metodei veniturilor și cheltuielilor.

În ceea ce privește clasificarea pe industrii, proprietatea cu drept de utilizare sezonieră poate fi tratată fie ca locuință secundară (industria locuințelor), fie ca o cazare de tip hotelier. Se pare că proprietatea cu drept de utilizare sezonieră are atât caracteristicile industriei locuințelor, cât și pe cele ale industriei hotelurilor și restaurantelor. Deoarece, din perspectiva nivelului PNB, această problemă nu este prioritară, ea poate fi reglementată de alte grupuri de experți.

*Principiul 10:*

În ceea ce privește proprietatea cu drept de utilizare sezonieră, se aplică aceleași proceduri ca și pentru casele de vacanță.

1.4.4. *Închirierea camerelor libere*

În majoritatea țărilor, un număr mare de studenți sunt cazați în camere libere. Acest lucru este adesea valabil și pentru alți tineri care au un loc de muncă ce presupune părăsirea domiciliului. În cazul în care camera respectivă face parte dintr-o locuință închiriată, adică este subînchiriată, se pare că nu există probleme majore. Chiria pentru camera liberă poate fi considerată o contribuție la chiria reală de bază, adică un transfer între gospodării. Totuși, dacă încăperea face parte din locuința ocupată de proprietari, s-ar face o contabilizare dublă dacă s-ar include atât chiria plătită de chiriaș, cât și chiria imputată integral. Soluția corectă este probabil să se țină cont de chiria reală plătită de chiriaș pentru spațiul procentual din locuința pe care o ocupă și să se impute o chirie pentru restul. Totuși, punerea în aplicare a acesteia s-ar putea dovedi imposibilă. În schimb,



chiria ar putea fi considerată drept un transfer care presupune împărțirea cheltuielilor de întreținere. Situația este similară cu primul caz, în măsura în care chiria reală pentru camera liberă este considerată o contribuție la chiria principală imputată. Ca urmare a acestui tratament, este necesară o corecție, dacă sectorul locativ este defalcat pe grupe.

Un alt aspect îl reprezintă abordarea subînchirierii diferitelor camere. În acest caz, se sugerează ca termenul de chiriași de camere libere să se aplice doar atunci când proprietarul sau chiriașul principal ocupă în continuare locuința. Altfel, subînchirierea este considerată o activitate economică separată (serviciu locativ sau pensiu).

*Principiul 11:*

Chiriile plătite pentru camerele libere dintr-o locuință sunt considerate o contribuție la chiria principală, atâta timp cât proprietarul sau chiriașul principal ocupă în continuare locuința.

1.4.5. *Locuințele goale*

În primul rând, o locuință închiriată este întotdeauna considerată ca fiind ocupată, chiar dacă chiriașul preferă să locuiască în altă parte. În conformitate cu alineatul (315) litera (i) din SEC 1979, valoarea chiriei este considerată drept producție. În al doilea rând, în conformitate cu soluția generală acceptată pentru casele de vacanță și pentru locuința cu drept de utilizare sezonieră, chiria anuală reflectă implicit durata de ocupare medie. Problema locuințelor goale se restrânge deci la locuințele neînchiriate, care nu sunt utilizate de proprietari, adică cele care sunt disponibile spre vânzare sau închiriere. În astfel de cazuri nu se oferă nici un fel de serviciu locativ, deci trebuie să se treacă o chirie zero.

Informațiile necesare pentru a stabili dacă o proprietate neînchiriată este goală sau nu se pot baza pe declarația proprietarului sau a vecinilor. În absența unor astfel de informații, existența mobilei poate fi folosită ca un indiciu că proprietatea este ocupată. În schimb, locuințele nemobilate pot fi considerate goale, deoarece este greu de presupus că se oferă un serviciu locativ. Locuințele goale trebuie să includă și locuințele care au fost reluate în posesie din cauza plăților neachitate sau care sunt goale pe o perioadă scurtă de timp, deoarece agenția de cazare nu găsește imediat un chiriaș nou. Un caz limită este cel al unei locuințe goale, complet mobilată, care poate fi folosită de către proprietar imediat. Atunci s-ar putea spune că nu se oferă nici un serviciu locativ, atât timp cât locuința nu este ocupată efectiv de către proprietar. Dar deoarece situația este comparabilă cu cazul unei locuințe închiriate, dar goale, este necesar să se introducă o chirie. Prin urmare, locuințele mobilate ocupate de proprietari sunt în general considerate ca fiind ocupate.

În final, trebuie remarcat faptul că o locuință goală poate genera cheltuieli, ca de exemplu cheltuielile curente cu întreținerea, electricitatea, primele de asigurare, impozitele, etc. Acestea trebuie incluse la consumul intermediar din industria locativă. Ca și în cazul unei întreprinderi care nu produce servicii, aceasta poate genera o valoare adăugată negativă.

*Principiul 12:*

În cazul unei locuințe neînchiriate, care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere, se va trece o chirie zero. O locuință mobilată ocupată de proprietar este în general tratată drept locuință ocupată.

