KOMMISSIONEN

KOMMISSIONENS BESLUT

av den 18 juli 1995

om preciseringar av principer för beräkning av bostadstjänster för tillämpning av artikel 1 i rådets direktiv 89/130/EEG, Euratom om harmonisering av beräkningen av bruttonationalinkomst till marknadspriser

(Text av betydelse för EES)

(95/309/EG, Euratom)

EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS KOMMISSION HAR FATTAT DETTA BESLUT

med beaktande av Fördraget om upprättandet av Europeiska gemenskapen,

med beaktande av Fördraget om upprättandet av Europeiska atomenergigemenskapen,

med beaktande av rådets direktiv 89/130/EEG, Euratom av den 13 februari 1989 om harmonisering av beräkningen av bruttonationalinkomst till marknadspriser [1], särskilt artikel 1 i detta, och

med beaktande av följande:

För att kunna definiera bruttonationalinkomsten till marknadspriser (BNImp) i enlighet med artikel 1 i direktiv 89/130/EEG, Euratom är det nödvändigt att klargöra principerna för beräkning av bostadstjänster för tillämpning av Europasystemet för integrerad ekonomisk redovisning.

De åtgärder som föreskrivs i detta beslut är förenliga med yttrandet från den kommitté som inrättas genom artikel 6 i direktiv 89/130/EEG, Euratom.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

För tillämpning av artikel 1 i direktiv 89/130/EEG, Euratom skall följande principer för beräkning av bostadstjänster tillämpas:

a) För beräkning av produktionen av bostadstjänster skall medlemsstaterna tillämpa stratifieringsmetoden baserad på faktiska hyror.

b) Medlemsstaterna skall använda tabellanalys eller statistiska metoder för att ta fram signifikanta stratifieringskriterier.

c) Med den faktiska hyran förstås den hyra som skall betalas för rätten att använda en omöblerad bostad.

d) För beräkning av imputerad hyra skall man använda sig av faktisk hyra enligt alla kontrakt avseende privat ägda bostäder.

e) I de länder där sektorn för privat uthyrda bostäder är liten får medlemsstaten beräkna den motsvarande hyresnivån i den privata sektorn genom att antingen använda offentligt satta hyror plus tillägg eller, i motiverade undantagsfall, använda andra objektiva metoder som t.ex. nyttjandekostnadsmetoden.

f) Hyror för möblerade bostäder kan användas för att utvidga basen för imputerade hyror, om de minskas med den andel av hyran som avser rätten att använda möblerna.

g) Medlemsstaterna får extrapolera siffror från ett givet basår med användning av lämpliga indikatorer för volym, pris och kvalitet.

I bilagan till detta beslut preciseras principerna för beräkning av bostadstjänster.

Artikel 2

Uppskattningarna av bostadstjänster enligt principerna i bilagan skall för år 1988 och följande lämnas till kommissionen (Eurostat) senast den 30 september 1996.

Artikel 3

Detta beslut riktar sig till medlemsstaterna.

Utfärdat i Bryssel den 18 juli 1995.

På kommissionens vägnar

Yves-Thibault DE SILGUY

Ledamot av kommissionen

---

[1] EGT nr L 49, 21.2.1989, s. 26.

BILAGA

För tillämpning av artikel 1 i direktiv 89/130/EEG, Euratom syftar följande punkter till att klargöra principerna för beräkning av produktion, förbrukning och transaktioner med utlandet, vad gäller bostadstjänster.

1. PRODUKTION AV BOSTADSTJÄNSTER

1.1 Basmetod

I nationalräkenskaperna omfattar av konvention produktionen av bostadstjänster inte bara de tjänster som produceras av hyrda bostäder utan även de tjänster som tillhandahålls genom att ägaren själv bor i bostaden. Vad gäller värderingen av produktionen av bostadstjänster föreskrivs i punkt 315 i Europasystemet för integrerad ekonomisk redovisning att "tjänster som produceras av ägda bostäder beräknas som hyresvärdet om de hyrs ut, eller som värdet av hyror för liknande bostäder om ägaren bor i bostaden". Huvudproblemet vid tillämpning av denna artikel avser tolkningen av ordet "liknande" vad gäller de fall där ägaren bor i bostaden. I praktiken används i huvudsak två olika metoder för att tillämpa denna regel (1). Å ena sidan tillämpar majoriteten av länderna stratifieringsmetoden, vilken består i att kombinera data om den totala bostadsstocken nedbrutna i olika strata med informationen om faktisk hyra betald i varje stratum. Å andra sidan använder vissa länder självdeklarationsmetoden för bostäder där ägaren bor i bostaden, genom att ägaren anmodas att uppskatta en hyra för sin egendom.

Dessa skilda förfaranden kan i viss utsträckning förklaras av att andelen bostäder där ägaren bor i bostaden varierar mellan medlemsstaterna från 42 % till 77 %. I de fall där andelen bostäder som bebos av ägaren är hög kan det under vissa omständigheter vara svårt att erhålla en faktisk hyra för liknande bostäder enligt stratifieringsmetoden. I motsats till detta bör det betonas att vissa länder som har en mycket hög andel ägarbebodda bostäder faktiskt tillämpar stratifieringsmetoden. Å andra sidan är huvudproblemet med självdeklarationsmetoden att uppskattningen i hög grad är subjektiv. Detta medför betydande osäkerheter beroende på över- eller underskattningar (beroende på det enskilda fallet) och ökar felmarginalen vid beräkningen av BNI beroende på hur hög andelen ägarbebodda bostäder är. Dessutom verkar det inte troligt att ändrade omständigheter med tiden leder till en stabilisering av felmarginalen.

