

31995D0309

5.8.1995

URADNI LIST EVROPSKIH SKUPNOSTI

L 186/59

ODLOČBA KOMISIJE**z dne 18. julija 1995****o določitvi načel za ocenjevanje stanovanjskih storitev zaradi izvajanja člena 1 Direktive Sveta 89/130/EGS, Euratom o usklajevanju načinov za obračunavanje bruto nacionalnega proizvoda po tržnih cenah****(Besedilo velja za EGP)****(95/309/ES, Euratom)**

KOMISIJA EVROPSKIH SKUPNOSTI JE

ob upoštevanju Pogodbe o ustanovitvi Evropske skupnosti,

ob upoštevanju Pogodbe o ustanovitvi Evropske skupnosti za atomsko energijo,

ob upoštevanju Direktive Sveta 89/130/EGS, Euratom z dne 13. februarja 1989 o usklajevanju načinov za obračunavanje bruto nacionalnega proizvoda po tržnih cenah ⁽¹⁾ in zlasti člena 1 Direktive,

ker je za določitev bruto nacionalnega proizvoda v tržnih cenah (BNPtc) v skladu s členom 1 Direktive 89/130/EGS, Euratom nujno pojasniti načela za ocenjevanje stanovanjskih storitev, ki se uporabljajo v okviru Evropskega sistema integriranih ekonomskih računov;

ker so ukrepi, predvideni v tej odločbi, v skladu z mnenjem odbora, ustanovljenega s členom 6 Direktive 89/130/EGS, Euratom,

SPREJELA NASLEDNJO ODLOČBO:

Člen 1

Pri izvajanju člena 1 Direktive 89/130/EGS, Euratom se uporabljajo naslednja načela za ocenjevanja stanovanjskih storitev:

- (a) države članice za izračun proizvodnje stanovanjskih storitev uporabijo metodo stratifikacije na podlagi dejanskih najemnin;
- (b) države članice za določanje značilnih meril stratifikacije uporabijo tabelarične analize ali statistične postopke;
- (c) za dejansko najemnino velja najemnina, ki zapade v plačilo za pravico do uporabe neopremljenega stanovanja;

(d) pri izračunu pripisanih najemnin se upoštevajo dejanske najemnine iz vseh pogodb, ki se nanašajo na stanovanja v zasebni lasti;

(e) v državah, kjer je sektor zasebnih najemnih stanovanj majhen, je možno ustrezno raven najemnin v zasebnem sektorju pridobiti bodisi z uporabo zvišanih (javnih) najemnin ali v utemeljenih izjemnih primerih z uporabo drugih objektivnih metod, kot je denimo stroškovna metoda;

(f) za povečanje osnove pri izračunu pripisanih najemnin je možno uporabiti tudi najemnine za opremljena stanovanja, pod pogojem, da se jih predhodno zmanjša za plačila za uporabo pohištva;

(g) države članice lahko ekstrapolirajo podatek določenega baznega leta, pri čemer uporabijo ustrezne količinske, cenovne in kakovostne kazalnike.

Podrobnejša opredelitev načel za ocenjevanje stanovanjskih storitev je podana v Prilogi te odločbe.

Člen 2

Ocene stanovanjskih storitev za leta od 1988 naprej v skladu z načeli, navedenimi v Prilogi, se predložijo Komisiji (Eurostatu) najpozneje do 30. septembra 1996.

Člen 3

Ta odločba je naslovljena na države članice.

V Bruslju, 18. julija 1995

Za Komisijo

Yves-Thibault DE SILGUY

Član Komisije

⁽¹⁾ UL L 49, 21.2.1989, str. 26.

PRILOGA

V naslednjih točkah so za namene izvajanja člena 1 Direktive 89/130/EGS, Euratom pojasnjena načela za ocenjevanje proizvodnje, vmesne potrošnje in transakcij s tujino za področje stanovanjskih storitev.

1. PROIZVODNJA STANOVANJSKIH STORITEV

1.1 Osnovna metoda

Proizvodnja stanovanjskih storitev v nacionalnih računih po dogovoru ne obsega le storitev najemnih stanovanj, temveč tudi storitve stanovanj, v katerih bivajo lastniki. Kar zadeva vrednotenje proizvodnje stanovanjskih storitev, Evropski sistem integriranih ekonomskih računov (ESR) v odstavku 315 i določa, da „se storitve iz lastništva stanovanj merijo z vrednostjo najemnin, če se stanovanja oddajajo v najem, ali z vrednostjo najemnin za podobna stanovanja, če v njih bivajo lastniki“. Glavni problem pri uporabi tega pravila se nanaša na razlago pojma „podoben“ v primeru stanovanj, v katerih bivajo lastniki. V praksi se za uporabo tega pravila v glavnem uporabljata dve različni metodi ⁽¹⁾. Po eni strani večina držav uporablja metodo stratifikacije, po kateri se informacije o celotnem stanovanjskem skladu, razčlenjenem v različne stratum, kombinirajo z informacijami o dejansko plačanih najemninah v vsakem stratumu. Po drugi strani pa nekatere države za stanovanja, v katerih bivajo lastniki, uporabljajo metodo samoocenjevanja, pri čemer gospodinjstva, ki bivajo v lastnih stanovanjih, prosijo, naj ocenijo potencialno najemnino za svojo lastnino.

Takšne razlike v postopku je možno do neke mere razložiti z dejstvom, da se odstotek stanovanj, v katerih bivajo lastniki, v državah članicah giblje med 42 % in 77 %. Če je odstotek stanovanj, v katerih bivajo lastniki, visok, je v nekaterih okoliščinah morda težko določiti dejanske najemnine za podobna stanovanja, kakor to zahteva metoda stratifikacije. Na drugi strani pa je treba poudariti, da nekatere države, ki imajo zelo visok odstotek gospodinjstev, ki bivajo v lastnih stanovanjih, v resnici uporabljajo metodo stratifikacije. Poleg tega je velik problem pri metodi samoocenjevanja pretežno subjektivno vplivanje na oceno. To zaradi previsokih in prenizkih ocen (odvisno od točnih okoliščin) povzroča znatne negotovosti, tako da se toleranca ocene BNP vzporedno z rastočim deležem stanovanj, v katerih bivajo lastniki, viša. Pri tem pa ni verjetno, da bi toleranca v spreminjajočih se okoliščinah s časom ostala stabilna.

