

31995D0309

5.8.1995

ÚRADNÝ VESTNÍK EURÓPSKÝCH SPOLOČENSTIEV

L 186/59

ROZHODNUTIE KOMISIE

z 18. júla 1995

o zásadách výpočtu bytových služieb na účely vykonávania článku 1 smernice Rady 89/130/EHS, Euratom
o zosúladiení zostavovania hrubého národného produktu v trhových cenách

(Text s významom pre Európsky hospodársky priestor)

(95/309/ES, Euratom)

KOMISIA EURÓPSKÝCH SPOLOČENSTIEV,

so zreteľom na Zmluvu o založení Európskeho spoločenstva,

so zreteľom na Zmluvu o založení Európskeho spoločenstva pre atómovú energiu,

so zreteľom na smernicu Rady 89/130/EHS, Euratom z 13. februára 1989 o zosúladiení zostavovania hrubého národného produktu v trhových cenách ⁽¹⁾, najmä na jej článok 1,keďže na účel definície hrubého národného produktu v trhových cenách (HNP_{tc}) podľa článku 1 smernice 89/130/EHS, Euratom je potrebné objasniť zásady výpočtu bytových služieb, použité na účel Európskeho systému národohospodárskych súhrnných účtov;

keďže opatrenia ustanovené v tomto rozhodnutí sú v súlade so stanoviskom výboru zriadeného podľa článku 6 smernice 89/130/EHS, Euratom,

PRIJALA TOTO ROZHODNUTIE:

Článok 1

Pri vykonávaní článku 1 smernice 89/130/EHS, Euratom platia nasledujúce zásady výpočtu bytových služieb:

- na výpočet produkcie bytových služieb členské štáty použijú stratifikačnú metódu na základe skutočného nájomného;
- členské štáty použijú tabuľkové analýzy alebo štatistické metódy na odvodenie významných stratifikačných kritérií;
- skutočným nájomným sa rozumie nájomné, ktoré sa platí za právo používať nezariadené obydlie;

- na výpočet imputovaného nájomného sa použije údaj o skutočnom nájomnom zo všetkých zmlúv týkajúcich sa obydli v súkromnom vlastníctve;
- v krajinách, kde je sektor súkromného prenájmu malý, možno zodpovedajúcu výšku nájomného v súkromnom sektore získať buď použitím zvýšeného (verejného) nájomného, alebo v odôvodnených výnimočných prípadoch použitím iných objektívnych metód, napríklad metódy užívateľských nákladov;
- nájomné za zariadené obydlia sa môže podobne použiť na rozšírenie základne pre imputované nájomné, ak sa odpočíta platba za používanie nábytku;
- členské štáty extrapolujú daný číselný údaj základného roku pomocou príslušných kvantitatívnych, cenových a kvalitatívnych ukazovateľov.

Špecifikácia zásad výpočtu bytových služieb sa nachádza v prílohe.

Článok 2

Za roky 1988 a ďalšie je potrebné Komisii (Eurostatu) predložiť odhad bytových služieb v súlade so zásadami ustanovenými v prílohe najneskôr do 30. septembra 1996.

Článok 3

Toto rozhodnutie je adresované členským štátom.

V Bruseli 18. júla 1995

Za Komisiu

Yves-Thibault DE SILGUY

člen Komisie

⁽¹⁾ Ú. v. ES L 49, 21.2.1989, s. 26.

PRÍLOHA

Na účel vykonávania článku 1 smernice 89/130/EHS, Euratom majú nasledujúce body za cieľ objasniť zásady výpočtu produkcie, medzispotreby a transakcií so zahraničím, ktoré súvisia s bytovými službami.

1. PRODUKCIA BYTOVÝCH SLUŽIEB

1.1. Základná metóda

V národných účtoch obsahuje produkcia bytových služieb obvykle nielen služby vytvorené prenajatými obydliami, ale aj služby, ktoré poskytujú obydliá obývané ich majiteľmi. Vzhľadom na ocenenie produkcie bytových služieb Európsky systém národohospodárskych súhrnných účtov (ESA) v odseku 315 i stanovuje, že „podľa vlastníctva obydlií sa vytvorené služby merajú výškou nájomného, ak sú obydliá prenajaté, alebo výškou nájomného v podobných obydliach, ak sú obývané majiteľmi“. Hlavným problémom pri uplatňovaní tohto pravidla je výklad slova „podobných“ v prípade obydlií obývaných majiteľmi. Pri uplatňovaní tohto pravidla ⁽¹⁾ sa v praxi v podstate používajú dve rozdielne metódy. Prvou metódou, ktorú používa väčšina krajín, je stratifikačná metóda, pri ktorej sa kombinujú informácie za celý bytový fond, rozdelený podľa rôznych vrstiev, s informáciami o skutočnom nájomnom zaplatenom v každej vrstve. Druhou metódou, ktorú používajú niektoré krajiny, je metóda samoocenenia obydlií obývaných majiteľmi, pri ktorej bývatelia odhadujú potenciálne nájomné za svoje obydliá.

Tento rozdiel v postupoch možno do určitej miery vysvetliť na základe skutočnosti, že percento obydlií obývaných majiteľmi sa v rôznych členských štátoch pohybuje od 42 % do 77 %. V prípade vysokého podielu obydlií obývaných majiteľmi môže byť za istých okolností ťažké zistiť skutočné nájomné za podobné obydliá, ako to vyžaduje stratifikačná metóda. Naproti tomu treba zdôrazniť, že niektoré krajiny, ktoré majú vysoké percento obydlií obývaných majiteľmi, uplatňujú stratifikačnú metódu. Na druhej strane hlavným problémom metódy samoocenenia je značný subjektívny vplyv na odhad. Vedie to k značnej neistote kvôli nadhodnoteniu alebo podhodnoteniu (v závislosti od konkrétnych okolností) a zvyšuje sa rozpätie chýb pri odhade HNP paralelne s rastúcim významom obydlií obývaných majiteľmi. Okrem toho rozpätie chýb s postupom času stráca stálosť v dôsledku meniacich sa okolností.

Vzhľadom na to, že metóda samoocenenia je veľmi subjektívna, zo štatistického hľadiska je rozumné odporúčať stratifikačnú metódu. Stratifikačná metóda vo všeobecnosti využíva informácie o skutočnom nájomnom z prenajatých obydlií s cieľom získať odhad výšky nájomného za celý bytový fond. Túto metódu možno interpretovať ako postup dopočtu na základe vzťahu množstvo – cena. Stratifikácia bytového fondu je potrebná na získanie spoľahlivejšieho odhadu a zahrnutie príslušných cenových rozdielov. Keďže nájomné sa mení podľa charakteristík obydlií, túto skutočnosť je nevyhnutné zohľadniť. Následne sa na počet obydlií v tejto konkrétnej vrstve uplatní priemerné nájomné za vrstvu, ak sú dostupné informácie získané zo vzorky obydlií v tejto vrstve. Ak sú dostupné informácie získané z výberových zisťovaní, dopočty sa robia tak za časť prenajatých obydlií, ako aj za všetky obydliá obývané majiteľmi. Podrobné zisťovanie nájomného v jednotlivých vrstvách sa obvyčajne robí len za základný rok a tento výsledok sa potom extrapoluje na bežné roky.