Med tanke på att självdeklarationsmetoden i hög grad ger utrymme för subjektiva bedömningar verkar det ur statistik synvinkel rimligt att rekommendera stratifieringsmetoden. Denna metod använder generellt sett information om faktiska hyror för hyrda bostäder för att få en uppskattning av hyresvärdet för den totala bostadsstocken. Detta kan tolkas som en mer eller mindre grov uppräkning baserad på en kvantitet/pris-metod. En stratifiering av bostadsstocken krävs för att få en tillförlitlig beräkning och för att på ett adekvat sätt inkludera relativa prisskillnader. Eftersom hyror varierar med bostadens egenskaper måste dessa beaktas. Sedan appliceras den genomsnittliga hyran per stratum på antalet bostäder i detta stratum. Om den tillgängliga informationen fåtts från urvalsundersökningar gäller uppräkningen både en del av de hyrda bostäderna och alla ägarbebodda bostäder. Förfarandet för att bestämma en hyra per stratum genomförs vanligen för ett basår, vars resultat sedan extrapoleras till följande år.

Svårigheterna med denna metod, dvs. att för vissa strata av ägarbebodda bostäder saknas det uppgift om den faktiska hyran, skulle sannolikt i de flesta fall kunna lösas genom att man använde sig av mer sofistikerade metoder, som t.ex. regressionsanalys eller en utbyggnad av "Dutch points-metoden". Detta löser inte problemet i det fall där alla bostäder bebos av ägaren. Som en objektiv metod i detta fall skulle nyttjandekostnadsmetoden kunna användas. I korthet består denna av att addera relevanta kostnader, som förbrukning och kapitalförslitning och belopp för driftsöverskott inklusive räntor på hypotekslån. Närmare uppgifter om denna metod bör så snart behovet uppstår fastställas av Förvaltningskommittén för bruttonationalinkomst.

Princip 1:

För beräkning av produktionen av bostadstjänster skall medlemsstaterna tillämpa stratifieringsmetoden baserad på faktiska hyror, antingen genom direkt extrapolering eller med hjälp av ekonometrisk regressionsanalys. Vad gäller ägarbebodda bostäder innebär detta att man skall använda uppgifter

(1) Fram till nyligen hade en medlemsstat tillgång till en objektiv värdering av imputerade hyror för bostäder där ägaren bor i bostaden, dvs. det taxeringsvärde som var en hypotetisk hyra beräknad av skattemyndigheterna.

om faktiska hyror för liknande hyrda bostäder. I vederbörligen motiverade undantagsfall där uppgifter om de faktiska hyrorna saknas eller inte är statistiskt tillförlitliga för vissa strata, får andra objektiva metoder, t.ex. nyttjandekostnadsmetoden, användas.

1.2 Stratifiering av bostadsstocken

1.2.1 *Faktorer som påverkar hyresnivån*

En grupp av variabler som bestämmer den faktiska hyresnivån är bostadens och byggnadens egenskaper. Till att börja med är bostadens storlek viktig, både vad gäller ytan och antalet rum. Ju större bostad, desto högre är den faktiska hyran. Men å andra sidan tenderar hyran per kvadratmeter att minska ju större bostaden är. En annan viktig faktor är bostadens utrustning. Det kan gälla förekomsten av badrum, balkong/terrass, särskild golvbeläggning eller väggbeklädnad, en öppen eldstad, centralvärme, luftkonditionering, särskilt fönsterglas och andra inrättningar för ljud-eller värmeisolering; bostadens planering är också relevant. Vad gäller byggnaden kan viss utrustning vara av betydelse som t.ex förekomsten av garage, hiss, simbassäng, trädgård, takträdgård eller t.o.m. bostadens läge i byggnaden. Vidare kan byggnadstypen (fristående, parhus, lägenhet), arkitekturen, åldern och antalet lägenheter i byggnaden också inverka på hyran.

En andra grupp av variabler avser miljöegenskaper. Välkänt är att hyran skiljer sig åt mellan en bostad i centrum av en stad och en liknande mera avlägsen bostad. Avståndet till ett affärscentrum och topografin kan vara av betydelse. Miljöfaktorer som utsikt, omgivande grönområden, transportmedel och tillgång till dem, affärer och skolor eller regionens rykte eller säkerhet brukar ha inflytande på den faktiska hyresnivån.

En tredje grupp av variabler kan sammanfattande kallas socioekonomiska faktorer. I de flesta länder är t.ex. hyran påverkad av statliga regleringar, som t.ex. hyresregleringar eller subventioner. Hyresavtalets ålder, typen av kontrakt (tillfälligt, permanent), antalet boende per bostad (kollektiv), typ av ägare (offentlig, bostadsförening, privat, arbetsgivare) och hyresvärdens hyrespolitik påverkar också hyran.

Det finns uppenbarligen ett flertal ytterligare variabler som avgör hyresnivån. Men att insamla uppgifter om alla ovannämnda faktorer skulle kunna leda till överbelastade frågeformulär. Därför kan användning av bostadens värde (t.ex. taxeringsvärde) för stratifieringsändamål övervägas. Motivet för att använda bostadens värde är att detta avspeglar bostadens alla relevanta egenskaper. Kapitalvärdet anses följaktligen vara en implicit stratifieringsfaktor. Det kan anses vara genomförbart att använda förhållandet mellan kapitalvärde och faktisk hyra, särskilt i de länder där antalet hyrda bostäder utgör en liten andel av bostadsstocken. Under förutsättning att förhållandet är stabilt, skulle denna metod göra det möjligt att fastställa hyresvärdet för de bostäder som omfattas av sektorn för ägarbebodda bostäder. Vidare utesluter inte kapitalvärdesmetoden att man använder "fysiska" stratifieringskriterier; metoderna kan kombineras. I detta fall antas kapitalvärdet avspegla de saknade "fysiska" stratifieringskriterierna. I varje fall måste de kapitalvärden som skall användas för hyresberäkningar baseras på en objektiv värdering för ett aktuellt referensår.

I praktiken varierar stratifieringen från en medlemsstat till en annan vad gäller både antalet strata och kriterierna för att definiera dessa. Även om detta vid en första anblick kan verka bekymmersamt bör det erinras om att vissa grundläggande kriterier, såsom storlek och (geografiskt) läge används i så gott som alla länder. Man bör generellt sett acceptera att andra egenskapers lämplighet varierar mellan länder och att medlemsstaterna själva bäst kan bedöma vilka kriterier som är betydelsefulla. Detta kräver i sin tur att en grundläggande noggrann analys genomförs av de faktiska hyror som används för att beräkna värdet i ett stratum.