1.4.6. *Garajele*

Deoarece anumite țări au susținut că tratarea garajelor nu este foarte clară în SEC 1979 (și nici în SNC 1968), este necesară o propunere pentru clarificarea situației. Trebuie reamintit faptul că statele membre, răspunzând la un chestionar anterior, au fost de acord în unanimitate cu includerea garajelor în producția de servicii locative, dacă acestea sunt în mod normal asociate locuinței. Ar trebui incluse aici și locurile de parcare, deoarece ele au probabil aceeași funcție.

O condiție SEC pentru clasificarea bunurilor de folosință îndelungată ca formare a capitalului fix brut este folosirea lor în procesul de producție. Bunurile de folosință îndelungată care nu sunt folosite pentru producție, ca de exemplu bunurile de consum de folosință îndelungată, trebuie înregistrate drept cheltuieli finale de consum. Invers, aceasta înseamnă că elementele incluse în formarea capitalului fix brut determină, în general, o producție ulterioară. Deoarece garajele reprezintă o parte a formării capitalului fix brut, este necesară nu numai includerea în producția economică a serviciului celor închiriate, ci și calcularea unei producții imputate pentru garajele ocupate de proprietari. În ambele cazuri, garajul reprezintă un element de confort al locuinței, ca orice altă facilitate.

Totuși, nota de subsol 1 de la alineatul (315) litera (j) din SEC 1979 prevede că „valoarea chiriilor imputate pentru clădirile nerezidențiale, utilizate în mod direct de proprietarii lor, nu este contabilizată separat”. Prin urmare, pentru garajele ocupate de proprietari trebuie să fie imputată o chirie doar dacă acestea sunt considerate reședințe. În practică, se pot distinge mai multe cazuri. În primul rând, garajul este parte integrantă a reședinței. Într-un astfel de caz, când nu se poate face o separare fizică, întreaga clădire este considerată reședință și trebuie calculată o chirie imputată pentru garajele ocupate de proprietari. În al doilea rând, în cazul unui garaj separat ocupat de proprietar, se poate face distincția între acele garaje folosite în raport cu locuința și cele folosite în alte scopuri (de exemplu parcare în apropiere de locul de muncă). Ambele trebuie probabil clasificate drept clădiri nerezidențiale. În conformitate cu nota de subsol menționată mai sus, nu se impută nici o chirie pentru utilizarea unor garaje situate separat și ocupate de proprietari.

În orice caz, trebuie subliniat că de obicei există mai multe locuințe ocupate de proprietari decât locuințe închiriate cu garaj. Pentru a ține cont de această diferență structurală în mod corect, cea mai bună modalitate este folosirea existenței garajului drept criteriu de stratificare.

#### *Principiul 13:*

Garajele și locurile de parcare oferă servicii care trebuie incluse la serviciile locative, dacă sunt integrate din punct de vedere structural în clădire.

## 2. CONSUMUL INTERMEDIAR

Consumul intermediar în serviciile locative este prezentat mai exact în metodologia intrări-ieșiri SEC. Din punct de vedere practic, par să apară probleme cu privire la tratarea anumitor cheltuieli (comune) precum și a lucrărilor de reparații și întreținere.

În ceea ce privește anumite cheltuieli, metodologia intrări-ieșiri SEC 1979 <sup>(1)</sup> cere ca cheltuielile pentru încălzire, apă, electricitate, spații comune, securitate, lifturi etc. să fie excluse din consumul intermediar (și deci din producție). Totuși, în practică, multe țări includ aceste elemente pornind de la ideea că ele sunt considerate o parte a serviciului de închiriere și că, adeseori, nu pot fi separate. Se recomandă aderarea la regula curentă SEC pentru a se obține o tratare similară a locuințelor închiriate și a celor ocupate de proprietari și pentru a se evita dubla contabilizare a proprietarilor care își ocupă locuințele. Pe de altă parte, nivelul PNB nu trebuie să fie afectat, dacă pentru consumul intermediar și producție se aplică o estimare brută, în mod constant.

În ceea ce privește reparațiile și întreținerea, SEC 1979 precizează clar că reparațiile capitale, adică cele care îmbunătățesc, prelungesc durata de viață sau contribuie la reconstrucția proprietății respective, trebuie alocate formării de capital. În legătură cu reparațiile curente, metodologia intrări-ieșiri SEC precizează că acestea „trebuie incluse în consumul intermediar de fiecare dată când astfel de cheltuieli sunt suportate de către proprietar, indiferent dacă locuința este închiriată sau ocupată de proprietar. Totuși, dacă aceste cheltuieli sunt suportate de către chiriașii cărora le-a fost închiriată locuința, ele trebuie înregistrate direct la consumul final al gospodăriilor”. Acest lucru presupune că consumul intermediar al unei locuințe ocupate de proprietar trebuie să fie puțin mai mare decât cel al unei locuințe închiriate, deoarece în al doilea caz sunt incluse acele cheltuieli considerate reparații suportate de chiriaș. Se pare că anumite țări se abat de la această regulă și, după calcularea producției la prețul pieței, includ reparațiile suportate de chiriași în producția și consumul intermediar de servicii locative, iar apoi le canalizează spre consumul final prin producție. Se poate accepta acest lucru, dacă nivelul PNB nu este afectat.