Ťažkosť pri tejto metóde, t. j. ak za určité vrstvy obydlií obývaných majiteľmi chýba údaj o skutočnom nájomnom, možno vo väčšine prípadov prekonať použitím dokonalejších štatistických metód, akými sú regresné metódy alebo rozšírená verzia holandského bodovacieho systému. To však zrejme nerieši problém v extrémnom prípade, keď sú všetky obydliá obývané majiteľmi. Ako objektívne hodnotenie možno v takomto prípade použiť metódu užívateľských nákladov. Táto metóda v stručnosti predstavuje súčet príslušných nákladových položiek, ako je medzispotreba a spotreba kapitálu, ako aj určitý príspevok do čistého prevádzkového prebytku vrátane úrokov z hypoték. Podrobnosti o tejto metóde by mal na požiadanie vypracovať Výbor pre riadenie HNP.

Zásada 1:

Na výpočet produkcie bytových služieb použijú členské štáty stratifikačnú metódu na základe skutočného nájomného, a to buď priamou extrapoláciou, alebo pomocou ekonometrickej regresie. Pokiaľ ide o obydliá

⁽¹⁾ Donedávna mal jeden členský štát k dispozícii objektívne ocenenie imputovaného nájomného za obydliá obývané majiteľmi, t. j. zdaniteľnú hodnotu, ktorá predstavovala potenciálne nájomné podľa odhadu daňových úradov.

obývané majiteľmi, znamená to použitie skutočného nájomného za podobné prenajaté obydlia. V odôvodnenom a výnimočnom prípade, keď chýba skutočné nájomné alebo je za určité vrstvy štatisticky nespoľahlivé, možno použiť iné objektívne metódy, napríklad metódu užívateľských nákladov.

1.2. Rozvrstvenie bytového fondu

1.2.1. Faktory vplývajúce na výšku nájomného

Prvý súbor premenných, ktorý určuje výšku skutočného nájomného, sa týka charakteristík obydlia a budovy. Prvou dôležitou charakteristikou je veľkosť obydlia, a to z hľadiska plochy aj počtu miestností. Čím väčšie je obydlenie, tým vyššie bude skutočné nájomné. Nájomné za meter štvorcový však s veľkosťou obydlia klesá. Ďalší dôležitý činiteľ sa týka vybavenia obydlia. Môžu sem patriť premenné ako existencia kúpeľne, balkónu/terasy, špeciálnej podlahy alebo pokrytia stien, krb, ústredné kúrenie, klimatizácia, špeciálne sklá a iné opatrenia zvukovej alebo tepelnej izolácie; taktiež je dôležitý situačný plán obydlia. Pokiaľ ide o budovu, môže mať vplyv určité vybavenie, ako je garáž, výťah, bazén, (strešná) záhrada alebo dokonca poloha obydlia v budove. Okrem toho môže mať na nájomné vplyv druh budovy (samostatne stojaca budova, dvojdom, byt), architektúra, vek alebo počet obydlií v budove.

Druhý súbor premenných sa týka charakteristík životného prostredia. Známym faktorom sú rozdiely v nájomnom medzi porovnateľným obydliím v centre mesta a vo vzdialenej lokalite. Vzdialenosť od ekonomického centra alebo typ krajiny (rovina, hornatá krajina) nemusia byť zanedbateľné faktory. Okrem toho majú na skutočné nájomné vplyv faktory, ako sú výhľad, okolitá zeleň, dopravné možnosti a prístup, obchody a školy alebo povet' a bezpečnosť danej štvrte.

Ďalší súbor premenných tvoria spoločensko-ekonomické faktory. Vo väčšine krajín majú na nájomné vplyv napríklad vládne nariadenia, ako je obmedzenie alebo dotácie nájomného. Na nájomné môže mať okrem toho vplyv aj trvanie nájomnej zmluvy, druh zmluvy (dočasná, trvalá), počet obyvateľov v jednom obydlií, druh majiteľa (štát, bytové družstvo, súkromný majiteľ, zamestnávateľ) alebo prenajímateľova politika v oblasti nájomného.

Na nájomné môžu mať samozrejme vplyv aj niektoré ďalšie premenné. Zohľadnenie všetkých uvedených faktorov však môže viesť k vytvoreniu príliš komplikovaných výkazov. Preto je možné na účely stratifikácie brať do úvahy používanie kapitálových hodnôt. Racionálne zdôvodnenie použitia kapitálového ocenenia obydlia spočíva v tom, že odráža všetky jeho významné charakteristiky. Kapitálovú hodnotu teda možno považovať za implicitný faktor stratifikácie. Použitie pomeru kapitálovej hodnoty k skutočnému nájomnému možno považovať za realizovateľný prístup predovšetkým v krajinách, kde prenajímané obydlia predstavujú menšiu časť bytového fondu. Ak je tento pomer stály, táto metóda umožní určiť výšku nájomného za obydlia, ktoré sa objavujú len v sektore obydlií obývaných majiteľmi. Kapitálové hodnoty okrem toho nevyučujú použitie kritérií „fyzickej“ stratifikácie, resp. môžu sa kombinovať. V tejto situácii sa predpokladá, že kapitálové hodnoty odrážajú chýbajúce kritériá „fyzickej“ stratifikácie. V každom prípade kapitálové hodnoty, ktoré majú byť použité pri výpočte nájomného, musia vychádzať z objektívneho hodnotenia za aktuálny referenčný rok.

V praxi je stratifikácia v jednotlivých členských štátoch odlišná, pokiaľ ide o počet vrstiev ako aj kritériá použité na ich definovanie. Hoci to na prvý pohľad môže vzbudzovať určité obavy, treba zdôrazniť, že takmer všade sa používajú určité základné kritériá, ako je veľkosť a (geografická) poloha obydlia. Okrem toho je potrebné všeobecne akceptovať skutočnosť, že vhodnosť ostatných charakteristík sa v jednotlivých krajinách odlišuje a že samotné členské štáty najlepšie si vedia určiť významné kritériá. To ale vyžaduje, aby sa vykonala podrobná analýza skutočného nájomného za každú vrstvu.

Zásada 2:

Na účely stratifikácie členské štáty používajú dôležité charakteristiky obydlií. Tieto môžu súvisieť s charakteristikami obydlia a budovy, charakteristikami životného prostredia v okolí obydlia alebo so spoločenskými a hospodárskymi faktormi. Okrem toho je vhodné na účely stratifikácie použiť aktuálne kapitálové hodnoty, ak vyplývajú z objektívneho hodnotenia.