Princip 2:

För stratifieringsändamål skall medlemsstaterna tillämpa bostädernas viktiga egenskaper. Dessa kan avse bostadens eller byggnadens särskilda egenskaper, miljöfaktorer och socioekonomiska faktorer. Dessutom är användning av aktuella kapitalvärden godtagbart för stratifieringsändamål, om kapitalvärdena baseras på en objektiv värdering.

1.2.2 *Val av stratifieringskriterier*

Med tanke på de olika egenskaper som påverkar bostadens hyra måste man först undersöka de variabler som har en betydelsefull inverkan. En metod för att upptäcka signifikanta variabler är att genomföra en tabellanalys av de tillgängliga statistiska uppgifterna. Denna metod är antagligen grunden för de nuvarande förfarandena i de flesta medlemsstater. För att erhålla ett objektivt värderingsmått framstår variansen hos de faktiska hyrorna inom ett stratum som användbar. Detta ger incitament att förbättra stratifieringen genom att definiera strata så att variansen inom ett stratum minimeras. Följaktligen rekommenderas det att beräkna variansen per stratum åtminstone i de fall där stratifieringen påverkar både den faktiska hyran och den imputerade hyran.

Ett mera förfinat tillvägagångssätt erbjuds av avancerade statistiska metoder såsom (multipel) regressionsanalys. Med hjälp av en sådan metod kan individuella variablers inverkan värderas, så att variationen i hyror kan hänföras till vissa egenskaper. I korthet kan en variabels förklaringsvärde kvantifieras (via korrelationskoefficienten). Som en ytterligare konsekvens blir det möjligt att rangordna egenskaperna efter betydelse. Detta medför att man kan avgöra var stratifieringen skall göras noggrannare. Genom att kombinera de viktigaste variablerna, med hjälp av multipel regressionsanalys, får man fram variablernas allmänna förklaringsvärde. Användning av avancerade statistiska metoder för urval av viktiga variabler anses som ett effektivt sätt att stratifiera bostadsstocken. Dessutom kan sådana metoder vara användbara vid beräkning av den genomsnittliga hyran i de fall när det inte finns några motsvarande observationer i sektorn för hyrda bostäder (tomma strata).

En ytterligare fördel med att välja stratifieringskriterier med hjälp av avancerade statistiska metoder är att man på så sätt kan undvika att föreskriva samma kriterier för alla länder. För att uppnå ett jämförbart resultat räcker det med att fastställa en rangordning av de viktigaste kriterierna i varje land och att föreskriva den allmänna miniminivån på förklaringsvärdet. En sådan typ av regressionsanalys avgörs i hög grad av vilka statistiska uppgifter som finns till hands. Men även i en situation med begränsade statistiska uppgifter är detta ett incitament för framtida förbättringar.

Mot bakgrund av att informationen om de olika variabler som inverkar på hyran huvudsakligen baseras på en utveckling av grundläggande statistik kan möjligheterna att använda avancerade statistiska metoder för närvarande anses som begränsade. Därför rekommenderas en standardmetod, dvs. att medlemsstaterna skall tillämpa alla signifikanta kriterier erhållna från tabellanalys. Som ett minimum måste storlek, läge och åtminstone en annan viktig egenskap hos bostaden användas för att stratifiera bostadsstocken, varvid denna stratifiering bör leda till en uppsättning av minst 30 celler. Nedbrytningen av bostadsstocken måste vara meningsfull och representativ för den totala bostadsstocken. Avancerade statistiska metoder kan användas för att avgöra vilka variabler som har ett högt förklaringsvärde för bestämming av strata.

I praktiken kan dock en medlemsstat föredra att använda färre variabler eller andra variabler än vad som föreskrivs enligt standardmetoden. Detta kan godtas om en (multipel) regressionsanalys har genomförts och gett som resultat en acceptabel nivå på förklaringsvärdet hos de valda variablerna. För att säkerställa jämförbara resultat rekommenderas som en tröskel en korrelationskoefficient på minst 70 %. Detta tröskelvärde är godtagbart i samband med ett stort urval, varvid gratishyror, låga hyror och uteliggare har uteslutits.

Princip 3:

Medlemsstaterna skall använda tabellanalys eller statistiska metoder för att ta fram signifikanta stratifieringskriterier. Som ett minimum måste storlek, läge och åtminstone en annan viktig egenskap hos bostaden användas. En lägsta nivå på 30 celler skall framställas och det måste göras åtskillnad mellan åtminstone 3 storleksklasser och två typer av läge. Användning av färre eller andra variabler kan godtas om det har bevisats att den multipla korrelationskoefficienten är minst 70 %.

1.2.3 *Faktiska och imputerade hyror*

I allmänhet definieras hyran som det pris som måste betalas för rätten att använda en omöblerad bostad. Avgifter för uppvärmming, vatten, elektricitet m.m. bör därför i princip inte tas med, även om det i vissa fall kan vara svårt att i praktiken skilja ut dem från hyran. För att uppnå förenlighet med ESA:s värderingsregler bör fakturerad mervärdeskatt inte ingå i produktionen av bostadstjänster.

Vad gäller faktiska hyror är troligen vissa offentliga bidrag av större betydelse. Till exempel kan ett specifikt hushåll som konsument vara berättigat till ett generellt statligt stöd (t.ex. bostadsbidrag) men av administrativa skäl betalas det direkt till hyresvärden. Beroende på informationskälla kan den faktiska hyresuppgiften variera. Om det är hyresgästen som ger informationen kan det följaktligen vara nödvändigt att korrigera den faktiskt observerade hyran genom att lägga till ett specifikt hyresbidrag.

