VYKONÁVACIE NARIADENIE KOMISIE (EÚ) 2021/1949

z 10. novembra 2021

o zásadách odhadu služieb obytných jednotiek na účely nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2019/516 o harmonizácii hrubého národného dôchodku v trhových cenách (nariadenie o HND) a o zrušení rozhodnutia Komisie 95/309/ES, Euratom a nariadenia Komisie (ES) č. 1722/2005

(Text s významom pre EHP)

EURÓPSKA KOMISIA,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie,

so zreteľom na nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2019/516 z 19. marca 2019 o harmonizácii hrubého národného dôchodku v trhových cenách, ktorým sa zrušuje smernica Rady 89/130/EHS, Euratom a nariadenie Rady (ES, Euratom) č. 1287/2003 (nariadenie o HND) ([1]), a najmä na jeho článok 5 ods. 3,

keďže:

(1) Zásady odhadu služieb obytných jednotiek sú jednou zo záležitostí určených v delegovanom nariadení Komisie (EÚ) 2020/2147 ([2]) o zozname záležitostí, ktorými sa má zabezpečiť spoľahlivosť, úplnosť a porovnateľnosť údajov o hrubom národnom dôchodku (HND) a ktoré sa majú riešiť v jednotlivých cykloch overovania.

(2) Aby boli údaje o HND spoľahlivé, úplné a porovnateľné, je potrebné objasniť zásady odhadu služieb obytných jednotiek.

(3) Agregáty HND a ich zložky by mali byť porovnateľné medzi členskými štátmi a mali by byť v súlade s príslušným vymedzením pojmov a účtovnými pravidlami Európskeho systému účtov 2010 (ďalej len „ESA 2010“) ([3]).

(4) Rozhodnutie Komisie 95/309/ES, Euratom ([4]) a nariadenie Komisie (ES) č. 1722/2005 ([5]) by sa preto mali zrušiť.

(5) Opatrenia uvedené v tomto nariadení sú v súlade so stanoviskom Výboru pre Európsky štatistický systém uvedeného v článku 8 nariadenia (EÚ) 2019/516,

PRIJALA TOTO NARIADENIE:

Článok 1

Na účely nariadenia (EÚ) 2019/516 sa uplatňujú zásady odhadu služieb obytných jednotiek stanovené v tomto nariadení.

([1]) Ú. v. EÚ L 91, 29.3.2019, s. 19.
([2]) Delegované nariadenie Komisie (EÚ) 2020/2147 z 8. októbra 2020, ktorým sa dopĺňa nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2019/516 tým, že sa určuje zoznam záležitostí, ktoré sa majú riešiť v jednotlivých cykloch overovania (Ú. v. EÚ L 428, 18.12.2020, s. 9).
([3]) Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 549/2013 z 21. mája 2013 o európskom systéme národných a regionálnych účtov v Európskej únii (Ú. v. EÚ L 174, 26.6.2013, s. 1).
([4]) Rozhodnutie Komisie 95/309/ES, Euratom z 18. júla 1995 o zásadách výpočtu bytových služieb na účely vykonávania článku 1 smernice Rady 89/130/EHS, Euratom o zosúladení zostavovania hrubého národného produktu v trhových cenách (Ú. v. ES L 186, 5.8.1995, s. 59).
([5]) Nariadenie Komisie (ES) č. 1722/2005 z 20. októbra 2005 o zásadách výpočtu bytových služieb na účely nariadenia Rady (ES, Euratom) č. 1287/2003 o harmonizácii hrubého národného dôchodku v trhových cenách (Ú. v. EÚ L 276, 21.10.2005, s. 5).

Článok 2

1. Na výpočet produkcie služieb obytných jednotiek použijú členské štáty stratifikačnú metódu na základe skutočného nájomného.

Na zistenie relevantných stratifikačných kritérií použijú členské štáty tabuľkové analýzy alebo štatistické metódy.

2. Na výpočet imputovaného nájomného použijú členské štáty skutočné nájomné, ktoré sa platí za právo používať nezariadenú obytnú jednotku, zo zmlúv týkajúcich sa obytných jednotiek v súkromnom vlastníctve.

Môžu takisto použiť nájomné za zariadené obytné jednotky, ak sú znížené tak, aby sa vylúčili platby za používanie nábytku.

Členské štáty s malým súkromným sektorom prenajímaných nehnuteľností môžu na zväčšenie základu pre imputované nájomné výnimočne použiť primerane zvýšené nájomné vo verejnom sektore.

Článok 3

Vo výnimočných a náležite odôvodnených prípadoch môžu členské štáty použiť iné objektívne metódy, napríklad nákladovú metódu.

Odôvodnenie na použitie nákladovej metódy na výpočet produkcie obytných jednotiek obývaných vlastníkom sa nevyžaduje za predpokladu, že sú splnené tieto podmienky:

a) súkromne prenajímané obytné jednotky predstavujú menej ako 10 % bytového fondu a

b) ak je splnená podmienka v písmene a) a podiel celkových prenajatých obytných jednotiek – trhových a netrhových – na celkovom bytovom fonde presahuje 10 %, rozdiel medzi trhovým a iným plateným nájomným musí byť vyšší ako faktor tri.

Článok 4

Členské štáty, ktoré využívajú metódu s použitím základného roka, extrapolujú číselný údaj za daný základný rok pomocou príslušných kvantitatívnych, cenových a kvalitatívnych ukazovateľov.

Článok 5

V prípade služieb obytných jednotiek uplatňujú členské štáty podrobné zásady odhadu produkcie, medzispotreby a transakcií so zahraničím uvedené v prílohe.

Článok 6

Rozhodnutie 95/309/ES, Euratom a nariadenie (ES) č. 1722/2005 sa zrušujú.

Článok 7

Toto nariadenie nadobúda účinnosť dvadsiatym dňom po jeho uverejnení v *Úradnom vestníku Európskej únie*.

Toto nariadenie je záväzné v celom rozsahu a priamo uplatniteľné vo všetkých členských štátoch.

V Bruseli 10. novembra 2021

Za Komisiu
predsedníčka
Ursula VON DER LEYEN

PRÍLOHA

Zásady, ktoré majú členské štáty uplatňovať pri odhade produkcie, medzispotreby a transakcií so zahraničím, pokiaľ ide o služby obytných jednotiek

1. PRODUKCIA SLUŽIEB OBYTNÝCH JEDNOTIEK

1.1. Základná metóda

V národných účtoch obsahuje produkcia služieb obytných jednotiek obvykle nielen služby poskytnuté prenajatými obytnými jednotkami, ale aj služby poskytnuté obytnými jednotkami obývanými vlastníkmi. Pokiaľ ide o hodnotenie produkcie služieb obytných jednotiek, v Európskom systéme národných a regionálnych účtov zriadenom nariadením (EÚ) č. 549/2013 (ESA 2010) sa v bode 3.75 prílohy A uvádza, že „[p]rodukcia služieb obytných jednotiek obývaných vlastníkmi sa oceňuje podľa odhadovanej hodnoty nájomného ([1]), ktoré by nájomník platil za rovnaké ubytovanie, pričom sa súčasne zohľadnia faktory, ako je poloha, okolitá občianska vybavenosť atď., ako aj veľkosť a kvalita samotnej obytnej jednotky.“ V zásade je na odhad hodnoty služieb vyprodukovaných obytnými jednotkami obývanými vlastníkmi k dispozícii niekoľko metód:

— stratifikačná metóda založená na skutočnom nájomnom, v ktorej sa spájajú informácie o bytovom fonde členenom podľa rôznych vrstiev (strata) s informáciami o skutočnom nájomnom platenom v jednotlivých stratach,

— nákladová metóda, kde sa uskutočňujú samostatné odhady medzispotreby, spotreby fixného kapitálu, ostatných daní po odpočítaní subvencií na produkciu a čistého prevádzkového prebytku. Produkcia služieb obytných jednotiek je súčet týchto zložiek,

— metóda samoocenenia, kde sú vlastníci-užívatelia požiadaní, aby odhadli potenciálne nájomné za svoj majetok,

— metódy administratívneho ocenenia, kde potenciálne nájomné určí tretia strana, napr. verejná správa, na fiškálne účely.