1.2.2. Výber kritérií stratifikácie

Vzhľadom na rôzne charakteristiky, ktoré majú vplyv na nájomné za obydlie, prvou úlohou je preskúmať tie premenné, ktoré majú významný vplyv. Jedným spôsobom zistenia významných premenných je vypracovanie tabulkovej analýzy dostupných štatistických informácií. Táto metóda je pravdepodobne základom súčasných postupov vo väčšine členských štátov. Na zistenie objektívneho meradla hodnotenia je užitočné poznať rozptyl skutočného nájomného v rámci jednej vrstvy. Tým sa podnietia možné zlepšenia stratifikácie tým, že vrstvy sa vyberú tak, aby sa minimalizoval rozptyl v rámci jednej vrstvy. Preto sa odporúča vypočítať rozptyl vo vrstve aspoň v tých prípadoch, keď stratifikácia ovplyvňuje úroveň skutočného aj imputovaného nájomného.

Dokonalejší prístup predstavujú pokrokovejšie štatistické metódy, akou je (viacnásobná) regresná analýza. Táto metóda umožňuje hodnotiť vplyv jednotlivých premenných tak, aby rozptyl nájomného bolo možné priradiť určitým charakteristikám. Stručne povedané, vypovedaciu hodnotu premennej možno kvantifikovať (prostredníctvom korelačného koeficientu). Vedľajším produktom tejto metódy je skutočnosť, že umožňuje rozdeliť charakteristiky podľa ich významu. To pomôže pri rozhodovaní o tom, či je potrebná podrobnejšia stratifikácia. Kombináciou najvýznamnejších premenných a použitím techník viacnásobnej regresie zistíme celkovú vypovedaciu hodnotu. Použitie pokrokových štatistických metód na výber dôležitých premenných je považované za efektívny spôsob stratifikácie bytového fondu. Takéto metódy okrem toho zrejme predstavujú aj užitočný nástroj na výpočet priemerného nájomného v prípadoch, keď neexistujú zodpovedajúce informácie v nájomnom sektore (prázdna vrstva).

Ďalšou výhodou výberu kritérií stratifikácie pomocou pokrokovej štatistickej metódy je skutočnosť, že sa tým vyhneme potrebe predpísať jednotné kritériá pre všetky krajiny. Na získanie porovnateľného výsledku stačí stanoviť poradie najdôležitejších kritérií v každej krajine a určiť požadovanú celkovú úroveň vypovedacej hodnoty. Je zrejme, že takáto regresná analýza vo veľkej miere závisí od dostupných štatistických informácií. Aj v situácii obmedzených štatistických informácií ale môže byť podnetom pre budúce zlepšenia.

Vzhľadom na to, že informácie o rôznych premenných, ktoré majú vplyv na nájomné, zväčša závisia od vývoja základných štatistických údajov, možnosť použitia pokrokových štatistických metód môže byť v súčasnosti obmedzená. Preto sa odporúča štandardná metóda, t. j. členské štáty použijú všetky významné kritériá získané z tabulkovej analýzy. Pre stratifikáciu bytového fondu je potrebné použiť minimálne veľkosť, polohu a aspoň jednu ďalšiu dôležitú charakteristiku obydli; z tejto stratifikácie má vyplývať minimálne 30 políčok. Rozdelenie bytového fondu musí mať zmysel a musí predstavovať celý bytový fond. Na určenie dôležitej vypovedacej premennej (premenných) pre výber vrstiev je možno použiť niektorú pokrokovú štatistickú metódu.

V praxi však členské štáty môžu dávať prednosť použitiu menšieho počtu premenných alebo iných premenných ako tie, ktoré predpisuje štandardná metóda. Je to prijateľné, ak bola predtým vykonaná (viacnásobná) regresná analýza, ktorá ukazuje, že bola dosiahnutá prijateľná úroveň vypovedacej hodnoty. Na zaručenie porovnateľných výsledkov sa ako prahová hodnota korelačného koeficientu odporúča aspoň 70 %. Táto prahová hodnota je prijateľná v rámci veľkej vzorky, v ktorej sa neberie do úvahy nulové alebo nízke nájomné, ani nájomné vo veľkej vzdialenosti od centra.

Zásada 3:

Členské štáty použijú tabulkové analýzy alebo štatistické metódy na zistenie významných kritérií stratifikácie. Musí byť použitá minimálne veľkosť, poloha a ešte aspoň jedna ďalšia významná charakteristika obydli. Má sa vytvoriť aspoň 30 políčok a treba rozlišovať aspoň tri veľkostné triedy a dva druhy polohy. Použitie menšieho počtu alebo iných premenných je možné, ak sa predtým dokázalo, že (násobný) korelačný koeficient dosahuje 70 %.

1.2.3. Skutočné a imputované nájomné

Nájomné je všeobecne definované ako cena platená za právo užívať nezariadené obydlie (bez nábytku). Poplatky za kúrenie, vodu, elektrinu atď. majú byť preto v zásade vylúčené, hoci ich oddelenie môže byť v praxi niekedy obtiažne. Na dosiahnutie súladu s pravidlami oceňovania ESA sa do produkcie bytových služieb nezahrňuje faktúrovaná daň z pridanej hodnoty.

Pokiaľ ide o skutočné nájomné, dôležité sú sociálne dávky verejných inštitúcií. Napríklad nejaká domácnosť ako spotrebiteľ má nárok na finančný príspevok (napr. príspevok na bývanie), ktorý sa však z administratívnych dôvodov vypláca priamo prenajímateľovi. Výška skutočného nájomného môže byť preto odlišná v závislosti od zdroja informácií. Ak je zdrojom informácií nájomník, je potrebné upraviť zistené skutočné nájomné tak, že sa pripočíta príslušný príspevok na nájomné.

Okrem tohto použitia skutočného nájomného na účely imputácie vyžaduje objasnenie viacerých zásadných otázok, ktoré majú vplyv na harmonizáciu údajov. Prvý bod sa týka otázky, či má byť pre potreby imputácie použité každé skutočné nájomné alebo len nájomné z nových nájomných zmlúv. V závislosti od účelu možno predložiť rôzne teoretické argumenty na podporu zaplateného skutočného nájomného podľa nových nájomných zmlúv, zmlúv podpísaných v roku výstavby alebo „priemerných“ zmlúv. Pri použití základného pravidla, t. j. nájomného v podobných obydliach, nie je prijateľné obmedziť východiskové údaje na imputáciu len na nájomné z nových zmlúv. Vzhľadom na to, že pre celý prenajímaný sektor sa používa „priemerné“ nájomné, to isté má platiť aj pre obydliá obývané majiteľmi. Rozdielne riešenie by okrem toho v mnohých krajinách spôsobilo veľké ťažkosti pri uplatňovaní metódy stratifikácie. Stručne povedané, z uvedeného vyplýva, že na výpočet imputovaného nájomného sa má použiť priemerné skutočné nájomné zo všetkých zmlúv.