Användningen av faktiska hyror för beräkningen av imputerade hyror kräver att man löser ett flertal grundläggande problem som påverkar harmoniseringen av uppgifterna. Den första frågan är om man för imputeringsändamål skall använda alla faktiska hyror eller endast hyrorna enligt nya kontrakt. Beroende på vilket syfte man har kan olika teoretiska argument föras fram för att använda faktiska hyror enligt nya kontrakt, kontrakt som undertecknats byggnadsåret, eller "genomsnittliga" kontrakt. Vid tillämpning av den allmänna regeln, dvs. att använda hyror för liknande bostäder, framstår det inte som acceptabelt att begränsa kalkyleringsbasen till att endast omfatta hyror enligt nya kontrakt. Under förutsättning att "genomsnittliga" hyror används för hyrda bostäder borde samma princip tillämpas på ägarbebodda bostäder. Vidare skapar nog en annan lösning stora svårigheter i många länder vid användning av stratifieringsmetoden. Slutsatsen blir i korthet att genomsnittliga faktiska hyror enligt alla kontrakt bör användas för beräkning av imputerade hyror.

Den andra frågan rör sig om hurvida hyror för offentligt ägda bostäder kan användas för imputeringsändamål. Med tanke på att ägarbebodda bostäder för det mesta är privat ägda bör i princip endast faktiska hyror från den privata sektorn användas för imputering. Men om det inte finns tillräckligt med observationer av faktiska hyror för privat ägda bostäder för att utgöra en tillräcklig grundval för imputering får i undantagsfall hyror för offentligt ägda bostäder användas, under förutsättning att de korrigeras för subventioner som endast utgår till offentliga och ej till privata bostäder.

En ytterligare fråga avser användningen av hyror för möblerade bostäder i syfte att utvidga basen för imputerade hyror. I princip är basen för imputering av ett hyresvärde för ägarbebodda bostäder hyror för omöblerade bostäder. Följaktligen kan hyror för möblerade bostäder inte användas direkt. För att undvika att kalkylera en felaktig hyresnivå minskas hyran med betalningen för att använda möblerna.

Princip 4:

Med faktisk hyra förstås den hyra som skall betalas för rätten att använda en omöblerad bostad. Om det är hyresgästen som ger infomationen kan det följaktligen vara nödvändigt att korrigera den faktiskt observerade hyran genom att lägga till ett eventuellt specifikt hyresbidrag, som av administrativa skäl betalas direkt till hyresvärden. För beräkning av imputerad hyra skall man använda sig av faktisk hyra enligt alla kontrakt avseende privat ägda bostäder. Om det krävs av statistiska skäl får i undantagsfall hyror för offentligt ägda bostäder användas, under förutsättning att de ökas med subventioner som endast utgår till offentliga och ej till privata ägare. Hyror för möblerade bostäder får användas som imputeringsunderlag om hyrorna minskas med hyresskillnaden mellan möblerade och omöblerade bostäder.

1.3 Källor för basårskalkyl och extrapoleringsmetoder

1.3.1 *Bostadsstock*

En avgörande del i beräkningen enligt stratifieringsmetoden är uppgifter om bostadsstocken. Denna information utgör utgångspunkt vid extrapolering. I allmänna termer består bostadsstocken av alla byggnader eller delar av dessa som används som bostäder. I avsnitt om särskilda problem diskuteras detta utförligare. De huvudsakliga källor som används i gemenskapen för att fastställa bostadsstocken är bostadsräkningar, administrativa byggnadsregister eller folkräkningar. Oftast uppdateras basårssiffrorna för att komma fram till en uppskattning för det aktuella året.

Vad gäller bostadsstocken för basåret framstår bostadsräkningar som de mest oproblematiska och fullständiga, särskilt när de genomförs tillsammans med folkräkningar. Administrativa byggnadsregister är avhängiga av juridiska förfaranden, vilket kan leda till frågan hurvida t. ex. utvidgningar, förbättringar, ombyggnader och rivningar av bostäder redovisas på ett korrekt sätt. Att använda uppgifter som ges av hushåll i en folkräkning som grundval för beräkning av bostadsstocken kan skapa problem eftersom resultaten tenderar att underskatta andrahandsbostäder som inte bebos vid folkräkningsdagen.

Princip 5:

För beräkning av bostadstocken för ett basår skall medlemsstaterna som en första grundval använda antingen en bostadsräkning eller en folkräkning eller ett administrativt byggnadsregister. Eftersom en bostadsräkning vanligen ger det mest fullständiga resultatet kräver användning av administrativa byggnadsregister och folkräkningar frekventa och noggranna kontroller för att avgöra om dessa metoder ger tillräcklig täckning.

1.3.2 *Faktiska hyror*

Den andra avgörande beståndsdelen vid beräkningen av produktionen av bostadstjänster enligt stratifieringsmetoder avser de faktiska hyrorna i sektorn för hyrda bostäder. Uppgifter om faktiska hyror för basåret fås antingen från en räkning (t. ex. en folkräkning) eller från en urvalsundersökning som t. ex. hushållsbudgetundersökningar. I det första fallet är antagligen uppgifterna om faktiska hyror heltäckande och beräkningen har endast inverkan på nivån på imputerade hyror. Vad gäller hushållsbudgetundersökningar påverkar beräkningarna både de faktiska och de imputerade hyrorna. En räkning ger uppenbarligen ett brett underlag för tillförlitlig information, men hushållsbudgetundersökningar anses också normalt som tämligen tillförlitliga, i synnerhet vad gäller nödvändiga varor. Men bortfall är ett allmänt känt problem med denna typ av undersökning. Om boende mera anses som en lyxvara än en nödvändig vara skulle detta problem ha icke önskvärda effekter på hyresberäkningens resultat, som måste vara neutrala. Ett annat problem med hushållsbudgetundersökningar, åtminstone i vissa länder, avser undersökningarnas begränsade storlek, vilket kan minska möjligheten att stratifiera hyrorna. I varje fall bör tillgängliga kompletterande källor användas i största möjliga utsträckning. Detta kan exempelvis vara fallet i de länder där en stor andel av bostäderna är under offentlig kontroll och bostadsorgan måste göra redovisning. Vidare bör alternativa källor undersökas, såsom t. ex. speciella hyresundersökningar, i avsikt att fortgående förbättra resultaten.