Glede na to, da je metoda samoocenjevanja precej subjektivna, bi bilo s statističnega gledišča smotno priporočiti metodo stratifikacije. Na splošno rečeno se pri metodi stratifikacije informacije o dejanskih najemninah za najemna stanovanja uporabijo za oceno vrednosti najemnin za celotni stanovanjski sklad. To lahko razložimo kot postopek preračuna na celotno populacijo na osnovi pristopa količina-cena. Stratifikacija stanovanjskega sklada je pri tem potrebna zato, da se pridobi zanesljivejša ocena in da se ustrezno vključijo relativne razlike v cenah. Ker se najemnine razlikujejo glede na značilnosti stanovanja, kaže, da je neobhodno potrebno upoštevati tudi te značilnosti. Posledično se povprečna najemnina v stratumu pomnoži s številom stanovanj v tem stratumu. Če so razpoložljive informacije pridobljene z vzorčnim raziskovanjem, se postopek preračuna na celotno populacijo nanaša tako na del najemnih stanovanj kot na vsa stanovanja, v katerih bivajo lastniki. Podrobnejši postopek za določitev najemnine na stratum se običajno opravi za bazno leto, rezultat pa se nato ekstrapolira na tekoča leta.

Težave pri tej metodi, ki nastanejo zaradi manjkajoče dejanske najemnine za nekatere stratum stanovanj, v katerih bivajo lastniki, je v večini primerov verjetno možno preseči z uporabo kompleksnejših statističnih metod, denimo regresijskih tehnik ali razširjene različice nizozemskega točkovnega sistema. V skrajnem primeru, v katerem v vseh stanovanjih bivajo lastniki, pa s tem očitno ni možno rešiti problema. Kot objektivno metodo ocenjevanja bi lahko v takem primeru uporabili stroškovno metodo. Ta na kratko rečeno pomeni, da se seštejejo ustrezne stroškovne postavke, kot so vmesna potrošnja in amortizacija, pa tudi določeni znesek za neto poslovni presežek, vključno s hipotekarnimi obrestmi. Podrobnosti te metode določi Odbor za upravljanje BNP takoj, ko bo potrebno.

Načelo št. 1:

Za izračun proizvodnje stanovanjskih storitev države članice uporabijo metodo stratifikacije na podlagi dejanskih najemnin, in sicer bodisi z neposredno ekstrapolacijo bodisi s pomočjo ekonometrične regresije.

⁽¹⁾ Do nedavnega je imela ena država članica na voljo objektivno oceno pripisane najemnine za stanovanja, v katerih bivajo lastniki, tj. davčno osnovo, ki je bila enaka potencialni najemnin, kakršno so ocenili davčni organi.

Pri stanovanjih, v katerih bivajo lastniki, to pomeni uporabo dejanskih najemnin za podobna najemna stanovanja. V utemeljenih izjemnih primerih, kjer podatkov o dejanskih najemninah za določen stratum ni ali so statistično nezanesljivi, je možno uporabiti druge objektivne metode, denimo stroškovno metodo.

1.2 Stratifikacija stanovanjskega sklada

1.2.1 Dejavniki, ki vplivajo na raven najemnin

Prva skupina spremenljivk, ki vplivajo na višino dejanskih najemnin, zadeva značilnosti stanovanja in zgradbe. Pri tem je kot prvo pomembna velikost stanovanja, in sicer tako glede stanovanjske površine kot glede števila sob. Večje ko je stanovanje, višja bo dejanska najemnina. Vendar pa najemnina na kvadratni meter z velikostjo stanovanja ponavadi pada. Drugi pomemben dejavnik zadeva siceršnje prednosti stanovanja. Tukaj bi bilo treba upoštevati spremenljivke, kot so kopalnica, balkon/terasa, poseben pod ali tapete, odprti kamin, centralno ogrevanje, klimatska naprava, posebna zasteklitev in druga zvočna ali toplotna izolacija; pomemben je tudi tloris stanovanja. Kar zadeva zgradbo, so lahko pomembni nekateri drugi dejavniki, denimo garaža, dvigalo, bazen, (strešni) vrt ali celo lega stanovanja v zgradbi. Na najemnino pa lahko nadalje vplivajo tudi vrsta zgradbe (individualna hiša, vrstna hiša, etažno stanovanje), arhitektura, starost in število stanovanj v zgradbi.

Druga skupina spremenljivk se nanaša na značilnosti okolice. Splošno poznan dejavnik je razlika v najemni za primerljivo stanovanje v mestu in na deželi. Zanimarjiva dejavnika nista niti razdalja do gospodarskega središča niti oblika pokrajine (ravnina, gorovje). Na dejansko najemnino pa običajno vplivajo tudi dejavniki, kot so razgled, okoliške zelene površine, prometne povezave in dostopnost, trgovine in sole, ugled in varnost področja.

Naslednjo skupino spremenljivk lahko povzamemo kot socialnoekonomske dejavnike. V večini držav na najemne denimo vplivajo regulativni posegi države, kot so omejitve najemnin ali subvencije. Na najemne lahko nadalje vplivajo starost najemne pogodbe, vrsta pogodbe (začasna, trajna), število stanovalcev v stanovanju (stanovanjska skupnost), vrsta lastnika (javni, stanovanjska zadruga, zasebni, delodajalec) ali politika najemodajalca glede najemnin.

Na najemne zagotovo lahko vpliva še več drugih spremenljivk. Vendar bi že zbiranje zgoraj navedenih dejavnikov lahko vodilo v preobremenjene vprašalnike. Zaradi tega pride v poštev tudi uporaba vrednosti nepremičnine za namene stratifikacije. Utemeljitev uporabe vrednosti stanovanja je v tem, da odraža vse njegove pomembne značilnosti. Vrednost nepremičnine lahko torej razumemo kot implicitni dejavnik stratifikacije. Uporaba razmerja med vrednostjo nepremičnine in dejansko najemnino je lahko smiseln pristop, zlasti v državah, kjer najemna stanovanja predstavljajo manjši del stanovanjskega sklada. Če bi se to razmerje izkazalo za stabilno, bi bilo s tako metodo možno določiti vrednost najemnin za tista stanovanja, ki se pojavijo le v sektorju stanovanj, v katerih bivajo lastniki. Vrednosti nepremičnin nadalje tudi ne izključujejo uporabe „fizičnih“ meril stratifikacije; med seboj se jih da namreč kombinirati. V tem primeru predpostavljamo, da vrednosti nepremičnin odražajo manjkajoča „fizična“ merila stratifikacije. Vsekakor pa morajo vrednosti nepremičnin, ki se uporabijo v izračunu najemnin, temeljiti na objektivni oceni, določeni za aktualno referenčno leto.

V praksi se stratifikacija med državami članicami razlikuje tako glede števila stratumov kot glede natančnih meril, s katerimi so ti opredeljeni. Čeprav bi bilo to na prvi pogled lahko zaskrbljujoče, je treba poudariti, da se nekatera osnovna merila, denimo velikost in (geografska) lega stanovanja, uporabljajo skoraj povsod. Poleg tega bi bilo treba v splošnem sprejeti dejstvo, da se pomen drugih značilnosti od države do države razlikuje in da so države članice same najbolj primerne, da določijo značilna merila. To spet pomeni, da je treba opraviti temeljito osnovno analizo dejanskih najemnin, ki se uporabljajo pri izračunu vrednosti za stratum.