Druhá otázka sa týka problému, či na účely imputácie môže sa použiť nájomné v štátnych obydliach. Vzhľadom na to, že obydliá obývané majiteľmi sú väčšinou v súkromnom vlastníctve, v zásade by sa na účely imputácie malo použiť len skutočné nájomné zo súkromného sektora. Ak však nie je k dispozícii dostatok údajov o skutočnom nájomnom v súkromných obydliach, pre potreby vytvorenia dostatočnej základne pre imputáciu, výnimočne možno použiť nájomné v štátnych obydliach, za predpokladu, že bude zvýšené o všetky dotácie vyplácané len na bývanie v štátnych, teda nie v súkromných obydliach.

Ďalšia otázka sa týka použitia nájomného zo zariadených obydľí na rozšírenie základne pre imputované nájomné. Základ pre imputáciu nájomného v obydliach obývaných majiteľmi v zásade predstavuje nájomné v nezariadených obydliach. To znamená, že nájomné v zariadených obydliach nemôže byť použité priamo. S cieľom zabrániť pripočítaniu nesprávnej sumy nájomného, nájomné musí byť rozdelené tak, aby bola vylúčená platba za používanie nábytku.

Zásada 4:

Imputované nájomné je nájomné platené za právo používať nezariadené obydlie. Ak je zdrojom informácií nájomník, je potrebné upraviť zistené skutočné nájomné pripočítaním príslušného finančného príspevku na nájomné, ktoré sa z administratívnych dôvodov vypláca priamo prenajímateľovi. Na zistenie imputovaného nájomného sa musí použiť skutočné nájomné zo všetkých nájomných zmlúv, ktoré sa týkajú obydľí v súkromnom vlastníctve. Ak je to potrebné zo štatistických dôvodov, vo výnimočných prípadoch môže byť použité nájomné za obydliá vo verejnom vlastníctve za predpokladu, že bude zvýšené o všetky dotácie vyplácané len štátnym, teda nie súkromným vlastníkom. Nájomné v zariadených obydliach môže byť podobne zahrnuté do základne pre imputáciu po odpočítaní rozdielu nájomného medzi zariadenými a nezariadenými obydliami.

1.3. Zdroje pre odhad v základnom roku a metódy extrapolácie

1.3.1. Bytový fond

Základným prvkom výpočtu podľa stratifikačnej metódy sú informácie o bytovom фонде. Tieto informácie slúžia ako univerzálna referencia pre postupy extrapolácie. Bytový fond vo všeobecnosti pozostáva zo všetkých budov alebo ich častí, ktoré sa používajú ako obydliá. Podrobnejšie informácie sú uvedené v časti o špeciálnych problémoch. Hlavnými zdrojmi používanými v celej EÚ na zistenie údajov o bytovom фонде sú sčítania budov, administratívne registre budov alebo sčítanie obyvateľstva. Údaje získané v základnom roku sa potom aktualizujú až do úrovne bežného roku.

Pokiaľ ide o bytový fond v základnom roku, najmenej problematické a najúplnejšie je pravdepodobne sčítanie budov predovšetkým vtedy, ak sa vykonáva spolu so sčítaním obyvateľstva. Úradné zoznamy budov vo veľkej miere závisia od právnych postupov, ktoré môžu spôsobiť nepresnosti napríklad v tom, či boli riadne zaznamenané nadstavby a prístavby, rekonštrukcie, prestavby, zbúranie obydľí a zmena účelu ich užívania. Použitie informácií poskytnutých domácnosťami pri sčítaní obyvateľstva ako základne o bytovom фонде môže viesť k problémom, pretože výsledky majú tendenciu podceňovať druhé obydliá, ktoré nie sú obývané v deň sčítania obyvateľstva.

Zásada 5:

Na zistenie bytového fondu v základnom roku členské štáty použijú ako východiskovú základňu buď sčítanie budov, alebo sčítanie obyvateľstva, alebo úradný zoznam budov. Sčítanie budov obyčajne poskytuje najkomplexnejšie údaje, pri použití administratívnych registrov budov a sčítania obyvateľstva sú na získanie vyčerpávajúcich informácií potrebné náročné a komplexné kontroly.

1.3.2. *Skutočné nájomné*

Druhý zásadný prvok výpočtu produkcie bytových služieb podľa stratifikačnej metódy sa týka skutočného nájomného zaplateného v sektore nájomných bytov. Informácie o skutočnom nájomnom v základnom roku sa získavajú zo sčítania (napr. sčítania obyvateľstva) alebo z výberového zisťovania, napríklad z rodinných účtov. V prvom prípade sa skutočné nájomné asi udáva ako celok a výška imputovaného nájomného závisí len od spôsobu výpočtu. V prípade rodinných účtov má výpočet vplyv na výšku skutočného aj imputovaného nájomného. Je zrejmé, že sčítanie poskytuje širokú základňu pre spoľahlivé informácie. Rodinné účty sú však tiež považované za celkom spoľahlivé, predovšetkým pokiaľ ide o tovary základnej spotreby. Pri tomto druhu prieskumu však existuje všeobecný problém s rôznou mierou návratnosti výkazov. Ak je bývanie považované za luxusnejšie ako základná spotrebná úroveň, tento problém by mal nežiaduci vplyv na výsledky výpočtu nájomného a mal by sa kompenzovať. Ďalším problémom rodinných účtov aspoň v niektorých krajinách je nedostatočná veľkosť vzorky, čo môže obmedziť možnosť stratifikácie nájomného. V každom prípade sa však musia využiť všetky dostupné doplnkové zdroje údajov, a to natoľko podrobne, ako je len možné. Môže tomu tak byť napríklad v krajinách, kde je vysoký podiel bývania pod štátnou kontrolou a bytové agentúry musia predkladať účtovné doklady. Taktiež z dôvodov trvalej úlohy zlepšovať výsledky musia sa skúmať alternatívne zdroje ako sú špecializované zisťovania nájomného.

Zásada 6:

Členské štáty využívajú najširšie a najspoľahlivejšie zdroje údajov na zisťovanie skutočného nájomného v každej vrstve, napríklad sčítanie obyvateľstva alebo štatistické zisťovanie v domácnostiach. Mali by sa vyhodnotiť alternatívne zdroje s cieľom zvýšiť spoľahlivosť, úplnosť a najmä rozvrstvenie.

1.3.3. *Extrapolácia výsledkov základného roka*

Len málo členských štátov má každý rok čerstvé informácie potrebné na výpočet produkcie obydľí obývaných majiteľmi. Vo väčšine krajín sa výsledky základného roka berú ako východisková základňa porovnávaní a následne sa aktualizujú tak, aby bolo možné odhadnúť číselné údaje bežného roka pomocou príslušných ukazovateľov. V praxi existujú rozdiely v tom zmysle, že niektoré krajiny postupujú tak, že aktualizujú (celú) produkciu základného roka pomocou kombinovaného ukazovateľa, zatiaľ čo iné krajiny osobitne extrapolujú bytový fond a nájomné za každú vrstvu. Hoci možno všeobecne očakávať dosiahnutie rovnakých výsledkov, rozdiely môžu byť spôsobené prípadnými štrukturálnymi zmenami, napr. vo vzťahu medzi prenajatými obydľami a obydľami obývanými majiteľmi. Okrem toho dodatočnými výpočtami sa dajú vykonať kontroly, či použité údaje zodpovedajú zadaným kritériám.