Princip 6:

Medlemsstaterna skall använda de bredaste och mest tillförlitliga källorna för att få fram faktisk hyra per stratum, t. ex folkräkningar eller hushållsundersökningar. Alternativa källor bör undersökas för att öka tillförlitlighet och täckning, särskilt vad gäller stratifieringen.

1.3.3 *Extrapolering av basårsresultat*

Endast ett fåtal medlemsstater har de årliga uppgifter som krävs för att varje år från grunden göra en beräkning av produktionen av tjänster från ägarbebodda bostäder. I de flesta länder används resultaten från ett givet som benchmark och dessa uppdateras därefter med hjälp av indikatorer för att ge värdena för följande år. I praktiken verkar det finnas skillnader i så måtto att vissa länder uppdaterar det (totala) basårsresultatet med hjälp av en kombinerad indikator medan andra länder extrapolerar bostadsstocken och hyran per stratum var för sig. Även om man generellt kan förvänta sig liknande resultat kan strukturella ändringar, t. ex. förhållandet mellan hyrda och ägarbebodda bostäder, orsaka svårigheter. Dessutom skulle en separat beräkning möjliggöra rimlighetskontroller.

Vad gäller de indikatorer som används härleds volymindex för det mesta från produktionen inom byggnadsbranschen. Å andra sidan baseras prisindikatorn på index för betalda hyror från konsumentprisindex. Detta kan leda till snedvridningar i de fall där det t. ex. inte är motiverat att anta att imputerade hyror utvecklas på samma sätt som totala hyror, t. ex. på grund av hyresreglering. Därför verkar det önskvärt att för extrapolering av imputerade hyror så som för basåret använda ett prisindex som avspeglar utvecklingen av privat hyrda bostäder. Vidare måste man uppmärksamma att prisindex normalt utesluter prisökningar som beror på kvalitetshöjningar. Prisindex måste därför kompletteras med en kvalitetsindikator som avspeglar förbättringar.

Slutligen verkar det lämpligt att begränsa effekten av strukturförändringar på resultaten genom att inskränka extrapoleringsperioden. Med hänsyn till hur ofta relevant basstatistik sammanställs bör en benchmarkberäkning av bostadsstocken göras vart tionde år, dvs. det normala intervallet för folkräkningar. Vidare bör en benchmarkberäkning av priselement (hyra per stratum) genomföras minst vart femte år, dvs. det normala intervallet för hushållsbudgetundersökningar.

Princip 7:

Om det är omöjligt att årligen genomföra en komplett värdering av produktionen av bostadstjänster får medlemsstaterna extrapolera ett givet basårsvärde med användning av lämpliga volym-, pris- och kvalitetsindikatorer. Extrapolering av bostadsstocken och den genomsnittliga hyran skall genomföras

separat för varje stratum. Vid extrapoleringen skall det skiljas mellan beräkningen av faktiska respektive imputerade hyror. Vid behov får antalet strata som används vid extrapoleringen vara mindre än det antal som används vid basårsberäkningen. För att extrapolera den imputerade hyran för ägarbebodda bostäder skall i allmänhet ett prisindex som avspeglar privata hyror användas. I varje fall skall benchmarkberäkningen av bostadsstocken ske minst vart tionde år medan benchmarkberäkningen av priselement skall genomföras minst vart femte år.

1.4 Särskilda problem

1.4.1 *Hyresfria bostäder och bostäder med låg hyra*

Vid insamling av uppgifter om faktiska hyror observeras ibland nollvärden eller mycket låga hyror. Vad gäller hyresfria bostäder leder detta till den märkliga situationen att bostadstjänsten faktiskt tillhandahålls utan (synlig) betalning. I sådana fall förefaller det lämpligt att välja en lösning där den observerade nollhyran korrigeras. En analog lösning förefaller logisk för bostäder med låg hyra.

Förutom statliga eller kommunala interventioner kan det finnas andra skäl till att det finns hyresfria bostäder eller bostäder med låg hyra. Ett exempel kan vara att en anställd till en mycket låg hyra eller gratis bor i en bostad som ägs av arbetsgivare. Detta kan gälla alla typer av anställda, inklusive vaktmästare eller vakter. I sådana fall måste den faktiska hyran korrigeras och skillnaden mellan faktisk hyra och jämförbar hyra behandlas som naturainkomst (jämför ESA 1979 punkt 408 j). En annan möjlighet är att bostäder hyrs ut gratis eller till mycket låg hyra till släktingar eller vänner. I sådana fall kan korrigeringen göras genom att man helt enkelt omklassificerar dessa bostäder från hyrda till ägarbebodda bostäder. En liknande korrigering förefaller lämplig vad gäller de fall där hyresgäster gör en klumpsummebetalning, dvs. en förskottsbetalning av hyra för en längre period.

Princip 8:

Den observerade faktiska hyran för hyresfria bostäder eller bostäder med låg hyra skall korrigeras så att den inkluderar bostadstjänsten i sin helhet. Varken nollhyror eller mycket låga hyror får användas okorrigerade för beräkning av imputerade hyror.

1.4.2 *Fritidshus*

Fritidshus omfattar alla typer av fritidsbostäder såsom närliggande weekendstugor som används många gånger om året under korta perioder eller längre bort liggande rekreationsstugor som används under längre perioder men endast ett fåtal gånger per år. Fallet med hyrda fritidshus verkar vid en första anblick oproblematiskt, eftersom produktionen kan mätas genom den faktiskt betalda hyran. Men om de faktiska hyrorna uppbärs månatligen kan extrapolering till en årstotal medföra överskattningar om den inte kompletteras med uppgifter om genomsnittlig boendetid.