Uprednostňovanou metódou je stratifikačná metóda založená na skutočnom nájomnom. Táto metóda sa môže použiť aj na odhad hodnoty všetkého skutočného nájomného na základe vzorky skutočného nájomného a na odhad hodnoty služieb obytných jednotiek v prípade obytných jednotiek prenajímaných bezplatne alebo za nízke nájomné (podrobnosti pozri oddiel 1.4.1).

Nákladová metóda by sa mala používať iba za určitých podmienok a iba pre tie strata bytového fondu, kde údaje o skutočnom nájomnom chýbajú alebo sú štatisticky nespoľahlivé.

Metóda samoocenenia by sa nemala používať z dôvodu značne subjektívneho vplyvu na odhad, čo vedie k pomerne veľkým nepresnostiam výsledkov.

Výsledky metód administratívneho ocenenia, najmä v súvislosti so zdaňovaním, môžu byť skreslené. Niekedy sú však za niektoré strata k dispozícii výsledky metód objektívneho ocenenia. Tieto výsledky možno použiť, ak objektivita danej metódy a porovnateľnosť výsledkov sú preukázateľné.

Stratifikačná metóda využíva informácie o skutočnom nájomnom za prenajaté obytné jednotky s cieľom získať odhad hodnoty nájomného za bytový fond. Túto metódu možno interpretovať ako postup dopočtu na základe násobku ceny a množstva. Stratifikácia bytového fondu je potrebná na získanie spoľahlivého odhadu a správne zahrnutie relatívnych cenových rozdielov. Následne sa priemerné skutočné nájomné za každé stratum uplatní na všetky obytné jednotky v príslušnom strate. Ak sú dostupné informácie získané z výberových zisťovaní, dopočty sa robia tak za časť prenajatých obytných jednotiek, ako aj za všetky obytné jednotky obývané vlastníkmi. Podrobné zisťovanie nájomného v jednotlivých vrstvách (stratach) sa obyčajne robí len za základný rok a tento výsledok sa potom extrapoluje na bežné roky.

Nájomné uplatňované na obytné jednotky obývané vlastníkmi sa v stratifikačnej metóde definuje ako trhové nájomné v súkromnom sektore platené za právo používať nezariadenú obytnú jednotku. Na určenie imputovaného nájomného by sa malo použiť nájomné za nezariadené obytné jednotky zo všetkých zmlúv v súkromnom sektore. Zahrnuté by malo byť aj trhové nájomné v súkromnom sektore, ktoré je nízke vďaka štátnej regulácii.

([1]) Pre súlad s ESA 2010 sa v celom tomto texte používa termín „nájomné“.

Ak je zdrojom informácií nájomník, je potrebné upraviť zistené nájomné pripočítaním príslušného finančného príspevku na nájomné, ktorý sa vypláca priamo prenajímateľovi. Ak je veľkosť vzorky pre takto zistené nájomné nedostatočná, môže sa na účely imputácie použiť zistené nájomné za zariadené obytné jednotky za predpokladu, že je upravené o časť pripadajúcu na zariadenie. Vo výnimočných prípadoch možno použiť zvýšené nájomné za obytné jednotky vo verejnom vlastníctve. Nízke nájomné za obytné jednotky prenajímané príbuzným alebo zamestnancom by sa nemalo použiť (podrobnosti pozri oddiely 1.2.3 a 1.4.1).

Stratifikačnú metódu možno použiť aj na dopočet za všetky prenajaté obytné jednotky. Priemerné nájomné použité na uvedenú imputáciu nemusí byť vhodné pre niektoré segmenty trhu s prenajímanými nehnuteľnosťami. Napríklad primerane upravené nájomné za zariadené obytné jednotky alebo zvýšené nájomné vo verejnom sektore nemusia byť vhodné pre uvedené skutočne prenajaté obytné jednotky. Najmä v prípade skutočne prenajatých obytných jednotiek, ktoré sú zariadené, sú náklady na zariadenie v skutočnosti súčasťou nájomného a mali by sa zahrnúť do výpočtu produkcie. Tento problém sa môže vyriešiť osobitnými stratami pre skutočne prenajaté zariadené alebo sociálne obytné jednotky v kombinácii s príslušným priemerným nájomným.

Nájomné by v princípe nemalo zahŕňať poplatky za kúrenie, vodu, elektrinu a pod. Ak toto dané zdroje údajov neumožňujú, musí sa zabezpečiť koherentnosť medzi nájomným a medzispotrebou (podrobnosti pozri oddiel 2).

Ak pre určité strata obytných jednotiek obývaných vlastníkmi chýba reprezentatívne skutočné nájomné, môže byť vo väčšine prípadov riešením použitie extrapolačných alebo regresných metód.

Alternatívou štandardnej stratifikačnej metódy založenej na extrapolácii priemerného nájomného za stratum je použitie hedonických regresných metód. V stručnosti tieto metódy používajú údaje zo vzoriek za prenajaté obytné jednotky na určenie ceny jednotlivých charakteristík obytnej jednotky (veľkosť, poloha, prítomnosť balkóna atď.). Produkcia sa vypočíta vynásobením každej charakteristiky (reprezentatívnej vzorky) bytového fondu hedonickou cenou tejto charakteristiky. Regresné metódy umožňujú zohľadniť väčší počet premenných a môžu byť účinné najmä vtedy, ak chýba zistené nájomné za niektoré strata.

To však samozrejme nerieši problém v extrémnom prípade, keď sú všetky obytné jednotky obývané vlastníkmi alebo rozvinutý trh s prenajímanými nehnuteľnosťami neexistuje. Ako objektívne hodnotenie možno v takomto prípade použiť nákladovú metódu. Nákladová metóda by sa mala používať iba na obytné jednotky obývané vlastníkmi.

Špecifikácia nákladovej metódy

Nákladová metóda by sa mala používať iba v prípadoch, keď nemožno použiť stratifikačnú metódu založenú na skutočných nákladoch v dôsledku nereprezentatívnosti trhu s prenajímanými nehnuteľnosťami.

Obvykle sa za takýto prípad považuje splnenie týchto podmienok: 1. meranie objemu (počet alebo meter štvorcový) prenajatých obytných jednotiek v súkromnom sektore predstavuje menej ako 10 % celkového objemu (počet alebo meter štvorcový) obytných jednotiek a 2. ak je splnený bod 1 a podiel celkových prenajatých obytných jednotiek – trhových a netrhových – v celkovom bytovom fonde presahuje 10 %, rozdiel medzi trhovým a iným plateným nájomným je vyšší ako faktor tri. Avšak aj keď sú obe podmienky splnené, členský štát sa môže rozhodnúť použiť stratifikačnú metódu za predpokladu, že kvalita výsledkov je dostatočná. Ak nie sú splnené podmienky, mala by sa použiť stratifikačná metóda, pokiaľ nie je možné preukázať, že pre významné časti bytového fondu nie je k dispozícii reprezentatívne trhové nájomné a že nákladová metóda prináša porovnateľnejšie výsledky. V odôvodnených prípadoch sa nákladová metóda môže uplatniť na celý bytový fond alebo jeho časti. Pri rozhodovaní o rozdelení bytového fondu na časti, na ktoré sa uplatňuje nákladová metóda alebo stratifikačná metóda, by sa mali zohľadniť aj faktory, ako sú obmedzenia údajov a špecifická situácia v jednotlivých krajinách.