Čo sa týka použitých ukazovateľov, kvantitatívny index sa vypočítava väčšinou z produkcie odvetvia stavebníctva. Na druhej strane cenový ukazovateľ často vychádza z cenového indexu zaplateného nájomného odvodeného z indexu spotrebiteľských cien. To môže viesť ku skresleniu v prípadoch, keď nie je odôvodnený predpoklad, že imputované nájomné sleduje pohyb celkového nájomného, napríklad v dôsledku zasahovania do nájomného vo verejnom sektore. Na extrapoláciu imputovaného nájomného sa preto zdá vhodnejšie použiť, tak ako v základnom roku, cenový index, ktorý odráža zmeny u súkromne prenášaných obydľí. Okrem toho treba venovať pozornosť skutočnosti, že cenové indexy obyčajne vylučujú zvyšovanie cien v dôsledku kvalitatívnych zmien. Cenové indexy preto musia byť doplnené kvalitatívnym ukazovateľom, ktorý odráža zlepšenia v kvalite obydľí.

Aby sa znížil vplyv štrukturálnych zmien na výsledky, je užitočné obmedziť obdobie extrapolácie. Pri zohľadnení periodicity príslušných základných štatistických údajov je v tejto súvislosti vhodné vykonať aktualizáciu domového fondu každých 10 rokov, t. j. v bežnom intervale sčítania obyvateľstva. Okrem toho sa má vykonať aktualizácia cenového prvku (nájomné v jednej vrstve) aspoň každých päť rokov, čo je bežná periodicita rodinných účtov.

Zásada 7:

Ak nie je možné každý rok urobiť úplne nový výpočet produkcie bytových služieb, členské štáty môžu extrapolovať daný číselný údaj základného roka pomocou vhodných kvantitatívnych, cenových a kvalitatívnych ukazovateľov. Extrapolácia domového fondu a priemerného nájomného sa má robiť osobitne

za každú vrstvu. Pri postupe extrapolácie je potrebné rozlišovať medzi výpočtom skutočného a imputovaného nájomného. Na extrapoláciu imputovaného nájomného za obydlia obývané majiteľmi treba všeobecne použiť cenový index, ktorý odráža súkromné nájomné. V každom prípade interval aktualizácie bytového fondu nesmie byť dlhší ako 10 rokov a aktualizácie výšky nájomného nesmie presiahnuť päť rokov.

1.4. Osobitné problémy

1.4.1. Obydlia, v ktorých sa neplatí nájomné a lacné obydlia

Pri zbere údajov o skutočnom nájomnom sa niekedy zistia nulové alebo veľmi nízke hodnoty. V prípade obydli, v ktorých sa neplatí nájomné, to vedie k zvláštnej situácii, keď sa služba spojená s bývaním poskytuje, ale bez (viditeľnej) platby. V takomto prípade je vhodné prijať riešenie, že zistenú nulovú výšku skutočného nájomného je potrebné upraviť. Podobne by bolo možné pristupovať aj k lacným obydliam.

Okrem zasahovania vládnych orgánov sú aj iné dôvody zisťovania obydli, v ktorých sa neplatí nájomné, alebo lacných obydli. Príkladom je zamestnanec bývajúcí v obydli vo vlastníctve jeho zamestnávateľa za znížené alebo nulové nájomné. Môže ísť o všetky druhy zamestnancov vrátane domovníkov alebo vrátnikov. V tomto prípade musí byť skutočné nájomné upravené a rozdiel medzi skutočným a porovnateľným nájomným sa považuje za naturálny príjem (pozri ESA 1979, odsek 408j). Ďalšia možnosť spočíva v tom, že obydlia sa prenajímajú za nulové alebo nízke nájomné príbuzným alebo priateľom. V tomto prípade možno úpravu dosiahnuť jednoduchým preradením týchto obydli zo sektora prenajímaných obydli do sektora obydli obývaných majiteľmi. Podobná úprava je vhodná v prípade preddavku na nájomné, ktoré platia nájomníci, t. j. ak nájomník platí nájomné vopred na dlhšie ako bežné obdobie.

Zásada 8:

Zistené skutočné nájomné v prípade obydli, v ktorých sa neplatí nájomné, a lacných obydli sa upraví tak, aby zahŕňalo plnú službu spojenú s bývaním. Na výpočet imputovaného nájomného sa bez tejto úpravy nepoužije ani nulové, ani lacné nájomné.

1.4.2. Rekreačné domy

Rekreačné domy zahŕňajú všetky druhy obydli používaných vo voľnom čase, ako je blízky víkendový dom, ktorý sa používa na krátke obdobia veľa ráz do roka, alebo vzdialenejšie dovolenkové obydlie, ktoré sa používa na dlhšie obdobie, ale len niekoľkokrát do roka. Na prvý pohľad nepredstavuje prípad prenajatých rekreačných domov problém, keďže zaplatené skutočné nájomné sa považuje za meradlo produkcie. Ak je však zistené skutočné nájomné platené mesačne, extrapolácia na ročný súčet môže viesť k nadhodnoteniu, ak nie sú zahrnuté doplnujúce informácie o priemernom čase obsadenia obydli.

Pri výpočte imputovaného nájomného za rekreačné domy obývané majiteľmi je najlogickejšou metódou stratifikácia a použitie príslušného priemerného ročného nájomného za skutočne prenajaté podobné zariadenia. Ročné nájomné nepriamo odráža priemerný čas obsadenia. V prípade ťažkostí môže byť použitá náhradná metóda, t. j. zber informácií o rekreačných domoch v jednej vrstve a použitie priemerného ročného nájomného za skutočne prenajaté rekreačné domy na domy v tejto vrstve a použitie priemerného ročného nájomného za skutočne prenajaté rekreačné domy na domy obývané majiteľmi. Tretie riešenie je možné použiť pre vrstvu položenú tak, že prázdninové domy v nej predstavujú len veľmi malú časť bytového fondu alebo nemôžu byť rozlíšené od ostatných obydli. V takomto prípade je možné použiť celé ročné nájomné za bežné obydlia. Tieto postupy sú možné aj v prípade dovolenkového obydli, ak sa berie do úvahy, že je vždy k dispozícii majiteľovi a budú ho využívať jeho priatelia alebo príbuzní zdarma.