Načelo št. 2:

Države članice za namene stratifikacije uporabijo pomembne značilnosti stanovanj. Te se lahko nanašajo na značilnosti stanovanja in zgradbe, značilnosti okolice stanovanja ali na socialnoekonomske dejavnike. Za namene stratifikacije je poleg tega sprejemljiva tudi uporaba aktualnih vrednosti nepremičnin, pod pogojem, da temeljijo na objektivni oceni.

1.2.2 Izbira meril stratifikacije

Glede na različne značilnosti, ki vplivajo na najemnino za stanovanje, je prva naloga preučiti tiste spremenljivke, ki imajo značilen vpliv. Eden od načinov za odkritje značilnih spremenljivk je izdelava tabelarične analize razpoložljivih statističnih informacij. Ta metoda verjetno predstavlja osnovo sedanjih postopkov v večini držav članic. Za pridobitev objektivnega merila za oceno bi bil koristen podatek o varianci dejanskih najemnin v stratumu. To bi pomenilo vzpodbudo pri poskusu izboljšanja stratifikacije, pri čemer bi stratume izbirali tako, da bi minimizirali varianco znotraj stratuma. Zato je priporočljivo, da se varianca na stratum izračuna vsaj v tistih primerih, kjer stratifikacija vpliva na raven tako dejanskih kot pripisanih najemnin.

Nekoliko bolj izpiljen pristop ponujajo kompleksnejše statistične tehnike, kot je denimo (multipla) regresijska analiza. Taka tehnika omogoča ocenitev vpliva posameznih spremenljivk, tako da je razlike med najemninami možno pripisati določenim značilnostim. Na kratko povedano, razlagalno moč spremenljivke je možno kvantificirati (s pomočjo korelacijskega koeficienta). Poleg tega je možno značilnosti rangirati glede na njihov pomen. To lahko pride prav pri vprašanju, v katerih primerih je potrebna natančnejša stratifikacija. Kombiniranje najpomembnejših spremenljivk z uporabo multiplih regresijskih tehnik ponazori njihovo skupno razlagalno moč. Uporaba kompleksnejših statističnih tehnik za izbiro pomembnih spremenljivk velja za učinkovit način stratifikacije stanovanjskega sklada. Take tehnike bi poleg tega lahko bile uporabno orodje za oceno povprečne najemnine v primerih, kjer ni ustreznih opažanj v sektorju najemnih stanovanj (prazni stratumi).

Poleg tega ima izbiranje meril stratifikacije na osnovi kompleksnejših statističnih tehnik prednost v tem, da se je z njim možno izogniti potrebi po predpisovanju enotnih meril za vse države. Za pridobitev primerljivega rezultata je dovolj določiti rangiranje najpomembnejših meril v vsaki državi in opredeliti zahtevano skupno raven razlagalne moči. Taka regresijska analiza seveda v veliki meri zavisi od razpoložljivih statističnih informacij. Vendar pa bi to celo v primeru omejenih statističnih informacij lahko dalo vzpodbudo za bodoče izboljšave.

Ker informacije o posameznih spremenljivkah, ki vplivajo na najemnine, večinoma zavisijo od razvoja osnovne statistike, je možnost uporabe kompleksnejših statističnih tehnik zaenkrat morda še nekoliko omejena. Zaradi tega se priporoča standardna metoda, tj. države članice uporabijo vsa značilna merila, pridobljena s tabelaričnimi analizami. Kot minimum je treba za stratifikacijo stanovanjskega sklada uporabiti velikost, lokacijo in vsaj še eno pomembno lastnost stanovanja; pri taki stratifikaciji mora nastati najmanj 30 celic. Členitev stanovanjskega sklada mora biti smiselna in reprezentativna za celotni stanovanjski sklad. Za določitev pomembnih razlagalnih spremenljivk pri izbiri stratumov je možno uporabiti kompleksnejšo statistično tehniko.

Vendar je v praksi možno, da bo država članica raje uporabila manj spremenljivk ali spremenljivke, ki niso predpisane v okviru standardne metode. To je sprejemljivo, če je bila predhodno opravljena (multipla) regresijska analiza, s katero je bilo ponazorjeno, da je bila dosežena sprejemljiva stopnja razlagalne moči. Za zagotovitev primerljivih rezultatov se kot prag priporoča korelacijski koeficient najmanj 70 %. Ta vrednostni prag bi bil sprejemljiv v kontekstu velikega vzorca, kjer bi bile nične in nizke najemnine ter nenormalne vrednosti vnaprej odstranjene.

Načelo št. 3:

Države članice za določitev značilnih meril stratifikacije uporabijo tabelarične analize ali statistične postopke. Kot minimum je treba uporabiti velikost, lokacijo in vsaj še eno pomembno lastnost stanovanja. Ustvariti je treba najmanj 30 celic ter razlikovati med najmanj tremi velikostnimi razredi in dvema vrstama lokacije. Uporaba manj spremenljivk in uporaba drugih spremenljivk je sprejemljiva, če je vnaprej dokazano, da (multipli) korelacijski koeficient dosega 70 %.

1.2.3 Dejanske in pripisane najemnine

Najemnina je v splošnem opredeljena kot cena, ki zapade v plačilo za pravico do uporabe neopremljenega stanovanja. Stroške za ogrevanje, vodo, elektriko ipd. je treba zato načeloma izključiti, čeprav je to v praksi včasih težko. V skladu s pravili vrednotenja ESR proizvodnja stanovanjskih storitev ne sme vsebovati fakturiranega davka na dodano vrednost.

Kar zadeva dejanske najemnine, so verjetno pomembnejše vprašanje nekatere državne podpore. Posamično gospodinjstvo kot potrošnik je na primer upravičeno do transferja države (npr. stanovanjski dodatek), ki pa se iz upravnih razlogov plača neposredno najemodajalcu. Glede na vir informacij se zato lahko podatki o dejanskih najemninah med seboj razlikujejo. Če je vir informacije najemnik, je treba ugotovljeno dejansko najemnino morda korigirati, in sicer tako, da se ji doda morebitno podporo za plačilo najemnine.

Poleg tega uporaba dejanskih najemnin za namene izračunavanja pripisanih najemnin zahteva razjasnitev več temeljnih vprašanj, ki vplivajo na usklajevanje podatkov. Prva točka se nanaša na vprašanje, ali je treba v postopku izračunavanja pripisanih najemnin uporabiti vse dejanske najemnine ali le tiste iz novih pogodb. Glede na namen je možno predstaviti različne teoretične argumente, ki govorijo za upoštevanje dejanskih najemnin, plačanih po novih pogodbah, po pogodbah, podpisanih v letu gradnje, ali po „povprečnih“ pogodbah. Iz uporabe splošnega pravila, tj. uporabiti najemnine za podobna stanovanja, sledi, da ni sprejemljivo omejiti osnove za ugotavljanje pripisanih najemnin na najemnine iz novih pogodb. Glede na to, da se „povprečne“ najemnine uporabljajo za sektor najemnih stanovanj, bi morale isto veljati tudi za stanovanja, v katerih bivajo lastniki. Drugačna rešitev bi poleg tega v številnih državah verjetno predstavljala velike težave pri uporabi metode stratifikacije. Na kratko lahko zaključimo, da je treba za izračun pripisanih najemnin uporabiti povprečne dejanske najemnine iz vseh pogodb.