För beräkning av imputerad hyra för ägarbebodda fritidshus är det mest logiska tillvägagångssättet att stratifiera dessa och använda tillämplig genomsnittlig årshyra för faktiskt hyrda liknande bostäder. Årshyran avspeglar implicit den genomsnittliga boendetiden. Om dessa metod leder till svårigheter får en ersättningsmetod användas, dvs. att samla information om fritidshus i ett stratum och använda genomsnittlig årshyra för faktiskt hyrda fritidshus för beräkningen av hyror för ägarbebodda fritidshus. För det tredje är det godtagbart att använda hela årshyran för vanliga bostäder i samma lägesstratum när fritidshusen utgör en väldigt liten andel av bostadsstocken eller när de inte kan skiljas ut från andra typer av bostäder. Detta förfarande verkar rimligt även vad gäller rekreationsstugor med hänsyn till att de alltid är tillgängliga för ägaren och även kan användas gratis av ägarens vänner och släktingar.

Vad gäller näringsgrensindelningen av fritidshus, dvs. frågan hurvida de skall hänföras till bostadsbranschen eller till hotell- och restaurangbranschen, finns det två åsikter. Å ena sidan verkar det som om NACE-indelningen hänför aktiviteter rörande fritidshus till hotell- och restaurangbranschen. Å andra sidan kan det vara lämpligt att gruppera alla imputeringar tillsammans. Om den tredje lösningen ovan tillämpas är det i alla fall inte svårt att skilda mellen fritidshus och andra bostäder. Eftersom denna fråga inte är så viktigt för beräkningen av BNI kan beslutet fattas av andra expertgrupper.

Princip 9:

Fritidshus omfattar alla typer av fritidsbostäder såsom närliggande weekendstugor eller längre bort liggande rekreationsstugor. För värdering av produktionen av tjänster från fritidshus bör företrädesvis de genomsnittliga årshyrorna för liknande bostäder användas. Årshyran avspeglar implicit den genomsnittliga boendetiden. Även om en stratifiering är önskvärd får fritidshus sammanföras till ett stratum. I de fall när fritidshus utgör en väldigt liten andel av bostadsstocken får den fullständiga årshyran för ordinarie bostäder i samma lägesstratum användas. I ett vederbörligen motiverat undantagsfall där uppgifter om faktiska hyror saknas eller där uppgifterna inte är statistiskt tillförlitliga för vissa strata, får andra objektiva metoder, som t. ex. nyttjandekostnadsmetoden, användas.

1.4.3. *Periodvis utnyttjande av andelar i fast egendom (time-sharing)*

För att underlätta uppnåendet av en gemensam lösning för behandling av denna typ av bostäder verkar det lämpligt att undersöka de grundläggande egenskaperna hos denna nya typ av boende. En fastighetsmäklare säljer rätten att bo för en viss period per år i en viss bostad belägen i ett turistområde och sköter administrationen av denna egendom. Rätten garanteras genom ett certifikat, som utfärdas vid den första betalningen. Detta certifikat får säljas till gällande pris. Periodiska betalningar skall ske för att täcka administrativa kostnader.

Av denna beskrivning följer att den första betalningen bör behandlas som en investering eftersom det utgivna certifikatet i mycket påminner om en aktie. Detta synsätt stöds av att enligt åtminstone en medlemsstats lagstiftning förvärvar köparen en rättighet i fast egendom. Följaktligen framstår det som lämplig att ta upp den första betalningen under rubriken immateriella tillgångar i nationalräkenskaperna. Vidare verkar det logiskt att betrakta det hyresfria boendet som utdelning in natura betalad av fastighetsmäklaren.

Men problemet är att det faktiskt tillhandahålls en tjänst som inte kommer med i ekonomins produktion. Detta kräver logiskt sett en korrigering. Till att börja med innebär förslaget att se den periodiska betalningen som en ställföreträdande kostnad implicit att det inte sker en korrigering för boendetjänsten, eftersom den periodiska betalningen täcker en annan tjänst, nämligen administrationskostnader. En annan teoretiska lösning vore att betrakta den första betalningen som en förskottsbetalning för den tillhandahållna tjänsten och fördela den över de relevanta boendeperioderna. Frånsett de statistiska problemen med att använda denna modell i praktiken verkar det strida mot den juridiska verkligheten eftersom tolkningen blir att den första betalningen innebär köp av en tjänst och inte förvärv av en tillgång.

En ytterligare lösning består i att härleda en ställföreträdande kostnad ur de faktiska årshyrorna för liknande bostadstjänster (med självhushåll). Denna lösning stöds av det faktum att time-sharing-bostäder är belägna i turistområden och samexisterar med faktisk hyrda semesterlägenheter. Om det uppstår svårigheter är de två andra metoder som föreslås för fritidshus även godtagbara för time-sharing-bostäder. Den imputerande hyran bör beräknas netto för att undvika dubbelräkning av avgifter som täcks av den periodiska betalningen. I varje fall kräver kalkyleringen av en hyra för time-sharing-bostäder också en anpassning av beräkningarna för såväl inkomstsidan som användningssidan.

Vad gäller näringsgrensindelningen kan time-share-boende antingen betraktas som en andra bostad (bostadstjänst) eller som ett hotelliknande boende. Time-share-boende har egenskaper liknande både bostadsbranschen och hotell- och restaurangbranschen. Eftersom denna fråga inte har någon särskilt stor betydelse för nivån på bruttonationalinkomsten, kan beslut fattas av andra expertgrupper.

Princip 10:

Vad gäller boende som innebär periodvis utnyttjande av andelar i fast egendom (time-sharing) skall samma förfaranden som för fritidshus tillämpas.