Pokiaľ ide o zatriedenie rekreačných domov podľa zamerania, t. j. o otázku, či majú byť zaradené do sektora obydli alebo sektora hotelov/reštaurácií, jestvujú dva názory. Na jednej strane by podľa klasifikácie NACE bolo možné zaradiť majiteľov rekreačných obydli pod hotely a reštaurácie. Na druhej strane by mohlo byť užitočné zoskupiť všetky imputácie dohromady. V každom prípade, ak sa použije tretie riešenie, bude ťažké oddeliť rekreačné domy od ostatných obydli. Keďže z hľadiska úrovne HNP táto otázka nie je prvoradá, môžu o nej rozhodnúť iné skupiny odborníkov.

Zásada 9:

Rekreačné domy zahŕňajú všetky druhy obydlií používaných vo voľnom čase, ako je blízky víkendový dom alebo vzdialenejší dovolenkový dom. Na odhadnutie produkcie rekreačných domov sa dáva prednosť použitiu ročného priemerného nájomného v podobných zariadeniach. Ročné nájomné nepriamo odráža priemerný čas obsadenia. Hoci by sa zdalo, že je potrebná stratifikácia, rekreačné obydliá môžu byť zoskupené v jednej vrstve. Ak rekreačné domy predstavujú veľmi malú časť bytového fondu, možno použiť celé ročné nájomné v bežných obydliach v rovnako položených vrstvách. V odôvodnených výnimočných prípadoch chýbajúceho alebo štatisticky nespoľahlivého skutočného nájomného za určité vrstvy sa môžu použiť iné objektívne metódy, napríklad metóda užívateľských nákladov.

1.4.3. Obydliá používané viacerými majiteľmi v rôznych obdobiach počas roka

Pre umožnenie spoločného riešenia na posudzovanie používania obydlií viacerými majiteľmi v rôznych obdobiach počas roka je užitočné pripomenúť základné charakteristiky tohto nového druhu ubytovania. V prípade používania obydlií viacerými majiteľmi v rôznych obdobiach počas roka realitná agentúra predáva právo bývať určitý čas každý rok v určitom obydlií, ktoré sa nachádza v turistickom oblasti, pričom sa stará o správanie tohto majetku. Právo pobytu je zaručené osvedčením, ktoré sa vydáva po uhradení prvej platby. S týmto osvedčením možno obchodovať za bežnú cenu. Po prvej platbe nasledujú pravidelné platby, ktoré kryjú správne náklady.

Z uvedeného popisu vyplýva, že prvá platba sa má považovať za investíciu, pretože sa vydáva osvedčenie podobné akcii. Tento predpoklad podporuje skutočnosť, že podľa zákonov aspoň jedného členského štátu kupujúci nadobudne skutočné právo. Zdalo by sa preto užitočným zahrnúť prvú platbu do nehmotného majetku v národných účtoch. Ďalej je logické považovať ubytovanie, v ktorom sa neplatí nájomné, za nepenažnú (naturálnu) dividendu, ktorú vypláca realitná kancelária.

Základným problémom je skutočnosť, že služba sa v skutočnosti poskytuje v obydliach používaných viacerými majiteľmi v rôznych obdobiach počas roka a nezahŕňa sa do produkcie ekonomiky. Je logické, že je tu potrebná úprava. Návrh akceptovať pravidelné platby ako náhradu nepriamo znamená, že pri službe ubytovania sa nerobí žiadna úprava, keďže pravidelná platba sa týka inej služby, konkrétne nákladov na riadenie. Ďalšou teoretickou možnosťou by bolo považovať prvú platbu za preddavok za poskytnutú službu a rozložiť ju na príslušné obdobia, počas ktorých je obydlie obsadené. Okrem štatistických problémov spojených s praktickým uplatňovaním tohto modelu je tu rozpor v právnych pojmoch, pretože nepriamou interpretáciou je nákup služby a nie nadobudnutie majetku.

Ďalšou možnosťou je odvodiť náhradu z ročného skutočného nájomného v podobných ubytovacích zariadeniach (bez stravovania). Toto riešenie je podporované skutočnosťou, že obydliá používané viacerými majiteľmi v rôznych obdobiach počas roka sa nachádzajú v turistických oblastiach a existujú spoločne so skutočne prenajímanými prázdninovými bytmi. V prípade ťažkostí sú pre obydliá používané viacerými majiteľmi v rôznych obdobiach počas roka prijateľné aj druhé dve metódy navrhované pre prázdninové obydliá. Imputované nájomné má byť vypočítané v čistej výške s cieľom vyhnúť sa dvojnásobnému účtovaniu poplatkov, ktoré sú zahrnuté v pravidelných platbách. V každom prípade imputácia nájomného za obydliá používané viacerými majiteľmi v rôznych obdobiach počas roka súčasne vyžaduje úpravy v dôchodkovej a spotrebnej metóde výpočtu HDP.

Pokiaľ ide o klasifikáciu odvetví, obydliá používané viacerými majiteľmi v rôznych obdobiach počas roka možno považovať za druhé obydlie (sektor bývania) alebo za ubytovanie hotelového typu. Zdá sa, že obydliá používané viacerými majiteľmi v rôznych obdobiach počas roka majú charakteristiky, ktoré sú typické aj pre bytové služby, aj pre odvetvie hotelov a reštaurácií. Keďže z hľadiska hodnoty HNP táto otázka nie je prvoradá, môžu o nej rozhodnúť iné expertné skupiny.

Zásada 10:

Pokiaľ ide o obydliá používané viacerými majiteľmi v rôznych obdobiach počas roka, platia tie isté postupy ako pri rekreačných obydliach.

1.4.4. Podnájomníci bývajúci vo voľnej izbe

Vo väčšine krajín sú mnohí študenti ubytovaní vo voľných izbách. Často to platí aj pre iných mladých ľudí alebo ľudí, ktorí vykonávajú prácu, pri ktorej sú vzdialení od svojho domova. Ak je izba súčasťou prenajatého obydlií, t. j. je ďalej prenajatá, nedochádza k žiadnym väčším problémom. Nájomné za voľnú izbu možno považovať za príspevok ku skutočnému hlavnému nájomnému, t. j. prevod medzi domácnosťami. Ak je však izba súčasťou obydlií obývaného majiteľom, spočítanie nájomného, ktoré platí podnájomník, a celého imputovaného nájomného by znamenalo, že by nájomné bolo zaúčtované dvakrát. Správnym riešením by

pravdepodobne bolo brať do úvahy skutočné nájomné platené podnájomníkom za tú časť obydla, ktorú obýva, a imputovať nájomné za zvyšnú časť obydla. Tento postup však nemusí byť prakticky realizovateľný.

Namiesto toho môžeme považovať nájomné za transfer, ktorý zahŕňa aj náklady na obydle. Bolo by to podobné prvému prípadu do tej miery, pokiaľ sa nájomné za voľnú izbu považuje za príspevok k imputovanému hlavnému nájomnému. V dôsledku takéhoto stavu je potrebná úprava výpočtu, ak sa sektor domácností rozdelí do skupín.