Drugo vprašanje zadeva problem glede vprašanja, ali se za namene izračunavanja pripisanih najemnin lahko uporabijo najemnine za državna stanovanja. Glede na to, da so stanovanja, v katerih bivajo lastniki, večinoma v zasebni lasti, bi bilo treba za namene izračunavanja pripisanih najemnin načeloma upoštevati le dejanske najemnine v zasebnem sektorju. Če pa podatki o dejanskih najemninah za stanovanja v zasebni lasti ne zadostujejo za izračun pripisanih najemnin, je mogoče izjemoma upoštevati tudi najemnine za državna stanovanja, pod pogojem, da se povečajo za morebitne subvencije, ki se plačujejo le za državna, ne pa tudi za stanovanja v zasebni lasti.

Naslednje vprašanje se nanaša na to, ali je treba za povečanje osnove za pripisane najemnine upoštevati tudi najemnine za opremljena stanovanja. Osnova za pripisovanje vrednosti najemnin za stanovanja, v katerih bivajo lastniki, so načeloma najemnine za neopremljena stanovanja. Najemnin za opremljena stanovanja torej ni možno uporabiti neposredno. Da bi preprečili pripisovanje napačne višine najemnine, jih je treba ustrezno zmanjšati, tako da se plačilo za uporabo pohištva izključi.

Načelo št. 4:

Za dejansko najemnino velja najemnina, ki zapade v plačilo za pravico do uporabe neopremljenega stanovanja. Če je vir informacije najemnik, je treba ugotovljeno dejansko najemnino morda korigirati, in sicer tako, da se jo zviša za morebitno posamično podporo za plačilo najemnine, ki se iz upravnih razlogov plačuje neposredno najemodajalcu. Pri izračunu pripisanih najemnin se upoštevajo dejanske najemnine iz vseh pogodb, ki se nanašajo na stanovanja v zasebni lasti. Če je iz statističnih razlogov potrebno, se lahko izjemoma uporabljajo tudi najemnine za državna stanovanja, pod pogojem, da se povečajo za morebitne subvencije, ki se plačujejo le državnim, ne pa tudi zasebnim lastnikom. Najemnine za opremljena stanovanja je prav tako možno vključiti v osnovo za ugotavljanje pripisanih najemnin, in sicer potem, ko je bila odštet razlika v najemninah za opremljena in neopremljena stanovanja.

1.3 Viri za oceno baznega leta in metode ekstrapolacije

1.3.1 Stanovanjski sklad

Bistveni element izračuna po metodi stratifikacije je informacija o stanovanjskem skladu. Ta informacija služi kot referenčna populacija za postopke ekstrapolacije. Na splošno rečeno stanovanjski sklad sestavljajo vse zgradbe ali deli zgradb, ki se uporabljajo kot stanovanja. Nadaljnje podrobnosti so navedene v delu, namenjenem posebnim problemom. Vseposod v Skupnosti so glavni viri za ugotavljanje stanovanjskega sklada popisi zgradb, administrativni registri zgradb ali popisi prebivalstva. Številka, ugotovljena za bazno leto, se večinoma ažurira, zato da se oceni sklad za tekoče leto.

Kar zadeva stanovanjski sklad v baznem letu, se zdi, da so popisi zgradb najmanj problematični in najpopolnejši, zlasti kadar se opravijo skupaj s popisom prebivalstva. Administrativni registri zgradb so v veliki meri odvisni od pravnih postopkov, kar lahko povzroča nejasnosti, denimo glede tega, ali so širitve, izboljšave, spremembe in rušenja stanovanj ustrezno zabeleženi. Informacije, ki jih gospodinjstva podajo med popisom prebivalstva, lahko kot osnova za ugotavljanje stanovanjskega sklada povzročajo probleme, saj obstaja nevarnost, da so sekundarna prebivališča, ki na dan popisa niso naseljena, v rezultatih prenizko ocenjena.

Načelo št. 5:

Države članice za ugotavljanje stanovanjskega sklada v baznem letu kot izhodiščno osnovo upoštevajo popis zgradb, popis prebivalstva ali administrativni register zgradb. Ker popis zgradb običajno zagotavlja najvišjo stopnjo popolnosti, je treba pri uporabi administrativnih registrov zgradb in popisov prebivalstva za pridobitev celovitih podatkov opravljati intenzivno in skrbno preverjanje.

1.3.2 Dejanske najemnine

Drugi temeljni element za izračunavanje proizvodnje stanovanjskih storitev po metodi stratifikacije zadeva dejanske najemnine, ki se plačujejo v sektorju najemnih stanovanj. Podatki o dejanskih najemninah v baznem letu se pridobijo bodisi s popisom (npr. popisom prebivalstva) bodisi z vzorčnim raziskovanjem, kot je denimo anketa o porabi v gospodinjstvih. V prvem primeru so dejanske najemnine verjetno zajete v celoti, izračuni pa vplivajo le na višino pripisanih najemnin. V primeru anket o porabi v gospodinjstvih izračuni vplivajo na višino tako dejanskih kot pripisanih najemnin. Popis seveda daje široko osnovo za zanesljive informacije. Vendar tudi ankete o porabi v gospodinjstvih običajno veljajo za precej zanesljive, zlasti kar zadeva življenjsko pomembne izdelke. Vendar je znano, da so pri tej vrsti anket na splošno problematične razlike v stopnjah neodgovora. Če stanovanje velja bolj za luksuzen kot življenjsko pomemben izdelek, bi ta problem imel nezaželen vpliv na rezultate izračunavanja najemnin in bi ga bilo treba nevtralizirati. Drug problem glede anket o porabi v gospodinjstvih vsaj v nekaj državah zadeva majhnost vzorca, ki lahko omeji možnost stratifikacije najemnin. Vsekakor je treba v največji možni meri uporabiti razpoložljive dodatne vire. To lahko velja denimo za države, kjer je velik delež stanovanj pod kontrolo države in morajo stanovanjske agencije predložiti poročila. Nadalje bi bilo treba za nenehno izboljševanje rezultatov preučevati alternativne vire, kot so denimo specializirane ankete o najemninah.

Načelo št. 6:

Države članice za izračun dejanskih najemnin na stratum izkoriščajo najširše in najzanesljivejše vire, na primer popis prebivalstva ali ankete v gospodinjstvih. Za izboljšanje zanesljivosti in celovitosti ter zlasti stratifikacije je treba preučiti alternativne vire.