Podľa nákladovej metódy je produkcia služieb obytných jednotiek súčtom medzispotreby, spotreby fixného kapitálu (SFK), ostatných daní po odpočítaní subvencií na produkciu a čistého prevádzkového prebytku (ČPP). Pre obytné jednotky obývané vlastníkmi sa v súvislosti s prácou vykonanou vlastníkmi nezaznamenáva žiadny vstup práce ([2]). Zo skúsenosti je známe, že SFK a ČPP sú dve najväčšie položky, z ktorých každá predstavuje 30 % – 40 % produkcie.

([2]) Koncepčne je možné, že vlastníci-užívatelia, jednotlivo alebo kolektívne, zamestnávajú domáci personál bez toho, aby boli zapojené ďalšie štatistické jednotky, ako sú bytové korporácie alebo spoločnosti poskytujúce služby v oblasti správy. Ak dôjde k takejto situácii, produkcia podľa nákladovej metódy by mala zahŕňať príspevok na odmeny zamestnancov.

SFK by sa mali vypočítať na základe metódy priebežnej inventarizácie (perpetual inventory model – PIM) alebo iných uznaných metód. K dispozícii by mal byť samostatný odhad pre obytné budovy obývané vlastníkmi.

Čistý prevádzkový prebytok by sa mal merať s použitím konštantnej reálnej ročnej miery výnosnosti 2,5 % na čistú hodnotu fondu obytných jednotiek obývaných vlastníkmi v bežných cenách (reprodukčné náklady). Skutočná miera výnosnosti 2,5 % sa vzťahuje na hodnotu fondu v bežných cenách, keďže zvýšenie bežnej hodnoty obytných jednotiek zohľadňuje už PIM. Rovnaká miera výnosnosti by sa mala použiť na hodnotu pozemkov v bežných cenách, na ktorých sú obytné jednotky obývané vlastníkmi umiestnené.

Každoročné zisťovanie hodnoty pozemkov v bežných cenách môže byť problematické. Pomer hodnoty pozemkov k hodnotám budov v rôznych vrstvách (stratach) môže byť odvodený z analýzy zloženia nákladov na novostavby a príslušné pozemky.

Zásada 1:

Na výpočet produkcie služieb obytných jednotiek použijú členské štáty stratifikačnú metódu na základe skutočného nájomného, a to buď priamou extrapoláciou, alebo pomocou ekonometrickej regresie. Pokiaľ ide o obytné jednotky obývané vlastníkmi, znamená to použitie skutočného nájomného za podobné prenajaté obydlia. V odôvodnenom a výnimočnom prípade, keď chýba skutočné nájomné alebo je štatisticky nespoľahlivé, možno použiť iné objektívne metódy, napríklad nákladovú metódu. Na zostavenie produkcie obytných jednotiek obývaných vlastníkmi nákladovou metódou sa nevyžaduje žiadne ďalšie odôvodnenie za predpokladu, že sú splnené dve podmienky: 1. súkromne prenajaté obytné jednotky predstavujú menej ako 10 % celkového bytového fondu a 2. ak je splnený bod 1 a podiel celkových prenajatých obytných jednotiek – trhových a netrhových – v celkovom bytovom fonde presahuje 10 %, rozdiel medzi trhovým a iným plateným nájomným je vyšší ako faktor tri.

1.2. Stratifikácia bytového fondu

1.2.1. *Faktory vplývajúce na výšku nájomného*

Prvý súbor premenných, ktorý určuje výšku nájomného, sa týka charakteristík obytnej jednotky a budovy. Prvou dôležitou charakteristikou je veľkosť obytnej jednotky, a to z hľadiska plochy aj počtu miestností. Čím väčšia je obytná jednotka, tým vyššie bude nájomné. Pritom nájomné za meter štvorcový obvykle s veľkosťou obytnej jednotky klesá. Avšak pre niektoré kategórie obytných jednotiek (napr. byty v hlavných mestách) môže medzi cenou za meter štvorcový a veľkosťou obytnej jednotky existovať vzťah zodpovedajúci krivke v tvare U. Ďalší dôležitý faktor sa týka vybavenia obytnej jednotky. Môžu sem patriť premenné ako existencia kúpeľne, balkónu/terasy, špeciálnej podlahy alebo pokrytia stien, kozubu, ústredného kúrenia, klimatizácie, špeciálnych skiel a iných opatrení na zvukovú alebo tepelnú izoláciu; dôležitý je aj situačný plán obytnej jednotky. Pokiaľ ide o budovu, môže mať vplyv určité vybavenie, ako je garáž, výťah, bazén, (strešná) záhrada alebo poloha obytnej jednotky v budove. Okrem toho môže mať na nájomné vplyv druh budovy (samostatne stojaca budova, dvojdom, byt), architektúra, vek alebo počet obytných jednotiek v budove.

Druhý súbor premenných sa týka environmentálnych charakteristík. Známym faktorom sú rozdiely v nájomnom medzi porovnateľnou obytnou jednotkou v meste a vo vzdialenej lokalite. Vzdialenosť od hospodárskeho centra alebo typ krajiny (rovina, hornatá krajina) môžu byť nezanedbateľné faktory. Okrem toho majú na skutočné nájomné vplyv faktory, ako sú výhľad, okolitá zeleň, dopravné možnosti a prístup, obchody a školy alebo povesť a bezpečnosť danej štvrte.

Ďalší súbor premenných tvoria sociálno-ekonomické faktory. Vo väčšine členských štátov majú na nájomné vplyv napríklad regulácia zo strany verejnej správy, ako je obmedzenie alebo subvencie nájomného. Na nájomné môže mať okrem toho vplyv aj trvanie nájomnej zmluvy, druh zmluvy (dočasná, trvalá), počet obyvateľov v jednej obytnej jednotke (komunita žijúca v jednom byte), druh vlastníka (štát, bytové družstvo, súkromný vlastník, zamestnávateľ) alebo prenajímateľova politika v oblasti nájomného.

Na nájomné môžu mať samozrejme vplyv aj niektoré ďalšie premenné. Zohľadnenie všetkých uvedených faktorov by však mohlo viesť k vytvoreniu príliš komplikovaných dotazníkov. Preto možno na účely stratifikácie brať do úvahy používanie kapitálových hodnôt. Racionálne zdôvodnenie použitia kapitálovej hodnoty obytnej jednotky spočíva v tom, že odráža všetky jej významné charakteristiky. Kapitálovú hodnotu teda možno považovať za implicitný faktor stratifikácie. Použitie pomeru kapitálovej hodnoty ku skutočnému nájomnému možno považovať za realizovateľný prístup predovšetkým v členských štátoch, kde prenajímané obytné jednotky predstavujú malú časť bytového fondu. Ak je tento pomer stály, táto metóda umožní určiť hodnotu nájomného za obytnú jednotku,

ktoré sa objavujú len v sektore obytných jednotiek obývaných vlastníkmi. Kapitálové hodnoty navyše nevylučujú použitie kritérií „fyzickej“ stratifikácie, resp. sa môžu kombinovať. V tejto situácii sa predpokladá, že kapitálové hodnoty vyjadrujú chýbajúce kritériá „fyzickej“ stratifikácie. V každom prípade kapitálové hodnoty, ktoré sa majú použiť 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 (strata), ako aj presné 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 obytnej jednotky. Okrem toho sa vhodnosť ostatných charakteristík v jednotlivých členských štátoch odlišuje a samotné členské štáty si najlepšie vedia určiť významné kritériá.