1.4.4 *Inneboende i gästrum*

I de flesta länder bor ett stort antal studenter i gästrum. Detta gäller ofta även andra ungdomar eller de som har ett yrke som innebär att de inte kan bo hemma. Om rummet är beläget i en hyrd bostad, dvs. hyrs ut i andra hand, uppstår inga större problem. Hyran för gästrummet kan betraktas som ett bidrag till den faktiska huvudhyran, dvs. som en transferering mellan hushåll. Men om rummet finns i en ägarbebodd bostad medför det faktum att man tar med både den hyra som den inneboende betalar och den imputerade hyran i sin helhet en dubbelräkning. De riktiga lösningen vore antagligen att

använda den faktiska hyra som den inneboende betalar för den andel av bostaden som han bebor, och sedan imputera en hyra för resten av bostaden. Detta kanske dock inte är praktiskt genomförbart. I stället kanske man kan betrakta den inneboendes hyra som en transferering som innebär att utgifterna för bostaden delas. Detta liknar det första fallet i så måtto att den faktiska hyran för gästrummet anses som ett bidrag till den imputerade huvudhyran. Detta betraktelsesätt innebär att en korrigering måste göras om hushållssektorn bryts ned på strata.

En annan fråga är hur man skall behandla andrahandsuthyrning av olika rum. I detta fall föreslås att uttrycket inneboende i gästrum endast tillämpas när ägaren eller huvudhyresgästen själv fortsätter att bo i bostaden. Annars bör andrahandsuthyrning betraktas som en separat ekonomisk verksamhet (uthyrning eller pensionat).

Princip 11:

Hyror för gästrum inom en bostad skall betraktas som ett bidrag till huvudhyran så länge som ägaren eller huvudhyresgästen fortsätter att bo i bostaden.

1.4.5 *Tomma bostäder*

För det första anses en hyrd bostad alltid som bebodd även om hyresgästen väljer att bo någon annanstans. I enlighet med punkt 315 i i ESA 1979 skall värdet på hyran betraktas som produktion. För det andra, och i enlighet med den allmänna lösning som valts för fritidshus och time-share-boende, avspeglar årshyran implicit den genomsnittliga boendetiden. Problemet med tomma bostäder begränsas därför till att endast gälla outhyrda bostäder som inte används av ägren, dvs. de som är till salu eller redo att hyras ut. I sådana fall produceras inte någon bostadstjäst och följaktligen bös en nollhyra redovisas.

De uppgifter som krävs för att fastställa huruvida en outhyrd egendom är tom eller ej kan fås från en deklaration av ägaren eller av dennes grannar. I avsaknad av sådan information kan förekomsten av möbler användas som ett tecken på att egendomen är bebodd. Omöblerade bostäder kan dock anses som tomma eftersom det är svårt att tänka sig att en bostadstjänst tillhandahålls. Tomma bostäder bör även inbegripa bostäder som återtas av ägaren efter det att hyran inte har betalats eller som är tomma under en kort period på grund av att man inte omedelbart finner en ny hyresgäst. Ett gränsfall utgörs av en tom bostad som är fullt möblerad och genast kan användas av ägaren. Man skulle kunna argumentera för att det inte produceras någon bostadstjänst så länge som ägaren inte bor i bostaden. Men eftersom detta är jämförbart med fallet där en hyrd bostad är tom verkar det lämpligt att redovisa en hyra. Följaktligen skall möblerade ägarebebodda bostäder allmänt betraktas som bebodda.

Slutligen bör det noteras att en tom bostad drar kostnader, såsom löpande utgifter för underhåll, elektricitet, försäkringar, skatter, osv. Dessa utgifter bör inkluderas under rubriken förbrukning i bostadsbranschen. Liksom i fallet med ett företag som inte producerar några tjänster kan detta leda till ett negativt förädlingsvärde.

Princip 12:

För en outhyrd bostad, som är tillgänglig för försäljning eller uthyrning, skall en nollhyra redovisas. En möblerad ägarebebodd bostad skall allmänt betraktas som en bebodd bostad.

1.4.6 *Garage*

Eftersom vissa länder hävdade att ESA 1979 inte klart anger hur garage skall behandlas (ej heller SNA 1968) framstår det som lämpligt att ge ett förslag som klargör situationen. De medlemsstater som besvarade ett tidigare frågeformulär var enhälligt för att garage skall inkluderas i produktionen av bostadstjänster, om de normal är anknutna till bostaden. Detta bör även gälla parkeringsplatser eftersom de med stor sannolikhet har samma funktion.

Ett av ESA:s kriterier för att klassificera varaktiga varor som fasta bruttoinvesteringar är att de används i produktionsprocessen. Varaktiga varor som inte används för produktionsändamål, t.ex. konsumentkapitalvaror, skall redovisas som slutliga konsumtionsutgifter. Detta innebär att utgiftsposter som ingår i fasta bruttoinvesteringar generellt medför en efterföljande produktion. Eftersom garage ingår i fasta bruttoinvesteringar verkar det lämpligt att inte bara inkludera tjänster från hyrda garage i ekonomins produktion utan även att beräkna en imputerad produktion av garagetjänster som används av ägaren. I båda fallen utgör garage en bekvämlighet i samband med bostaden såväl som varje annan typ av utrustning.

Men i fotnoten till punkt 315 j i ESA-1979 föreskrivs att "värdet på imputerade fyror för byggnader som inte används för boendeändamål och som används direkt av ägaren inte skall anges separat". Som en följd av detta måste vad gäller garage som används av ägaren en hyra imputeras endast om garaget betraktas som tillhörande en bostad. En åtskillnad kan i praktiken göras mellan flera fall. I det första fallet betraktas garaget som en integrerad del av bostaden. I det fall när en fysisk åtskillnad inte är möjlig klassificeras hela byggnaden som bostad och då bör en imputerad hyra beräknas för de garage som används av ägaren. I det andra fallet som avser ett separat garage som används av ägaren kan man skilja mellan de garage som används i samband med bostaden och de som används för andra syften (t.ex. parkering nära arbetsplatsen). Båda typerna av garage klassificeras sannolikt som byggnader för icke-boendeändamål. Enligt ovannämnda fotnot skall då inte imputeras en hyra för användningen av separat belägna garage som används av ägaren.

I varje fall bör det betonas att det vanligtvis finns fler ägarbebodda bostäder än hyrda bostäder med garage. Det bästa sättet att beakta denna strukturskillnad kan vara att använda förekomsten av garage som ett stratifieringskriterium.