1.3.3 Ekstrapolacija rezultatov baznega leta

Le malo držav članic razpolaga z letnimi informacijami, ki so potrebne za to, da se vsako leto znova opravi izračun proizvodnje stanovanjskih storitev v sektorju stanovanj, v katerih bivajo lastniki. Rezultati za določeno leto se v večini držav torej vzamejo kot referenčna vrednost in se nato s pomočjo kazalnikov ažurirajo, zato da se oceni podatek za tekoče leto. V praksi se zdi, da razlike obstajajo v tolikšni meri, kolikor nekatere ažurirajo (celotno) proizvodnjo baznega leta s pomočjo kombiniranih kazalnikov, medtem ko druge ločeno ekstrapolirajo stanovanjski sklad in najemnino na stratum. Čeprav v splošnem lahko pričakujemo podobne rezultate, lahko strukturni premiki, npr. v razmerju med najemnimi stanovanji in stanovanji, v katerih bivajo lastniki, vseeno povzročijo razlike. Ločeno izračunavanje bi poleg tega omogočalo tudi preverjanje verodostojnosti.

Kar zadeva uporabljene kazalnike, je količinski indeks večinoma izpeljan iz proizvodnje gradbene dejavnosti. Cenovni kazalnik na drugi strani pogosto temelji na cenovnem indeksu plačanih najemnin iz indeksa cen življenjskih potrebščin. To lahko povzroči izkrivljanja v tistih primerih, kjer predpostavka, da pripisane najemnine sledijo skupnemu gibanju, ni upravičena, denimo zaradi državne kontrole najemnin. Torej se zdi bolje, da se za ekstrapolacijo pripisanih najemnin enako kot v baznem letu uporabi cenovni indeks, ki odraža gibanje pri najemnih stanovanjih v zasebni lasti. Pozornost je nadalje treba nameniti dejstvu, da cenovni indeksi običajno izključujejo povišanja cen zaradi sprememb v kakovosti. Cenovne indekse je torej treba dopolniti s kazalniki kakovosti, ki odražajo izboljšave.

Nazadnje se zdi smotno, da bi vpliv strukturnih sprememb na rezultate minimizirali tako, da bi omejili obdobje ekstrapolacije. Ob upoštevanju periodičnosti relevantnih osnovnih statistik se zdi primerno, da bi novo bazno leto za stanovanjski sklad uvedli vsakih 10 let, kar je običajni interval za popise prebivalstva. Poleg tega bi bilo treba uvesti novo bazno leto za cenovni element (najemnina na stratum) najmanj vsakih pet let, kar je običajna periodičnost za ankete o porabi v gospodinjstvih.

Načelo št. 7:

Če proizvodnje stanovanjskih storitev ni možno v celoti oceniti vsako leto, lahko države članice podatek določenega baznega leta ekstrapolirajo z uporabo ustreznih količinskih, cenovnih in kakovostnih kazalnikov. Ekstrapolacija stanovanjskega sklada in povprečne najemnine se za vsak stratum opravi ločeno. Pri postopku

ekstrapolacije naj se razlikuje med izračunom za dejanske in za pripisane najemnine. Če je potrebno, je lahko število stratumov, uporabljenih za ekstrapolacijo, manjše od števila, uporabljenega pri izračunu baznega leta. Za ekstrapolacijo pripisanih najemnin za stanovanja, v katerih bivajo lastniki, se na splošno uporablja cenovni indeks, ki odraža zasebne najemnine. Obdobje med dvema baznima letoma pri stanovanjskem skladu nikakor ne sme preseči 10 let, pri cenovnem elementu pa ne pet let.

1.4 Posebni problemi

1.4.1 Stanovanja, za katera se najemnina ne plačuje, in poceni stanovanja

Pri zbiranju podatkov o dejanskih najemninah bodo včasih ugotovljene ničelne in zelo nizke vrednosti. V primeru stanovanj, za katera se najemnina ne plačuje, to ustvarja nenavadno situacijo, v kateri je stanovanjska storitev sicer opravljena, a brez (vidnega) plačila. Zdi se, da je v takih primerih smotno sprejeti rešitev, po kateri se ugotovljena dejanska ničelna najemnina korigira. Za poceni stanovanja bi bila logična analogna rešitev.

Poleg državnih regulativnih posegov obstajajo tudi drugi razlogi, zakaj je mogoče najti stanovanja, za katera se najemnina ne plačuje, in poceni stanovanja. En primer je denimo zaposleni, ki za nižjo ali ničelno najemnino stanuje v stanovanju, ki je v lasti delodajalca. To lahko zadeva vse vrste zaposlenih, vključno s hišnimi oskrbniki in čuvaji. V takem primeru je treba dejansko najemnino korigirati, razlika med dejansko in primerljivo najemnino pa prikazati kot nadomestilo v naravi (glej ESR 1979 odstavek 408 j). Druga možnost je, da se stanovanja po ničelni ali zelo nizki najemnini oddajajo v najem sorodnikom ali prijateljem. V tem primeru se korekcija opravi tako, da se taka stanovanja preprosto preklasificirajo iz sektorja najemnih stanovanj v sektor stanovanj, v katerih bivajo lastniki. Podobna korektura se zdi ustrezna tudi v primeru enkratnega plačila najemnine, tj. kadar najemnik vnaprej plača najemnino za obdobje, ki je daljše od običajnega.

Načelo št. 8:

Dejanska najemnina, ugotovljena v primeru stanovanj, za katera se najemnina ne plačuje, in poceni stanovanj, se korigira tako, da obsega polno stanovanjsko storitev. Ničelnih najemnin in nizkih najemnin se pri izračunu pripisanih najemnin ne sme uporabiti brez korekcije.

1.4.2 Počitniška stanovanja

Počitniška stanovanja obsegajo vse vrste stanovanj za preživljanje prostega časa, kot je bližnji vikend, ki se za krajši čas uporabi večkrat na leto, ali oddaljenejša počitniška stanovanja, ki se uporabi za daljša obdobja, a le nekajkrat na leto. Na prvi pogled se zdi, da primer najetih počitniških stanovanj ni problematičen, saj plačana dejanska najemnina predstavlja merilo proizvodnje. Če pa so podatki za dejanske najemnine zbrani na mesečni osnovi, lahko ekstrapolacija na vrednost za celo leto vodi v previsoke ocene, če obenem niso na voljo tudi dodatne informacije o povprečnem trajanju zasedenosti.

Najbolj logičen pristop k izračunu pripisane najemnine za počitniška stanovanja, v katerih bivajo lastniki, je stratificirati te nepremičnine in uporabiti ustrezno povprečno letno najemnino za podobna bivališča, ki so dejansko oddana v najem. Letna najemnina implicitno odraža povprečni čas zasedenosti. Če se pojavijo težave, je možno uporabiti nadomestno metodo, tj. zbrati informacije o počitniških stanovanjih v enem stratumu in povprečno letno najemnino za počitniška stanovanja, dejansko oddana v najem, uporabiti za počitniška stanovanja, v katerih bivajo lastniki. Tretjič, zdi se sprejemljivo, da se v primerih, v katerih počitniška stanovanja predstavljajo zelo majhen delež stanovanjskega sklada ali kadar jih ni mogoče ločiti od drugih stanovanj, uporabi celotna letna najemnina za običajna stanovanja v istem stratumu lokacije. Ti postopki se zdijo smiselni tudi v primeru oddaljenejših počitniških stanovanj, če se upošteva dejstvo, da so lastniku vselej na voljo ter da jih bodo zastonj uporabljali tudi njegovi prijatelji ali sorodniki.