Ďalší problém spočíva v tom, ako sa má posudzovať ďalší prenájom rôznych izieb. V tomto prípade sa navrhuje, aby sa pojem podnájomníci bývajúci vo voľnej izbe používal len vtedy, ak majiteľ alebo hlavný nájomník sám naďalej obýva obydle. V opačnom prípade by sa ďalší prenájom mal považovať za osobitnú hospodársku činnosť (bytová služba alebo penzión).

Zásada 11:

Nájomné platené za voľné izby v obydli sa má považovať za príspevok k hlavnému nájomnému, ak majiteľ alebo hlavný nájomník sám naďalej obýva obydle.

1.4.5. Prázdne obydla

Po prvé, prenajaté obydle sa vždy považuje za obývané, aj keď nájomník býva inde. Podľa odseku 315 i ESA 1979 sa výška nájomného považuje za produkciu. Po druhé, v súlade so všeobecným riešením prijatým pre rekreačné obydla a obydla používané viacerými majiteľmi v rôznych obdobiach počas roka, ročné nájomné nepriamo odráža priemerný čas obývania obydla. Problém prázdnych obydli sa preto obmedzuje na neprenajaté obydla, ktoré nepoužíva majiteľ, t. j. ktoré sú k dispozícii na predaj alebo prenájom. V takýchto prípadoch nie je poskytovaná žiadna bytová služba, čo znamená, že je potrebné započítať nulové nájomné.

Potrebné informácie na určenie, či je neprenajaté obydle prázdne alebo nie, môžu byť k dispozícii z vyhlásenia majiteľa alebo susedov. Ak takéto informácie chýbajú, prítomnosť nábytku môže byť použitá ako znak, že obydle je obsadené, teda nezariadené obydla možno považovať za prázdne, keďže je ťažké predstaviť si, že poskytujú bytovú službu. Prázdne obydla by mali zahŕňať aj obydla, ktoré sú odňaté neplatičom, alebo ktoré sú prázdne krátky čas, pretože realitná agentúra nenašla okamžite nového nájomníka. Hraničným prípadom je prázdne obydle, ktoré je úplne zariadené a majiteľ ho môže okamžite používať. Na tomto mieste možno namietat, že nie je poskytovaná žiadna služba spojená s bývaním, pokiaľ obydle nie je skutočne obsadené majiteľom. Keďže však ide o porovnateľný prípad ako prenajaté, ale prázdne obydle, zdá sa byť vhodné započítať nájomné. Z toho vyplýva, že zariadené obydla obývané majiteľmi sa všeobecne považujú za obývané.

Nakoniec treba poznamenať, že aj prázdne obydle môže vyžadovať náklady, ako sú bežné výdavky na údržbu, elektrinu, poisťné, dane atď. Tieto by mali byť zahrnuté do medzispotreby v sektore bývania. Tak ako v prípade podniku, ktorý nevytvára žiadne služby, môže to viesť k zápornej pridanej hodnote.

Zásada 12:

Za neprenajaté obydle, ktoré je na predaj alebo prenájom, sa začítuje nulové nájomné. Zariadené obydle obývané majiteľom sa vo všeobecnosti považuje za obývané obydle.

1.4.6. Garáže

Keďže niektoré krajiny argumentovali, že posudzovanie garáží v ESA 1979 (nie SNA 1968) nie je úplne jasné, návrh na objasnenie situácie je asi vhodný. Možno je potrebné pripomenúť, že členské štáty v odpovedi na predchádzajúci dotazník jednotomyselne podporili zahrnutie garáží do produkcie bytových služieb. Mali by sem patriť aj parkoviská, pretože majú pravdepodobne rovnakú funkciu.

Podmienkou ESA pre klasifikáciu predmetov dlhodobej spotreby ako tvorby hrubého fixného kapitálu je ich použitie v procese výroby. Predmety dlhodobej spotreby, ktoré sa nepoužívajú na výrobné účely, napr. spotrebný tovar, majú byť evidované ako výdavky na konečnú spotrebu. Na druhej strane to znamená, že položky zahrnuté do tvorby hrubého fixného kapitálu všeobecne vedú následne k produkcii. Keďže garáže sú súčasťou tvorby hrubého fixného kapitálu, bolo by vhodné zahrnúť nielen službu prenajatých garáží do produkcie ekonomiky, ale aj vypočítať imputovanú produkciu za garáže využívané majiteľmi. V obdviach prípadoch garáž predstavuje komfortný prvok obydla tak ako akékoľvek iné zariadenie.

Poznámka pod čiarou 1 v odseku 315j ESA 1979 však stanovuje, že „výška imputovaného nájomného za nebytové priestory, ktoré priamo používajú ich majitelia, sa neúčtuje osobitne“. Z toho vyplýva, že za garáže, používané majiteľmi, musí byť nájomné imputované len vtedy, ak sú považované za obytné priestory. V praxi možno rozlišovať niekoľko prípadov. Po prvé, garáž je neoddeliteľnou súčasťou obytnej budovy. V takomto prípade, ak nie je možné fyzické oddelenie, celá budova sa klasifikuje ako obytná a za garáže využívané majiteľmi by sa malo počítať imputované nájomné. V druhom prípade osobitnej garáže využívanej majiteľom možno rozlišovať medzi garážami používanými v súvislosti s obydľím a garážami používanými na iné účely (napr. parkovanie v blízkosti pracoviska). Obe prípady budú pravdepodobne klasifikované ako nebytový priestor. V súlade s uvedenou poznámkou pod čiarou sa neimputuje nájomné za garáže využívané majiteľmi, ktoré sa nachádzajú na oddelenom mieste.

V každom prípade treba zdôrazniť, že obvyčajne existuje viac obydľí obývaných majiteľmi ako prenajatých obydľí s garážou. Najlepším spôsobom ako zahrnúť tento štrukturálny rozdiel je pravdepodobne použitie existencie garáže ako kritéria stratifikácie.

Zásada 13:

Ak sú garáže a parkovacie miesta stavebne začlenené do obydľia, poskytujú služby, ktoré majú byť zahrnuté do bytových služieb.

2. MEDZISPOTREBA

Medzispotrebou bytových služieb sa ESA podrobnejšie zaoberá v rámci metodiky vstupov a výstupov. Z praktického hľadiska vznikajú problémy pri posudzovaní niektorých (komunálnych) nákladov, ako aj nákladov na opravy a údržbu.

Pokiaľ ide o určité náklady, metodológia vstupov a výstupov ESA 1979 ⁽¹⁾ vyžaduje, aby náklady na kúrenie, vodu, elektrinu, spoločné priestory, bezpečnosť, výťahy atď. boli vylúčené z medzispotreby (a teda aj produkcie). V praxi ich však mnohé krajiny zahŕňajú na základe toho, že sa považujú za súčasť nájomného a dosť často sa nedajú oddeliť. Odporúča sa dodržiavať toto pravidlo ESA s cieľom, aby sa zvlášť vykonávalo vyhodnocovanie prenajatých obydľí a zvlášť obydľí obývaných majiteľmi, a tak sa zabránilo dvojitému zaúčtovaniu obydľí obývaných majiteľmi. Na druhej strane by nemala byť ovplyvnená výška HNP, keď sa poplatky zahrnú tak do medzispotreby, ako aj do produkcie.