Zásada 2:

Na účely stratifikácie členské štáty použijú dôležité charakteristiky obytných jednotiek. Tieto môžu súvisieť s charakteristikami obytnej jednotky a budovy, environmentálnymi charakteristikami v okolí obytnej jednotky alebo so sociálno-ekonomickými 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 obytnú jednotku, prvou úlohou je preskúmať tie premenné, ktoré majú významný vplyv. Jedným spôsobom zistenia významných premenných je vypracovanie tabuľkovej analýzy dostupných štatistických informácií. Na zistenie objektívneho meradla hodnotenia je užitočné poznať rozptyl skutočného nájomného v rámci jednej vrstvy (stratum). Tým sa podnietia možné zlepšenia stratifikácie tým, že vrstvy (strata) 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 vyspelé štatistické metódy, ako je (viacnásobná) regresná analýza. Táto metóda umožňuje hodnotiť vplyv jednotlivých premenných tak, aby rozptyl nájomného bolo možné priradiť k určitým charakteristikám. Stručne povedané, výpovednú 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 výpovednú hodnotu. Použitie vyspelých štatistických metód na výber dôležitých premenných sa považuje za efektívny spôsob stratifikácie bytového fondu. Regresná analýza sa navyše môže použiť priamo na výpočet nájomného napríklad formou hedonických modelov. Táto metóda slúži aj ako užitočný nástroj na odhad priemerného nájomného za vrstvy (strata) v prípadoch, keď neexistujú zodpovedajúce informácie v sektore prenajímaných obytných jednotiek (prázdne strata).

Ďalšou výhodou výberu kritérií stratifikácie pomocou vyspelej štatistickej metódy je skutočnosť, že sa vyhneme potrebe predpísať jednotné kritériá pre všetky členské štáty. Na získanie porovnateľného výsledku stačí stanoviť poradie najdôležitejších kritérií v každom členskom štáte a určiť požadovanú celkovú úroveň výpovednej hodnoty. Je zrejmé, že takáto regresná analýza vo veľkej miere závisí od dostupných štatistických informácií. Aj v situácii obmedzených štatistických informácií však môže byť podnetom pre budúce zlepšenia.

Vzhľadom na to, že informácie o rôznych premenných, ktoré majú vplyv na nájomné, zväčša závisia od vývoja základných štatistík, možnosť použitia vyspelých štatistických metód môže byť v súčasnosti obmedzená. Preto sa odporúča štandardná metóda, t. j. členské štáty použijú všetky významné kritériá získané z tabuľkovej analýzy. Pre stratifikáciu bytového fondu je potrebné použiť minimálne veľkosť, polohu a aspoň jednu ďalšiu dôležitú charakteristiku obytnej jednotky; z tejto stratifikácie má vyplynúť minimálne 30 políčok. Členenie bytového fondu musí byť zmysluplný a musí byť reprezentatívny za celý bytový fond. Na určenie dôležitej výpovednej premennej (premenných) pre výber vrstiev možno použiť niektorú vyspelú štatistickú metódu.

V praxi však členské štáty môžu dávať prednosť použitiu menšieho počtu premenných alebo iných premenných, ako sú tie, ktoré predpisuje štandardná metóda. Je to prijateľné, ak (viacnásobná) regresná analýza preukázateľne dosahuje prijateľnú úroveň výpovednej hodnoty. Na zaručenie porovnateľných výsledkov sa ako prahová hodnota korelačného koeficientu odporúča aspoň hodnota 70 %. Táto prahová hodnota je prijateľná v rámci veľkej vzorky, v ktorej sa neberie do úvahy nulové ani nízke nájomné, ani extrémne hodnoty.

Zásada 3:

Na zistenie významných kritérií stratifikácie použijú členské štáty tabuľkové analýzy alebo štatistické metódy. Musí byť použitá minimálne veľkosť, poloha a ešte aspoň jedna ďalšia významná charakteristika obytnej jednotky. Má sa vytvoriť aspoň 30 políčok a je potrebné 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*

Imputované nájomné sa určuje na základe zisteného skutočného nájomného. Na účely imputácie je nájomné definované ako cena platená za právo užívať nezariadenú obytnú jednotku. V súvislosti s touto definíciou môže byť nevyhnutné zistené nájomné upraviť.

Poplatky za kúrenie, vodu, elektrinu atď. by mali byť vylúčené, hoci ich oddelenie môže byť v praxi niekedy zložité. Na dosiahnutie súladu s pravidlami oceňovania ESA 2010 by mala byť produkcia služieb obytných jednotiek v základných cenách.

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

Okrem toho použitie skutočného nájomného na účely imputácie vyžaduje objasnenie viacerých zásadných otázok, ktoré majú vplyv na harmonizáciu údajov. Prvý bod sa týka otázky, či sa má pre potreby imputácie použiť každé skutočné nájomné, alebo len nájomné z nových nájomných zmlúv. V závislosti od účelu možno predložiť rôzne teoretické argumenty na podporu skutočného nájomného zaplateného podľa nových nájomných zmlúv, zmlúv podpísaných v roku výstavby alebo „priemerných“ zmlúv. Pri použití základného pravidla, t. j. nájomného v podobných obytných jednotkách, nie je prijateľné obmedziť základ pre imputáciu len na nájomné z nových zmlúv. Vzhľadom na to, že pre sektor prenajímaných obytných jednotiek sa používa „priemerné“ nájomné, to isté by malo platiť aj pre obytné jednotky obývané vlastníkmi. Iné riešenie by okrem toho v mnohých členských štátoch spôsobilo veľké ťažkosti pri uplatňovaní metódy stratifikácie. Stručne povedané, z uvedeného vyplýva, že na výpočet imputovaného nájomného by sa malo použiť priemerné skutočné nájomné zo všetkých zmlúv. Pri výpočte priemerného nájomného by malo preto byť zahrnuté aj trhové nájomné, ktoré je nízke vďaka štátnej regulácii.

Druhá otázka sa týka problému, či sa na účely imputácie môže použiť nájomné v obytných jednotkách vo verejnom vlastníctve. Vzhľadom na to, že obytné jednotky obývané vlastníkmi 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 zistených údajov o skutočnom nájomnom v obytných jednotkách v súkromnom vlastníctve, pre potreby vytvorenia dostatočnej základne pre imputáciu možno výnimočne použiť nájomné v obytných jednotkách vo verejnom vlastníctve za predpokladu, že bude primerane zvýšené tak, aby sa mohlo použiť ako náhradná hodnota trhového nájomného.

Ďalšia otázka sa týka použitia nájomného zo zariadených obytných jednotiek na rozšírenie základne pre imputované nájomné. Základ pre imputáciu nájomného v obytných jednotkách obývaných vlastníkmi v zásade predstavuje nájomné v nezariadených obytných jednotkách. To znamená, že nájomné v zariadených obytných jednotkách sa nemôže použiť priamo. Aby sa zabránilo imputovaniu nesprávnej sumy nájomného, musí byť nájomné znížené tak, aby bola vylúčená platba za používanie nábytku.