Kar zadeva klasifikacijo počitniških stanovanj po dejavnostih, tj. ali jih dodeliti stanovanjski panogi ali sektorju hotelov/restavracij, obstajata dve mnenji. Po eni strani se zdi, da klasifikacija NACE dejavnosti v zvezi s počitniškimi stanovanji vključuje pod hotele in restavracije. Po drugi strani bi bilo koristno na enem mestu združiti vse pripisane najemnine. Če se uporabi tretja zgoraj omenjena rešitev, je ločevanje med počitniškimi stanovanji in drugimi stanovanji vsekakor težko. Ker kaže, da to vprašanje z vidika višine BNP ni najpomembnejše, lahko o njem odločajo druge strokovne skupine.

Načelo št. 9:

Počitniška stanovanja obsegajo vse vrste stanovanj za preživljanje prostega časa, kot je bližnji vikend ali oddaljenejša počitniška stanovanja. Za oceno proizvodnje stanovanjskih storitev v zvezi s počitniškimi stanovanji je najbolje uporabiti letne povprečne najemnine za podobne objekte. Letna najemнина implicitno odraža povprečni čas zasedenosti. Čeprav bi bila stratifikacija zaželeno, je možno počitniška stanovanja razvrstiti v en stratum. Kadar počitniška stanovanja predstavljajo zelo majhen delež stanovanjskega sklada, se lahko uporabi celotna letna najemнина za običajna stanovanja v istem stratumu lokacije. V utemeljenih izjemnih primerih, kjer podatkov o dejanskih najemninah za določen stratum ni ali so statistično nezanesljivi, je možno uporabiti druge objektivne metode, denimo stroškovno metodo.

1.4.3 Časovni zakup

Da bi olajšali skupno rešitev za obravnavanje časovnega zakupa, se zdi smotno opozoriti na osnovne značilnosti te nove oblike bivališč. Pri časovnem zakupu nepremičninski posrednik proda pravico določen čas v letu preživeti v nekem stanovanju, ki se nahaja na turističnem območju, in skrbi za upravljanje te posesti. Pravico zagotavlja certifikat, ki je izdan na podlagi začetnega plačila. S tem certifikatom je možno trgovati po trenutni ceni. Za pokrivanje upravnih stroškov je treba plačati še občasna plačila.

Iz zgornjega opisa sledi, da je treba začetno plačilo obravnavati kot investicijo, saj je izdani certifikat podoben delnici. Temu v prid govori tudi dejstvo, da najmanj po zakonih ene države članice kupec pridobi stvarno pravico. Tako se zdi, da bi bilo začetno plačilo v nacionalnih računih smiselno vključiti pod neopredmetena sredstva. Nadalje bi bilo logično, če bi nastanitveno storitev bivališča, za katerega se najemнина ne plačuje, obravnavali kot dividendo v naravi, ki jo plača nepremičninski posrednik.

Temeljni problem je v tem, da je z bivališčem, ki je predmet časovnega zakupa, dejansko opravljena storitev, ki ni vključena v proizvodnjo gospodarstva. Po logiki je tu potrebna korektura. Prvič, predlog, da bi občasno plačilo sprejeli kot približek, implicitno pomeni, da se za nastanitveno storitev ne opravi korekcija, saj občasno plačilo obsega drugo storitev, namreč upravne stroške. Druga teoretična možnost bi bila v tem, da bi začetno plačilo obravnavali kot predplačilo za opravljeno storitev in ga razdelili po ustreznih obdobjih uporabe. Razen statističnih problemov uvajanja tega modela v prakso se zdi, da obstaja tudi pravna kontradikcija, saj je implicitna interpretacija nakup storitve in ne pridobitev sredstva.

Naslednja možnost bi bila v tem, da bi približek izvedli iz letnih dejanskih najemnin za podobna bivališča (za lastno uporabo). V prid te rešitve govori dejstvo, da se bivališča, ki so predmet časovnega zakupa, nahajajo v turističnih območjih in sobivajo s počitniškimi apartmaji, ki se dejansko oddajajo v najem. V primeru težav sta dve drugi metodi, predlagani za počitniška stanovanja, prav tako sprejemljivi za posesti, ki so predmet časovnega zakupa. Pripisana najemнина bi morala biti na neto osnovi, zato da se prepreči dvojno štetje plačil, ki so že krita z občasnimi plačili. Izračun pripisane najemnine za stanovanja, ki so predmet časovnega zakupa, vsekakor zahteva tudi prilagoditev dohodkovnega in izdatkovnega pristopa.

Kar zadeva klasifikacijo po dejavnostih, lahko bivališče, ki je predmet časovnega zakupa, obravnavamo kot sekundarno prebivališče (stanovanjska dejavnost) ali kot vrsto hotelske nastanitve. Zdi se, da imajo bivališča, ki so predmet časovnega zakupa, tako značilnosti stanovanjske dejavnosti kot značilnosti gostinstva. Ker kaže, da to vprašanje z vidika višine BNP ni najpomembnejše, lahko o njem odločajo druge strokovne skupine.

Načelo št. 10:

Kar zadeva bivališča, ki so predmet časovnega zakupa, se uporablja isti postopek kakor za počitniška stanovanja.

1.4.4 Podnajemniki

V večini držav večje število študentov stanuje v najetih sobah. Isto pogosto velja tudi za druge mlajše ljudi ali osebe v službi, ki od njih zahteva, da živijo proč od doma. Če je soba del najemnega stanovanja, tj. oddana v podnajem, se zdi, da ni večjih težav. Najemnino za posamezno sobo lahko obravnavamo kot prispevek k dejanski glavni najemnini, tj. transfer med gospodinjstvi. Če pa je soba del stanovanja, v katerem bivajo lastniki, bi prišlo do dvojnega štetja, če bi vključili tako najemnino, ki jo plača podnajemnik, kot tudi pripisano najemnino v celoti. Prava rešitev bi bila verjetno v tem, da bi dejansko najemnino, ki jo plača podnajemnik, vzeli za tisti odstotek stanovanja, ki ga zaseda, za ostalo stanovanje pa bi najemnino pripisali. Vendar bi bilo to v praksi težje izvesti. Namesto tega bi lahko najemnino obravnavali kot transfer, ki služi temu, da se stroški

za stanovanje delijo. To bi bilo podobno prvemu primeru, če bi se dejanska najemnina za posamezno sobo upoštevala kot prispevek k pripisani glavni najemnini. Posledica takega ravnanja bi bila v tem, da bi bila korekcija potrebna, če bi bil gospodinjiski sektor razčlenjen v skupine.