În afara aspectelor menționate pentru locuințele goale, se subliniază faptul că trebuie evitată dubla contabilizare a consumului intermediar în cazul locuințelor aflate în proprietatea angajatorului.

#### *Principiul 14:*

Consumul intermediar de servicii locative este stabilit în concordanță cu definiția producției. În general, ambele elemente trebuie să excludă cheltuielile pentru încălzire, apă, electricitate etc. Dacă din motive practice se preferă o altă tratare, aceasta este acceptabilă atât timp cât nu sunt afectate nivelele PIB și al PNB.

<sup>(1)</sup> Vezi Biroul Statistic al Comunităților Europene, „Metodologia comunitară pentru tablele de intrări-ieșiri 1965” (care există doar în limbile franceză și germană).

### 3. TRANZACȚIILE CU RESTUL LUMII

În conformitate cu reglementările SEC 1979 [alineatele (211) și (214)], unitățile nerezidențiale sunt considerate ca posibile unități rezidențiale datorită calității de proprietar de teren sau de clădire existentă pe teritoriul economic al țării, dar numai în raport cu tranzacțiile care afectează astfel de terenuri sau de clădiri. Acest lucru înseamnă că serviciul oferit de o locuință, care este deținută de un proprietar nerezident, este inclusă în producția economică a amplasamentului locuinței. Totuși, teoretic se face o corecție pe durata tranziției de la PIB la PNB, la poziția venituri din proprietăți și activități antreprenoriale (R 40). La alineatul (430) litera (b) din SEC 1979 se confirmă faptul că acest element include chiria netă primită de rezidenți în calitate de proprietari de teren și clădiri în restul lumii sau viceversa. El reprezintă dobânda la suma revendicată de unitatea rezidențială împotriva ei însăși, în calitate sa de unitate rezidențială fictivă a restului lumii.

În general, apar puține probleme dacă proprietatea deținută de un nerezident este închiriată unui rezident, datorită respectării și includerii în balanța de plăți a unui flux monetar. Situația poate fi totuși diferită în cazul locuințelor ocupate de proprietari, deoarece probabil că nu se respectă un flux monetar similar. O soluție posibilă ar fi să se aibă în vedere ca atunci când un rezident deține și ocupă o locuință în străinătate, acesta să fie considerat de fapt un rezident al țării în care este situată locuința. Este posibil ca această soluție să nu fie agreată în țările în care un număr mare de locuințe de tipul caselor de vacanță este ocupat de nerezidenți. Cea de-a doua soluție posibilă ar fi introducerea unei corecții la elementele de chirie netă tranzacționate cu restul lumii, în ceea ce privește locuințele ocupate de proprietari. Acest lucru necesită întocmirea unui tabel încrucișat cu locuințele deținute și ocupate de rezidenți străini și reflectă faptul că naționalitatea unei persoane nu este suficientă pentru a face distincția între un rezident și un nerezident. În plus, ar fi util ca statele membre interesate să ajungă la un acord asupra tabelului încrucișat. Totuși, o problemă generală este cauzată de lacunele statistice din acest domeniu. Deși casele de vacanță deținute de rezidenți străini contează foarte mult din acest punct de vedere, statele membre au explicat în unanimitate că în prezent nu sunt disponibile astfel de informații.

În acest sens, o problemă specială privește proprietățile cu drept de utilizare sezonieră. Dat fiind faptul că în aceeași perioadă contabilă o astfel de proprietate poate fi ocupată de rezidenți din țări diferite, este aproape imposibil să se facă o alocare directă pe țara de origine. Dar se pot obține rezultate comparabile, dacă se folosește o abordare mai practică. În primul rând, valoarea adăugată (imputată) generată de proprietatea cu drept de utilizare sezonieră este alocată țării de origine a companiei proprietare. Ulterior, companiei proprietare i se poate cere să facă distribuția pe țara de origine a proprietarilor de locuințe cu drept de utilizare sezonieră, ceea ce poate constitui o cheie distributivă.

#### *Principiul 15:*

În conformitate cu SEC 1979, toate locuințele aflate pe teritoriul economic al unui stat membru contribuie la PIB-ul acestuia. Chiriile nete primite de nerezidenți în calitate de proprietari ai terenurilor și ai clădirilor din țara respectivă sunt înregistrate ca venituri din proprietăți către restul lumii și sunt așadar deduse din PIB pe durata tranziției la PNB (și viceversa). Chiria netă trebuie înțeleasă ca reprezentând excedentul de exploatare net al chiriilor reale și imputate ale locuințelor. Pentru luarea în considerare a locuințelor ocupate de proprietari și deținute de nerezidenți este necesar un schimb de informații între statele membre. Coordonarea acestor informații trebuie preluată de Eurostat, mai ales în ceea ce privește întocmirea tabelului încrucișat, unde să fie indicate aceste locuințe ale rezidenților străini.