Zásada 4:

Na účely imputácie nájomné znamená nájomné platené za právo používať nezariadenú obytnú jednotku. Ak je zdrojom informácií nájomník, môže byť potrebné upraviť zistené skutočné nájomné pripočítaním príslušného finančného príspevku na nájomné, ktoré sa z administratívnych dôvodov vypláca priamo prenajímateľovi. Na výpočet imputovaného nájomného sa musí použiť skutočné nájomné zo všetkých nájomných zmlúv, ktoré sa týkajú nezariadených obytných jednotiek v súkromnom vlastníctve. Ak je to potrebné zo štatistických dôvodov, vo výnimočných prípadoch sa môže použiť nájomné za obytné jednotky vo verejnom vlastníctve za predpokladu, že bude primerane zvýšené tak, aby sa mohlo použiť ako náhradná hodnota trhového nájomného. Podobne sa môže do základne pre imputáciu zahrnúť nájomné v zariadených obytných jednotkách po odpočítaní rozdielu nájomného medzi zariadenými a nezariadenými obytnými jednotkami.

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 fonde. Tieto informácie slúžia ako univerzálna referencia pre postupy extrapolácie. Bytový fond vo všeobecnosti pozostáva zo všetkých budov alebo ich častí, ktoré sa používajú ako obytné jednotky. Podrobnejšie informácie sú uvedené v oddiele o osobitných problémoch. Hlavnými zdrojmi na zistenie údajov o bytovom fonde sú sčítania domov a bytov, úradné registre budov alebo sčítania obyvateľov. Údaje za základný rok sa potom aktualizujú, aby sa získal odhad za bežný rok.

Pokiaľ ide o bytový fond za základný rok, najmenej problematické a najúplnejšie je pravdepodobne sčítanie domov a bytov predovšetkým vtedy, ak sa vykonáva spolu so sčítaním obyvateľov. Úradné registre budov vo veľkej miere závisia od právnych postupov, čo môže viesť k nepresnostiam napríklad v tom, či boli riadne zaznamenané nadstavby a prístavby, rekonštrukcie, prestavby, zbúranie obytných jednotiek a zmena účelu ich užívania. Použitie informácií poskytnutých domácnosťami pri sčítaní obyvateľov ako základne o bytovom fonde môže viesť k problémom, pretože výsledky majú tendenciu podhodnotiť rekreačné (druhé) obytné jednotky, ktoré nie sú obývané v deň sčítania obyvateľstva.

Zásada 5:

Na zostavenie štatistiky o bytovom fonde za základný rok členské štáty použijú ako východiskovú základňu sčítanie domov a bytov alebo sčítanie obyvateľov, alebo úradný register budov. Sčítanie domov a bytov obyčajne poskytuje najúplnejšie údaje, pri použití administratívnych registrov budov a sčítania obyvateľov sú na získanie vyčerpávajúcich informácií potrebné náročné a komplexné kontroly.

1.3.2. *Skutočné nájomné*

Druhý zásadný prvok výpočtu produkcie služieb obytných jednotiek podľa stratifikačnej metódy sa týka skutočného nájomného zaplateného v sektore prenajímaných obytných jednotiek. Informácie o skutočnom nájomnom za základný rok sa získavajú zo sčítania (napr. sčítania obyvateľov) alebo z výberového zisťovania, napríklad zo zisťovania rodinných účtov alebo osobitného zisťovania nájomného. V prvom prípade je skutočné nájomné pravdepodobne úplne pokryté a výpočet má vplyv iba na výšku imputovaného nájomného. V prípade výberových zisťovaní má výpočet vplyv na výšku skutočného aj imputovaného nájomného. Je zrejmé, že širokú základňu pre spoľahlivé informácie poskytuje sčítanie. Zisťovania rodinných účtov sa však tiež považujú za pomerne spoľahlivé, predovšetkým pokiaľ ide o tovary základnej spotreby. Pri tomto druhu zisťovania však existuje všeobecný problém s vysokou mierou neodpovedí. Ak sa bývanie považuje skôr za luxus ako za základnú spotrebnú položku, tento problém by mal nežiaduci vplyv na výsledky výpočtu a mal by sa kompenzovať. Ďalším problémom zisťovania rodinných účtov aspoň v niektorých členských štátoch je malá veľkosť vzorky, čo môže obmedziť možnosť stratifikácie nájomného. V každom prípade sa však musia využiť všetky dostupné doplnkové zdroje údajov, nakoľko je to možné. Môže to tak byť napríklad v členských štátoch, kde je vysoký podiel bývania pod štátnou kontrolou a bytové agentúry musia predkladať účty. Z dôvodov trvalej úlohy zlepšovať výsledky sa musia tiež skúmať alternatívne zdroje, ako sú špecializované zisťovania nájomného.

Zásada 6:

Členské štáty využijú na zisťovanie skutočného nájomného za každé stratum najširšie a najspoľahlivejšie zdroje údajov, napríklad sčítanie obyvateľov alebo štatistické zisťovanie v domácnostiach. Alternatívne zdroje by sa mali vyhodnotiť s cieľom zvýšiť spoľahlivosť, úplnosť, a najmä stratifikáciu.

1.3.3. *Extrapolácia výsledkov za základný rok*

Len málo členských štátov má každý rok informácie potrebné na opätovný nový výpočet produkcie obytných jednotiek obývaných vlastníkmi. Vo väčšine členských štátov sa výsledky za základný rok berú ako referenčná hodnota a následne sa aktualizujú tak, aby bolo možné odhadnúť číselné údaje bežného roka pomocou príslušných ukazovateľov. Aktualizácia sa môže urobiť použitím kombinovaného ukazovateľa na (celkovú) produkciu za základný rok alebo samostatnou extrapoláciou bytového fondu a nájomného za každé stratum. Hoci možno všeobecne očakávať dosiahnutie rovnakých výsledkov, rozdiely môžu byť spôsobené prípadnými štrukturálnymi rozdielmi napr. vo vzťahu medzi prenajatými obytnými jednotkami a obytnými jednotkami obývanými vlastníkmi. 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 k 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 v súkromne prenajímaných obytných jednotkách. 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 obydlí.

Aby sa znížil vplyv štrukturálnych zmien na výsledky, je užitočné obmedziť obdobie extrapolácie. Pri zohľadnení periodicity príslušných základných štatistík je v tejto súvislosti vhodné vykonať referenčné porovnanie bytového fondu každých 10 rokov, t. j. v bežnom intervale sčítania obyvateľov. Okrem toho sa má vykonať referenčné porovnanie cenového prvku (nájomné za každé stratum) aspoň každých päť rokov, čo je bežná periodicita zisťovania rodinných účtov.

Zásada 7:

Ak nemožno urobiť úplný odhad produkcie služieb obytných jednotiek každý rok, členské štáty môžu extrapolovať číselný údaj za daný základný rok pomocou vhodných kvantitatívnych, cenových a kvalitatívnych ukazovateľov. Extrapolácia bytového fondu a priemerného nájomného sa má robiť osobitne za každé stratum. Pri postupe extrapolácie je potrebné rozlišovať medzi výpočtami skutočného a imputovaného nájomného. Ak je to potrebné, počet vrstiev (strata) použitých na extrapoláciu môže byť nižší ako počet vrstiev použitých na výpočet za základný rok. Na extrapoláciu imputovaného nájomného za obytné jednotky obývané vlastníkmi je vo všeobecnosti potrebné použiť cenový index, ktorý vyjadruje súkromné nájomné. V každom prípade interval pre referenčné porovnanie bytového fondu nesmie byť dlhší ako 10 rokov a interval pre referenčné porovnanie cien nesmie presiahnuť päť rokov, prípadne sa môže podobná kvalita dosiahnuť inými vhodnými metódami.

1.4. **Osobitné problémy**

1.4.1. *Obytné jednotky, v ktorých sa neplatí nájomné, a lacné obytné jednotky*

Pri zbere údajov o skutočnom nájomnom sa niekedy zistia nulové alebo veľmi nízke hodnoty. V prípade obytných jednotiek, v ktorých sa neplatí nájomné, to vedie k zvláštnej situácii, keď sa služba obytných jednotiek 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 obytným jednotkám.