Naslednje vprašanje je, kako obravnavati oddajanje v podnajem več sob. V tem primeru je predlagano, naj se izraz podnajem sob uporablja le tedaj, ko lastnik ali glavni najemnik sam še naprej uporablja stanovanje. Drugače je treba oddajanje v podnajem obravnavati kot ločeno gospodarsko dejavnost (stanovanjska storitev ali penzion).

Načelo št. 11:

Najemnine, ki se plačujejo za posamezne sobe znotraj stanovanja, se obravnavajo kot prispevek h glavni najemnini, če lastnik ali glavni najemnik sam še naprej uporablja stanovanje.

1.4.5 *Prazna stanovanja*

Prvič, najemno stanovanje vselej velja za naseljeno, tudi če se najemnik odloči živeti drugje. V skladu z odstavkom 315 i ESR 1979 vrednost najemnine velja za proizvodnjo. Drugič, glede na splošno rešitev, sprejeto za počitniška stanovanja in bivališča, ki so predmet časovnega zakupa, letna najemnina implicitno odraža povprečni čas zasedenosti. Problem praznih stanovanj je torej omejen na nenajemna stanovanja, ki jih lastnik ne uporablja, tj. ki so na voljo za prodajo ali oddajo v najem. V takih primerih stanovanjska storitev ni opravljena, najemnina pa je enaka nič.

Informacije, ki so potrebne za določitev, ali je nenajemno stanovanje prazno ali ne, lahko temeljijo na izjavi lastnika ali sosedov. Če takih informacij ni, je kot pokazatelj za to, da je stanovanje zasedeno, možno uporabiti prisotnost pohištva. Nasprotno lahko imamo neopremljena stanovanja za prazna, saj si je težko predstavljati, da se v njih opravlja stanovanjska storitev. Med prazna stanovanja je treba šteti tudi stanovanja, ki so bila odvzeta zaradi neplačevanja najemnine ali so prazna za kratko obdobje, ker stanovanjska agencija nemudoma ne najde novega najemnika. Mejni primer je prazno stanovanje, ki je povsem opremljeno in ki ga lastnik lahko začne uporabljati nemudoma. Tukaj bi se dalo argumentirati, da stanovanjska storitev ni opravljena, dokler lastnik dejansko ne stanuje v stanovanju. A ker je ta primer primerljiv z najemnim, a praznim stanovanjem, se zdi ustrezno obračunati najemnino. Zato opremljena stanovanja, v katerih bivajo lastniki, v splošnem veljajo za zasedena.

Končno je treba opozoriti na to, da lahko prazno stanovanje še vedno povzroča stroške, kot so tekoči izdatki za vzdrževanje, elektriko, zavarovalne premije, davke ipd. Te je treba vključiti med vmesno potrošnje stanovanjske dejavnosti. Podobno kot v primeru podjetja, ki ne proizvaja storitev, lahko to povzroči negativno dodano vrednost.

Načelo št. 12:

Za nenajemno stanovanje, ki je na voljo za prodajo ali oddajo v najem, se obračuna ničelna najemnina. Opremljeno stanovanje, v katerem bivajo lastniki, se na splošno obravnava kot zasedeno stanovanje.

1.4.6 *Garaže*

Ker so nekatere države opozorile na to, da obravnavanje garaž v ESR 1979 (in tudi v SNR 1968) ni povsem jasno, se zdi predlog za pojasnitev situacije smiseln. Opozoriti je treba na dejstvo, da so države članice, ki so odgovarjale na zgodnejši vprašalnik, enoglasno podprle vključitev garaž v proizvodnjo stanovanjskih storitev, kolikor so te običajno povezane s stanovanji. To bi vključevalo tudi parkirne prostore, saj imajo podobno funkcijo.

Merilo ESR za uvrstitev trajnega blaga med bruto investicije v osnovna sredstva je njihova raba v procesu proizvodnje. Trajno blago, ki se ne uporablja za namene proizvodnje, npr. trajno potrošno blago, je treba upoštevati med izdatki za končno potrošnje. To obrnjeno pomeni, da postavke, vključene med bruto investicije v osnovna sredstva, na splošno potegnejo za seboj proizvodnjo. Ker so garaže del bruto investicij v osnovna sredstva, bi bilo primerno v proizvodnjo gospodarstva vključiti ne le storitev garaž, oddanih v najem, temveč izračunati tudi pripisano proizvodnjo za garaže, ki jih uporabljajo lastniki. V obeh primerih garaža predstavlja komfortni element stanovanja, podobno kot vsak drug objekt.

Vendar opomba 1 k odstavku 315 j ESR 1979 določa, da „se vrednosti pripisanih najemnin za nestanovanjske zgradbe, ki jih neposredno uporabljajo njihovi lastniki, ne upošteva ločeno.“ Zato mora biti najemnina za garaže, ki jih uporabljajo lastniki, pripisana le tedaj, če veljajo za stanovanjske zgradbe. V praksi je možno razlikovati več primerov. Prvič, garaža je lahko sestavni del stanovanjske zgradbe. V takem primeru, ko fizična ločitev ni možna, se cela zgradba uvrsti med stanovanjske, pripisana najemnina pa izračuna za take garaže, ki jih uporabljajo lastniki. V drugem primeru ločene garaže, ki jo uporablja lastnik, je možno razlikovati med tistimi, ki se uporabljajo v zvezi s stanovanjem, in tistimi, ki se uporabljajo za druge namene (npr. parkirni prostor v bližini delovnega mesta). Oba primera bosta verjetno uvrščena med nestanovanjske zgradbe. V skladu z zgoraj navedeno opombo se najemnina ne pripiše pri uporabi posebej locirane garaže, ki jo uporablja lastnik.

Vsekakor je treba poudariti, da običajno obstaja več stanovanj, v katerih bivajo lastniki, z garažo, kot najemnih stanovanj z garažo. Za ustrezno upoštevanje te strukturne razlike se zdi najbolje, da se obstoj garaže uporabi kot merilo stratifikacije.

Načelo št. 13:

Garaže in parkirni prostori zagotavljajo storitve, ki jih je treba vključiti v stanovanjske storitve, če so strukturno integrirani v stanovanje.

2. VMESNA POTROŠNJA

Vmesna potrošnja stanovanjskih storitev je nekoliko natančneje obdelana v input-output metodologiji ESR. S praktičnega vidika se zdi, da se težave pojavijo v zvezi z obravnavanjem nekaterih (komunalnih) stroškov ter popravil in vzdrževanja.