Pokiaľ ide o opravy a údržbu, ESA 1979 jasne stanovuje, že veľké opravy definované ako opravy, ktorými sa zlepšuje alebo predlžuje životnosť obydľia alebo ktorými sa príslušné obydlie rekonštruuje, majú byť zahrnuté do tvorby kapitálu. V súvislosti s bežnými opravami metodológia vstupov a výstupov ESA stanovuje, že „majú byť zahrnuté do medzispotreby, ak tieto náklady znáša majiteľ bez ohľadu na to, či je ubytovacie zariadenie prenajaté alebo obývané majiteľom. Ak však tieto náklady znášajú nájomníci, ktorým bolo ubytovacie zariadenie prenajaté, majú sa zaevidovať priamo v konečnej spotrebne domácnosti“. Nepriamo to znamená, že medzispotreba obydľia obývaného majiteľom by mala byť trochu vyššia ako pri prenajatom obydľí, pretože zahŕňa výdavky považované za opravy vykonávané nájomníkom. Zdá sa, že niektoré krajiny upúšťajú od tohto pravidla a po zistení produkcie v trhových cenách zahŕňajú opravy, ktoré znášajú nájomníci, do produkcie a medzispotreby bytových služieb a potom ich prostredníctvom produkcie presunú do konečnej spotreby. Tento postup sa môže prijať, ak nemá vplyv na úroveň HNP.

Okrem bodu spomínaného pri prázdnych obydľiach je potrebné zdôrazniť, že sa treba vyhnúť dvojitému započítaniu medzispotreby v prípade obydľí vo vlastníctve zamestnávateľov.

Zásada 14:

Medzispotreba bytových služieb sa zisťuje v súlade s definíciou produkcie. Z oboch položiek by sa mali vylúčiť poplatky za kúrenie, vodu, elektrinu atď. Ak sa z praktických dôvodov uprednostní iný postup, možno ho prijať, len ak nemá vplyv na úroveň HDP a HNP.

⁽¹⁾ Pozri Štatistický úrad Európskych spoločenstiev, „Metodika spoločenstva pre tabuľky vstupov a výstupov 1965“ (len vo francúzštine a nemčine).

3. TRANSAKČIE SO ZAHRANIČÍM

Podľa pravidiel ESA 1979 (odseky 211 a 214) sa nerezidentské jednotky považujú za pomyselné rezidentské jednotky, ak sú vlastníkami pozemkov alebo jestvujúcich budov na hospodárskom území krajiny, ale len v súvislosti s transakciami, ktoré sa takýchto pozemkov alebo budov týkajú. To jednoducho znamená, že služba poskytovaná obydliím, ktoré vlastní nerezident, sa zahrnie do produkcie hospodárstva tam, kde sa obydlie nachádza. Teoreticky sa však tento údaj upravuje v rámci prevodu HDP na HNP v kapitole podnikateľské dôchodky a dôchodky z majetku (R 40). V odseku 430b ESA 1979 je uvedené, že táto položka zahŕňa čisté nájomné prijaté rezidentmi ako majiteľmi pozemkov a budov v zahraničí alebo naopak. Predstavuje nárok na pohľadávky rezidentskej jednotky voči sebe samej v jej postavení pomyslenej rezidentskej jednotky zo zahraničia.

Vo všeobecnosti vzniká málo problémov, ak sa majetok vo vlastníctve nerezidenta skutočne prenajíma rezidentovi, pretože sa zistí a do platobnej bilancie zahrnie peňažný tok. Situácia však môže byť iná v prípade obydlií obývaných majiteľmi, pretože podobný peňažný tok sa pravdepodobne nebude dať zistiť. Jedným z možných riešení by bolo zohľadniť, že keď rezident vlastní a obýva obydlie v zahraničí, v skutočnosti sa považuje za rezidenta krajiny, v ktorej sa nachádza obydlie. Tomuto riešeniu pravdepodobne nebudú naklonené krajiny, v ktorých sú mnohé, napríklad rekreačné obydliá, obývané nerezidentmi. Druhým možným riešením by bolo zavedenie úpravy transakcií s položkami čistého nájomného so zahraničím, pokiaľ ide o obydliá obývané majiteľmi. To vyžaduje vypracovanie krížovej tabuľky obydlií, ktoré vlastní a v ktorých bývajú ich majitelia, a odráža skutočnosť, že štátna príslušnosť osoby nie je dostatočná pre rozlíšenie rezidenta od nerezidenta. Okrem toho by bolo užitočné získať súhlas s krížovou tabuľkou medzi príslušnými členskými štátmi. Všeobecný problém však spôsobujú chýbajúce štatistické údaje v tejto oblasti. Hoci sú v tejto súvislosti najdôležitejšie rekreačné obydliá vo vlastníctve zahraničných rezidentov, členské štáty jednomyselne oznámili, že v súčasnosti takéto informácie nie sú k dispozícii.

Osobitný problém v tejto súvislosti predstavujú obydliá používané viacerými majiteľmi v rôznych obdobiach počas roka. Keďže za rovnaké účtovné obdobie môže byť takéto obydlie obsadené rezidentmi rôznych krajín, priame zaradenie podľa krajiny pôvodu je takmer nemožné. Porovnateľné výsledky však možno získať uplatnením reálnejšieho prístupu. Po prvé, (imputovaná) pridaná hodnota vytvorená v obydliach používaných viacerými majiteľmi v rôznych obdobiach počas roka sa priraduje krajine pôvodu podľa spoločnosti, ktorá je vlastníkom. Potom je možné požiadať spoločnosť, ktorá je vlastníkom, o poskytnutie informácií o rozdelení vlastníkov, ktorí používajú obydlie podľa krajiny pôvodu, pričom toto rozdelenie môže slúžiť ako rozdeľovací kľúč.

Zásada 15:

Podľa ESA 1979 všetky obydliá na hospodárskom území členského štátu prispievajú k tvorbe jeho HDP. Čisté nájomné obdržané od nerezidentov ako vlastníkov pozemkov a budov v tejto krajine sa má evidovať ako majetkový dôchodok do zahraničia, a teda sa pri zisťovaní HNP odpočíta od HDP (a naopak). Čisté nájomné predstavuje čistý prevádzkový prebytok zo skutočného a imputovaného prenajímania obydlií. Aby bolo možné brať do úvahy obydliá obývané majiteľmi, ktoré sú vo vlastníctve nerezidentov, je potrebná výmena informácií medzi členskými štátmi. Predmetné informácie by mal koordinovať Eurostat, a to najmä v súvislosti so zostavovaním krížovej tabuľky obsahujúcej tieto obydliá v členení podľa zahraničných rezidentov.