Zistenie obytných jednotiek, v ktorých sa neplatí nájomné, alebo lacných obytných jednotiek, má aj iné dôvody než zásahy verejnej správy. Príkladom je zamestnanec bývajúci v obytnej jednotke vo vlastníctve svojho zamestnávateľa za znížené alebo nulové nájomné. Môže ísť o všetky typy zamestnancov vrátane domáceho personálu alebo vrátnikov. V tomto prípade musí byť skutočné nájomné upravené a rozdiel medzi skutočným a porovnateľným nájomným sa považuje za odmeny v naturáliách (pozri body 4.04 až 4.06 prílohy A k ESA 2010). Ďalšou možnosťou je, že obytné jednotky sú prenajímané za nulové alebo nízke nájomné príbuzným alebo priateľom. V tomto prípade možno úpravu dosiahnuť jednoduchým preradením týchto obytných jednotiek zo sektora prenajímaných obytných jednotiek do sektora obytných jednotiek obývaných vlastníkmi. Podobná úprava je vhodná v prípade paušálneho nájomného, ktoré platia nájomníci, t. j. ak nájomník platí nájomné vopred na dlhšie ako bežné obdobie.

Zásada 8:

Zistené skutočné nájomné v prípade obytných jednotiek, v ktorých sa neplatí nájomné, a lacných obytných jednotiek sa upraví tak, aby zahŕňalo úplnú službu obytných jednotiek. Na výpočet imputovaného nájomného sa bez tejto úpravy nepoužije ani nulové, ani lacné nájomné. Preto by sa na výpočet skutočného aj imputovaného nájomného mali vykonať úpravy s cieľom zabezpečiť, aby hodnota produkcie odrážala poskytnutú úplnú službu obytných jednotiek.

1.4.2. *Rekreačné sídla*

Rekreačné sídla zahŕňajú všetky druhy obytných jednotiek používaných vo voľnom čase, ako je víkendový dom v blízkom okolí, ktorý sa používa na krátke obdobia veľa ráz do roka, alebo vzdialenejšie dovolenkové sídlo, ktoré sa používa na dlhšie obdobie, ale len niekoľkokrát do roka. Na prvý pohľad nepredstavuje prípad prenajatých rekreačných sídel problém, keďže za meradlo produkcie sa považuje zaplatené skutočné nájomné. Ak sa však zistené skutočné nájomné platí mesačne, extrapolácia na ročný súhrn môže viesť k nadhodnoteniu, ak nie sú zahrnuté doplňujúce informácie o priemernom čase obsadenosti sídla.

Pri výpočte imputovaného nájomného za rekreačné sídla obývané vlastníkmi je najlogickejšou metóda stratifikácie a použitie príslušného priemerného ročného nájomného za skutočne prenajaté podobné ubytovanie. Ročné nájomné implicitne vyjadruje priemerný čas obsadenosti. V prípade ťažkostí sa môže použiť náhradná metóda, t. j. zber informácií o rekreačných sídlach v jednej vrstve (stratum) a použitie priemerného ročného nájomného za skutočne prenajaté rekreačné sídla na sídla obývané vlastníkmi. Tretie riešenie možno použiť pre stratum, v ktorom rekreačné sídla predstavujú len veľmi malú časť bytového fondu alebo nemôžu byť rozlíšené od ostatných obytných jednotiek. V takomto prípade možno použiť celé ročné nájomné za bežné obytné jednotky. Tieto postupy sú možné aj v prípade rekreačných sídel, ak sa berie do úvahy, že sú vždy k dispozícii vlastníkovi a budú ich využívať aj jeho priatelia alebo príbuzní zadarmo.

Vo výnimočných prípadoch chýbajúceho alebo štatisticky nespoľahlivého skutočného nájomného za určité strata rekreačných sídel sa môžu použiť iné objektívne metódy, napríklad nákladová metóda. V prípadoch, keď sa nákladová metóda v plnej miere používa ako jediná uskutočniteľná metóda pre tento typ obytnej jednotky, na zabezpečenie porovnateľnosti sa musí uplatniť odôvodnený predpoklad priemerného času obsadenosti, pokiaľ sa nemožno domnievať, že rekreačné sídla sú vlastníkovi vždy k dispozícii počas celého roka. V prípade, že je predpoklad priemerného času obsadenosti odôvodnený, treba upriamiť pozornosť na potrebu zabezpečiť vierohodné výsledky v tom zmysle, že všetky náklady sú pokryté produkciou podľa nákladovej metódy. To sa dá dosiahnuť úpravou zohľadňujúcou priemerný čas obsadenosti len do čistého prevádzkového prebytku.

Zásada 9:

Rekreačné sídla zahŕňajú všetky druhy obytných jednotiek používaných vo voľnom čase, ako je víkendový dom v blízkom okolí alebo vzdialenejšie dovolenkové sídlo. Na odhadnutie produkcie rekreačných sídel sa dáva prednosť použitiu ročného priemerného nájomného v podobných zariadeniach. Ročné nájomné implicitne vyjadruje priemerný čas obsadenosti. Hoci by sa zdalo, že je potrebná stratifikácia, rekreačné sídla môžu byť zoskupené v jednej vrstve. Ak rekreačné sídla predstavujú veľmi malú časť bytového fondu, možno použiť celé ročné nájomné v bežných obytných jednotkách v rovnakej vrstve, pokiaľ ide o polohu. V odôvodnených výnimočných prípadoch chýbajúceho alebo štatisticky nespoľahlivého skutočného nájomného za určité vrstvy rekreačných sídel sa môžu použiť iné objektívne metódy, napríklad nákladová metóda.

1.4.3. *Ubytovanie používané viacerými vlastníkmi v rôznych obdobiach počas roka*

V prípade používania ubytovania viacerými vlastníkmi v rôznych obdobiach počas roka realitná agentúra predáva právo bývať určitý čas každý rok v určitej obytnej jednotke, ktorá sa nachádza v turistickej oblasti, pričom sa stará o spravovanie tohto majetku. Právo pobytu je zaručené certifikátom, ktorý sa vydáva po uhradení prvej platby. S týmto certifikátom možno obchodovať za bežnú cenu. Po prvej platbe nasledujú pravidelné platby, ktoré kryjú správne náklady.

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

Základným problémom je, že služba sa v skutočnosti poskytuje v ubytovaní používanom viacerými vlastníkmi v rôznych obdobiach počas roka a nezahŕňa sa do produkcie ekonomiky. Je logické, že je tu potrebná úprava. Návrh akceptovať pravidelné platby ako náhradu implicitne znamená, že pri ubytovacej službe sa nerobí žiadna úprava, keďže pravidelná platba sa týka inej služby, konkrétne nákladov na správu. Ďalšou teoretickou možnosťou by bolo považovať prvú platbu za preddavok za poskytnutú službu a rozdeliť ju na príslušné obdobia obsadenosti. Okrem štatistických problémov spojených s praktickým uplatňovaním tohto modelu je tu rozpor v právnych pojmoch, pretože implicitnou interpretáciou je nákup služby, a nie nadobudnutie aktíva.

Ďalšou možnosťou je odvodiť náhradu z ročného skutočného nájomného v podobných ubytovacích zariadeniach (bez stravovania). Toto riešenie podporuje skutočnosť, že ubytovania používané viacerými vlastníkmi v rôznych obdobiach počas roka sa nachádzajú v turistických oblastiach popri skutočne prenajímaných dovolenkových bytoch. V prípade ťažkostí sú pre ubytovania používané viacerými vlastníkmi v rôznych obdobiach počas roka prijateľné aj druhé dve metódy navrhované pre rekreačné sídla. Imputované nájomné by sa malo vypočítať v čistej výške s cieľom vyhnúť sa dvojnásobnému započítaniu poplatkov, ktoré sú zahrnuté v pravidelných platbách.