Kar zadeva nekatere stroške, input-output metodologija ESR 1979 ⁽¹⁾ zahteva, da se stroški za ogrevanje, vodo, elektriko, skupne prostore, varnost, dvigala itd. izključijo iz vmesne potrošnje (in torej iz proizvodnje). V praksi pa jih več držav vključuje z utemeljitvijo, da veljajo za del najemnih storitev in da jih pogosto ni možno ločiti. Priporoča se, naj se sedanje pravilo ESR upošteva, zato da bi zagotovili vzporedno obravnavanje najemnih stanovanj in stanovanj, v katerih bivajo lastniki, ter se izognili dvojnemu štetju za gospodinjstva, ki bivajo v lastnih stanovanjih. Po drugi strani pa konsistentna bruto obravnava vmesne potrošnje in proizvodnje ne vpliva na raven BNP.

Kar zadeva popravila in vzdrževanje, je ESR 1979 nedvoumen v toliko, kolikor določa, da bi bilo treba večja popravila, opredeljena kot tista, s katerimi se izboljša, podaljša življenjska doba ali obnavlja zadevna posest, uvrstiti med investicije. Kar zadeva tekoča popravila, input-output metodologija ESR navaja, da „morajo biti vključena v vmesno potrošnjo, kadar take stroške nosi lastnik, ne glede na to, ali je stanovanje najemno ali v njem biva lastnik. Če pa te stroške nosijo najemniki, katerim je bilo stanovanje oddano v najem, jih je treba prikazati neposredno med izdatki gospodinjstev za končno potrošnjo“. To implicitno pomeni, da mora biti vmesna potrošnja stanovanja, v katerem biva lastnik, nekoliko višja od vmesne potrošnje najemnega stanovanja, saj vključuje tudi tiste izdatke, ki v slednjem primeru veljajo kot najemnikova popravila. Kaže, da nekatere države ne upoštevajo tega pravila in potem, ko določijo proizvodnjo v tržnih cenah, vključijo stroške popravil, ki jih nosijo najemniki, v proizvodnjo in vmesno potrošnjo stanovanjskih storitev, potem pa jih prek proizvodnje prenesejo v končno potrošnjo. To je sicer sprejemljivo, če ne vpliva na raven BNP.

Poleg pripombe, dane v kontekstu praznih stanovanj, je treba poudariti, da se je treba izogibati dvojnega štetja vmesne potrošnje v primeru stanovanj v lasti delodajalcev.

Načelo št. 14:

Vmesna potrošnja stanovanjskih storitev se ugotavlja v skladu z definicijo proizvodnje. Na splošno obe postavitki ne smeta zajemati stroškov ogrevanja, vode, elektrike itd. Če je zaradi praktičnih razlogov izbrano drugačno obravnavanje, je to sicer sprejemljivo, kolikor ne vpliva na ravni BDP in BNP.

⁽¹⁾ Glej Statistični urad Evropskih skupnosti, „Metodologija Skupnosti za input-output tabele 1965“ (obstaja le v francoščini in nemščini).

3. TRANSAKCIJE S TUJINO

V skladu s pravili ESR 1979 (odstavka 211 in 214) nerezidenčne enote veljajo za namišljene rezidenčne enote, kadar so lastniki zemljišč in zgradb na ekonomskem ozemlju države, vendar le glede transakcij, ki vplivajo na taka zemljišča ali zgradbe. To preprosto pomeni, da je storitev stanovanja, ki je v lasti nerezidenta, vključena v proizvodnjo gospodarstva, kjer se stanovanje nahaja. V teoriji pa se to korigira med prehodom iz BDP v BNP v postavki lastniški in podjetniški dohodek (R 40). V odstavku 430b ESR 1979 je potrjeno, da ta postavka vključuje neto najemnino, ki jo rezidenti prejmejo kot lastniki zemljišč in zgradb v tujini ali obratno. Predstavlja obresti na terjatev rezidenčne enote do same sebe kot namišljene rezidenčne enote tujine.

Na splošno se pojavi manj problemov, če je posest v lasti nerezidenta dejansko oddana v najem rezidentu, saj se denarni tok opazuje in vključi v plačilno bilanco. Ta situacija pa bo verjetno drugačna v primeru gospodinjstev, ki bivajo v lastnih stanovanjih, saj se podobnega denarnega toka verjetno ne bo dalo opazovati. Ena od možnih rešitev bi bila razmisliti o dejstvu, da če je rezident lastnik in stanovalec stanovanja v tujini, dejansko velja za rezidenta države, kjer se stanovanje nahaja. Te rešitve verjetno ne bodo pozdravile tiste države, kjer v velikem številu stanovanj, kot so počitniška stanovanja, stanujejo nerezidenti. Druga možna rešitev bi bila vpeljati korekcijo postavke transakcije neto najemnini s tujino, kolikor gre za stanovanja, v katerih bivajo lastniki. Za to bi bilo treba izdelati navzkrižno preglednico stanovanj, ki so v lasti tujih rezidentov in v njih tudi stanujejo, to pa hkrati odraža tudi dejstvo, da državljanstvo osebe ni dovolj za razlikovanje rezidenta od nerezidenta. Poleg tega se zdi koristno, da bi zadevne države članice dosegle soglasje o navzkrižni preglednici. Splošni problem pa povzročajo statistične vrzeli na tem področju. Čeprav so počitniška stanovanja, ki so v lasti tujih rezidentov, glede tega najpomembnejša, so države članice soglasno razložile, da teh informacij trenutno ni na voljo.

Posebna točka v tem kontekstu zadeva nepremičnine, ki so predmet časovnega zakupa. Ker v takem stanovanju v istem obračunskem obdobju lahko stanujejo rezidenti iz različnih držav, se zdi neposredna dodelitev državi porekla skoraj nemogoča. Primerljive rezultate pa je možno doseči z uporabo bolj izvedljivega pristopa. Sprva se (pripisana) dodana vrednost, ki jo ustvarijo nepremičnine, ki so predmet časovnega zakupa, dodeli državi porekla podjetja, ki upravlja časovni zakup. Nato je možno prositi podjetje, ki upravlja časovni zakup, naj preskrbi porazdelitev po državah porekla lastnikov na podlagi časovnega zakupa, ki lahko služi kot ključ porazdelitve.

Načelo št. 15:

V skladu z ESR 1979 vsa stanovanja na ekonomskem ozemlju države članice prispevajo k njenemu BDP. Neto najemnina, ki jo nerezidenti kot lastniki zemljišča in zgradb prejmejo v tej državi, se prikaže kot odliv dohodka od lastnine v tujino in se torej odšteje od BDP med prehodom v BNP (in obratno). Neto najemnina se razume kot neto poslovni presežek iz dejanskega in pripisanega najema stanovanj. Za to, da bi upoštevali stanovanja v lasti nerezidentov, ki v njih tudi živijo, je nujna izmenjava informacij med državami članicami. Usklajevanje teh informacij bi prevzel Eurostat, zlasti v zvezi s pripravo navzkrižne preglednice, v kateri bi bila ta stanovanja prikazana po tujih rezidentih.