Zásada 10:

Pokiaľ ide o ubytovania používané viacerými vlastníkmi v rôznych obdobiach počas roka, platia tie isté postupy ako pri rekreačných sídlach.

1.4.4. *Podnájomníci bývajúci vo voľnej izbe*

Vo väčšine členských štátov 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 prenajatej obytnej jednotky, t. j. je ďalej prenajatá, nedochádza k žiadnym väčším problémom. Nájomné za voľnú izbu možno považovať za príspevok k skutočnému hlavnému nájomnému, t. j. transfer medzi domácnosťami. Ak je však izba súčasťou obytnej jednotky obývanej vlastníkom, zohľadnenie nájomného, ktoré platí podnájomník, a celého imputovaného nájomného by znamenalo, že by nájomné bolo započítané dvakrát. Správnym riešením by pravdepodobne bolo brať do úvahy skutočné nájomné platené podnájomníkom za tú časť obytnej jednotky, ktorú obýva, a imputovať nájomné za zvyšnú časť obytnej jednotky. Tento postup však nemusí byť prakticky realizovateľný. Namiesto toho môžeme považovať nájomné za transfer, ktorý zahŕňa zdieľanie nákladov na obytnú jednotku. Bolo by to podobné prvému prípadu v tom, že skutočné nájomné za voľnú izbu sa považuje za príspevok k imputovanému hlavnému nájomnému. V dôsledku takéhoto stavu je potrebná úprava výpočtu, ak sa sektor domácností člení podľa 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 vlastník alebo hlavný nájomník sám naďalej obýva obytnú jednotku. V opačnom prípade by sa ďalší prenájom mal považovať za osobitnú ekonomickú činnosť (služba obytných jednotiek alebo penzión).

Zásada 11:

Nájomné platené za voľné izby v obytnej jednotke sa má považovať za príspevok k hlavnému nájomnému, ak vlastník alebo hlavný nájomník sám ďalej obýva obytnú jednotku.

1.4.5. *Prázdne obytné jednotky*

Po prvé, prenajatá obytná jednotka sa vždy považuje za obývanú, aj keď nájomník býva inde. Po druhé, v súlade so všeobecným riešením prijatým pre rekreačné sídla a ubytovanie používané viacerými vlastníkmi v rôznych obdobiach počas roka ročné nájomné implicitne vyjadruje priemerný čas obsadenosti. Problém prázdnych obytných jednotiek sa preto obmedzuje na neprenajaté obytné jednotky, ktoré vlastník nepoužíva, t. j. ktoré sú k dispozícii na predaj alebo prenájom. V takýchto prípadoch sa neposkytuje žiadna služba obytných jednotiek, čo znamená, že je potrebné zaznamenať nulové nájomné.

Potrebné informácie na určenie, či je neprenajaté sídlo prázdne alebo nie, môžu byť k dispozícii z vyhlásenia vlastníka alebo susedov. Ak takáto informácia nie je k dispozícii, možno ako indíciu, že sídlo je obývané, použiť existenciu nábytku. Naproti tomu možno nezariadené obytné jednotky považovať za prázdne, keďže je sotva predstaviteľné, že sa poskytuje služba obytných jednotiek. Prázdne obytné jednotky by mali zahŕňať aj obytné jednotky, ktoré sú odňaté neplatičom alebo ktoré sú prázdne krátky čas, pretože realitná agentúra nenašla okamžite nového nájomníka. Hraničným prípadom je prázdna obytná jednotka, ktorá je úplne zariadená a vlastník ju môže okamžite používať. Tu možno namietať, že sa neposkytuje žiadna služba obytných jednotiek, pokiaľ bytovú jednotku skutočne neobýva vlastník. Keďže však ide o porovnateľný prípad ako prenajatá, ale prázdna obytná jednotka, zdá sa vhodné zaznamenať nájomné. Z toho vyplýva, že zariadené obytné jednotky obývané vlastníkmi sa všeobecne považujú za obývané.

Náklady vznikajú aj v súvislosti s prázdnou obytnou jednotkou, ako napríklad bežné výdavky na údržbu, elektrinu, poistné, dane atď. Tieto by mali byť zahrnuté do medzispotreby, ostatných daní z produkcie atď. Podobne ako v prípade podniku, ktorý neposkytuje žiadne služby, môže toto viesť k zápornej pridanej hodnote.

V prípadoch, keď sa používa nákladová metóda, by sa prázdne obytné jednotky mali správne odlíšiť od zvyšku bytového fondu tak, aby hodnota produkcie nebola vo výpočtoch implicitne ovplyvnená zohľadnením všetkých nákladových položiek, ako je spotreba fixného kapitálu a čistý prevádzkový prebytok. Na prvý pohľad môže prípad prázdnych obytných jednotiek v súvislosti so sociálnym bývaním spôsobiť určité obavy v dôsledku podobného implicitného účinku na produkciu prostredníctvom prístupu súčtu nákladov, ktorý je relevantný pre netrhové sektory poskytujúce sociálne bývanie. Očakáva sa však, že vplyv v tomto prípade bude veľmi zanedbateľný. Okrem toho prázdnu obytnú jednotku v kontexte sociálneho bývania možno vždy považovať za obývanú, pretože je k dispozícii na to, aby ju vlastník (verejná správa alebo neziskové inštitúcie slúžiace domácnostiam) používal na účely zabezpečenia funkcie sociálnej ochrany.

Zásada 12:

Za neprenajatú obytnú jednotku, ktorá je na predaj alebo prenájom, sa zaznamená nulové nájomné. Zariadená obytná jednotka obývaná vlastníkom sa vo všeobecnosti považuje za obývanú obytnú jednotku.

1.4.6. *Garáže*

Keďže garáže sú súčasťou tvorby hrubého fixného kapitálu, je vhodné do produkcie ekonomiky zaznamenať nielen službu prenajatých garáží, ale aj vypočítať imputovanú produkciu za garáže využívané vlastníkmi. V obidvoch prípadoch garáž predstavuje prvok komfortu obytnej jednotky tak ako akékoľvek iné zariadenie. Mali by sem patriť aj prístrešky pre autá a parkoviská, pretože majú pravdepodobne rovnakú funkciu.

V bode 3.75 prílohy A k ESA 2010 sa uvádza, že „[p]ri garážach umiestnených oddelene od obytnej jednotky, ktoré vlastník používa na účely konečnej spotreby v súvislosti s používaním obytnej jednotky, sa má použiť podobná imputácia.“

Garáž má obvykle viac obytných jednotiek obývaných vlastníkmi než prenajatých obytných jednotiek. Najlepším spôsobom, ako zahrnúť tento štrukturálny rozdiel, je pravdepodobne použitie existencie garáže ako kritéria stratifikácie.

Zásada 13:

Garáže a parkovacie miesta používané na účely konečnej spotreby predstavujú služby, ktoré majú byť zahrnuté do služieb obytných jednotiek.

2. MEDZISPOTREBA

Medzispotreba musí byť konzistentná s produkciou. V súlade s klasifikáciou individuálnej spotreby podľa účelu (COICOP) by sa mali poplatky za teplo, vodu, elektrinu atď., ako aj väčšina nákladov na údržbu a opravu v súvislosti s bývaním zaznamenávať osobitne, a preto nie sú zahrnuté do produkcie služieb obytných jednotiek.

V praxi sa však rôzne poplatky, ako aj údržba a oprava niekedy môžu považovať za súčasť služby prenájmu vzhľadom na to, že sa nedajú oddeliť. Výška HND by nemala byť ovplyvnená, ak sa poplatky konzistentne zahrnú tak do medzispotreby, ako aj do produkcie.

V súvislosti s opravou a údržbou by sa mali rozlišovať tri kategórie. Po prvé, zdokonalenia existujúcich fixných aktív, ktoré idú nad rámec požiadaviek opráv a bežnej údržby, sú zahrnuté do tvorby hrubého fixného kapitálu (bod 3.129 prílohy A k ESA 2010).

Po druhé, výdavky na bežnú údržbu a opravu, ktoré vynaloží vlastník/užívateľ na dekoráciu, údržbu a opravu bytovej jednotky, ktorú bežne nevykonáva nájomník, sa považujú za medzispotrebu v produkcii služieb obytných jednotiek (bod 3.96 prílohy A k ESA 2010).

Napokon, do výroby sa nezahŕňa upratovanie, dekorácia a údržba obytnej jednotky, pokiaľ tieto činnosti bežne vykonávajú aj nájomníci (bod 3.09 prílohy A k ESA 2010). Výdavky v súvislosti s týmito činnosťami by mali byť zaznamenané priamo ako konečná spotreba domácností. V bode 3.95 prílohy A k ESA 2010 sa uvádza, že výdavky domácností na konečnú spotrebu zahŕňajú materiály na malé opravy a interiérové dekorácie obytných jednotiek, ktoré vykonávajú nájomníci aj vlastníci.

To znamená, že v prípade obytných jednotiek obývaných vlastníkmi by mala medzispotreba zahŕňať rovnaký typ bežnej údržby a opráv, aké by sa bežne považovali za medzispotrebu prenajímateľa v prípade podobných prenajatých obytných jednotiek. Výdavky na opravy a údržbu typicky vynakladané nájomníkmi namiesto prenajímateľov by sa mali považovať za výdavky domácností na konečnú spotrebu pre nájomníkov aj vlastníkov-užívateľov.

Medzispotrebu výdavkov na bežnú údržbu a opravy v súvislosti s obytnými jednotkami obývanými vlastníkmi možno získať z rôznych štatistických zdrojov, ako napríklad zisťovania rodinných účtov. Ak je pomer medzispotreby k produkcii v prípade obytných jednotiek obývaných vlastníkmi veľmi odlišný od pomeru v sektore prenajímaných obytných jednotiek, mali by sa preskúmať dôvody. Ak je rozdiel spôsobený rozdielom v kvalite, napríklad rôznou úrovňou bežnej údržby v prípade inak podobných obytných jednotiek, imputované nájomné by malo byť náležite upravené.

Medzispotreba by mala zahŕňať nepriamo merané služby finančného sprostredkovania (FISIM) v súlade s kapitolou 14 prílohy A k ESA 2010. To zahŕňa medzispotrebu domácností v ich postavení vlastníkov obytných jednotiek v súvislosti s pôžičkami na bývanie.

Ako sa uvádza v oddiele 1.4.5, prázdne obytné jednotky môžu viesť k medzispotrebe. Vo všeobecnosti sa zdôrazňuje, že je potrebné vyhnúť sa dvojnásobnému započítaniu medzispotreby v prípade obytných jednotiek vo vlastníctve zamestnávateľov.

Zásada 14:

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

3. TRANSAKCIE SO ZAHRANIČÍM

Podľa ESA 2010 (body 1.63 a 2.29 prílohy A) sa nerezidentské jednotky považujú za fiktívne rezidentské jednotky v postavení vlastníkov pôdy alebo budov na ekonomickom území krajiny, avšak iba vo vzťahu k transakciám ovplyvňujúcim túto pôdu alebo budovy.

To znamená, že služba poskytovaná obytnou jednotkou, ktorú vlastní nerezident, sa zahrnie do produkcie ekonomiky tam, kde sa obytná jednotka nachádza. V prípade obytných jednotiek obývaných vlastníkmi nerezidentmi sa zaznamenáva ako vývoz služieb obytných jednotiek a zodpovedajúci čistý prevádzkový prebytok sa zaznamenáva ako prvotný dôchodok platený do zahraničia (body 3.173 a 4.60 prílohy A k ESA 2010).

V súvislosti s rezidentmi, ktorí vlastnia obytné jednotky v zahraničí, sa v bode 3.75 prílohy A k ESA 2010 uvádza, že „[h]odnota nájomného v prípade obytných jednotiek obývaných vlastníkmi v zahraničí, napríklad rekreačných sídel, by sa nemala zaznamenávať ako súčasť domácej produkcie, ale ako dovoz služieb, a zodpovedajúci čistý prevádzkový prebytok ako prvotný dôchodok získaný zo zahraničia.“

Vo všeobecnosti vzniká málo problémov, ak je majetok vo vlastníctve nerezidenta skutočne prenajatý rezidentovi, pretože sa zistí a do platobnej bilancie zahrnie peňažný tok. Obytné jednotky, ktoré vlastnia a obývajú zahraniční rezidenti, by bolo potrebné identifikovať samostatne. Štátna príslušnosť vlastníka-užívateľa nie je na rozlíšenie rezidenta od nerezidenta dostatočná. Najväčší význam majú pravdepodobne rekreačné sídla, ktoré vlastnia zahraniční rezidenti, a bolo by užitočné sa zhodnúť na počte nerezidentských vlastníkov v rámci dotknutých členských štátov. O nerezidentských vlastníkoch-užívateľoch je však nedostatok informácií. Informácií o rezidentoch, ktorí vlastnia rekreačné sídla v zahraničí, je ešte menej. Aby sa predišlo nezrovnalostiam, členský štát, ktorý odpočítava prvotné dôchodky za obytné jednotky obývané nerezidentskými vlastníkmi, by mal zároveň pripočítať prvotné dôchodky za obytné jednotky v zahraničí, ktoré vlastnia a obývajú rezidenti.

V tejto súvislosti predstavujú osobitný problém obytné jednotky používané viacerými vlastníkmi v rôznych obdobiach počas roka. Keďže za rovnaké účtovné obdobie môže byť takýto majetok obývaný rezidentmi rôznych krajín, priame priradenie podľa krajiny pôvodu je takmer nemožné. Porovnateľné výsledky možno získať uplatnením reálnejšieho prístupu. Po prvé (imputovaná) pridaná hodnota vytvorená v ubytovaniach používaných viacerými vlastníkmi v rôznych obdobiach počas roka sa priraďuje ku krajine pôvodu spoločnosti, ktorá je vlastníkom. Potom možno požiadať spoločnosť, ktorá je vlastníkom, o poskytnutie informácii o krajinách pôvodu vlastníkov, čo môže slúžiť ako rozdeľovací kľúč.

Zásada 15:

Podľa ESA 2010 všetky obytné jednotky na ekonomickom území členského štátu prispievajú k tvorbe jeho HDP. Čistý prevádzkový prebytok prijatý od nerezidentov ako vlastníkov pozemkov a budov v danom členskom štáte sa má zaznamenávať ako dôchodok z majetku do zahraničia, a teda sa pri zisťovaní HNP odpočíta od HND (a naopak). Tento čistý prevádzkový prebytok sa chápe ako čistý prevádzkový prebytok zo skutočného a z imputovaného prenajímania obytných jednotiek. Členský štát, ktorý odpočítava dôchodok z majetku za obytné jednotky obývané nerezidentskými vlastníkmi, by mal zároveň pripočítať dôchodok z majetku za obytné jednotky v zahraničí, ktoré vlastnia a obývajú rezidenti.