Princip 13:

Garage och parkeringsplatser tillhandahåller tjänster som skall inkluderas i bostadstjänster om de strukturellt är integrerade i bostaden.

2. FÖRBRUKNING

Bostadsbranschens förbrukning behandlas mera ingående i ESA:s input-output-metod. I praktiken kan det uppstå problem med behandlingen av vissa (kommunala) avgifter samt reparation och underhåll.

Vad gäller vissa avgifter kräver ESA:s (1979) input-output-metod (1) att avgifter för uppvärmning, vatten, elektricitet, gemensamma utrymmen, säkerhet, hissar, etc. utesluts från förbrukning (och följaktligen produktion). I praktiken inkluderar dock många länder dessa avgifter eftersom de anses som en del av hyrestjänsten och ofta inte kan skiljas ut från hyran. Det rekommenderas att nuvarande ESA-regler följs för att få en parallell behandling av hyrda respektive ägarebebodda bostäder och för att undvika dubbelräkning vad gäller ägarebebodda bostäder. Nivån på bruttonationalinkomsten bör inte påverkas om en bruttoberäkning genomförs konsekvent för förbrukning och produktion.

Vad gäller reparation och underhåll anger ESA 1979 klart större reparationer, definierade som sådana som förbättrar, förlänger livslängden på eller innebär ombyggnad av egendomen i fråga skall hänföras till investeringar. Vad gäller rutinmässiga reparationer anger ESA:s input-output-metod att dessa "skall hänföras till förbrukning när dessa utgifter bärs av ägaren, oavsett om bostaden hyrs ut eller bebos av ägaren. Men om utgifterna bärs av dem som hyr bostaden skall utgifterna redovisas direkt i hushållens slutliga komsumtion". Detta innebär att en ägarbebodd bostads förbrukning bör vara lite högre än en hyresbostads eftersom den förstnämnda inbegriper de utgifter som i det sistnämnda fallet anses som hyresgästens reparationer. Det förefaller som om vissa få länder avviker från denna regel genom att efter fastställande av produktion till marknadspriset inbegripa reparationer som bekostas av hyresgästen i produktionen och i bostadstjänstens förbrukning, och sedan kanalisera dessa genom produktionen till slutlig konsumtion. Detta kan godtas om det inte påverkar nivån på bruttonationalinkomsten.

Förutom det som nämnts avseende tomma bostäder bör det betonas att man bör undvika att förbrukning vad gäller bostäder ägda av arbetsgivaren dubbelräknas.

Princip 14:

Bostadsbranschens förbrukning skall fastställas i enlighet med definitionen av produktion. I allmänhet bör ingen av dessa poster inbegripa utgifter för uppvärmning, vatten, elektricitet, osv. Om en annan behandling föredras av praktiska skäl kan detta godtas så länge som nivån på bruttonationalprodukten eller bruttonationalinkomsten inte påverkas.

(1) Jämför Europeiska gemenskapernas statistikkontor, "Gemenskapens metod för input-output-tabeller 1965" (endast på franska och tyska).

3. TRANSAKTIONER MED UTLANDET

Enligt ESA 1979-reglerna (punkterna 211 och 214) skall utländska subjekt betraktas som fiktiva inhemska subjekt i sin egenskap av ägare av mark eller befintliga byggnader inom ett lands ekonomiska territorium, men endast avseende transaktioner som inverkar på den ägda marken eller de ägda byggnaderna. Detta innebär att den tjänst som produceras av en bostad som ägs av ett utländskt subjekt inkluderas i den ekonomis produktion där bostaden är belägen. Detta korrigeras dock i teorin genom omräkningen från bruttonationalprodukt till bruttonationalinkomst under rubriken kapitalinkomst (R 40). I punkt 430 b i ESA 1979 bekräftas att denna post inbegriper det arrende som mottas av inhemska subjekt som ägare av mark och byggnader i utlandet, varvid det omvända också gäller. Det motsvarar den fordran som det inhemska subjektet har på sig själv i sin kapacitet av fiktiv utlänning.

I allmänhet uppstår inga större problem om den egendom som ägs av en utlänning faktisk hyrs ut till ett inhemskt subjekt, eftersom ett monetärt flöde observeras och inkluderas i betalningsbalansen. Situationen kan dock vara annorlunda vad gäller ägarbebodda bostäder eftersom ett liknande monetärt flöde troligen inte kan observeras. En möjlig lösning skulle kunna vara att undersöka huruvida ett inhemskt subjekt som äger och bebor en bostad i utlandet faktiskt betraktas som hemmahörande i det land där bostaden är belägen. Denna lösning kommer nog inte att få stöd av de länder där en stor andel bostäder, t.ex. fritidshus, bebos av utlänningar. En annan möjlig lösning vore att införa en korrigering av posten transaktioner i arrenden till och från utlandet vad gäller ägarebebodda bostäder. Detta förutsätter att man sammanställer en korstabell för bostäder ägda och bebodda av utlänningar, som också avspeglar det faktum att endast en persons nationalitet inte räcker för att skilja mellan inhemska och utländska subjekt. Vidare verkar det lämpligt att uppnå överenskommelse om korstabellen mellan de berörda medlemsstaterna. Ett allmänt problem orsakas av statistikluckor inom detta område. Även om fritidshus ägda av utlänningar har störst betydelse i detta avseende, har medlemsstaterna enhälligt förklarat att sådan information för närvarande inte är tillgänglig.

En särskild fråga i detta sammanhang är time-share-egendomar. Eftersom en sådan egendom för en och samma redovisningsperiod kan bebos av invånare från olika länder framstår en direkt allokering till ursprungslandet nästan omöjlig. Men jämförbara resultat kan uppnås med hjälp av ett bättre tillvägagångssätt. Först allokeras det (imputerade) värde som genereras av time-share-bostäder till det ägande företagets ursprungsland. Sedan kan det ägande företaget anmodas att tillhandahålla en fördelning av de time-share-boende på ursprungsland så att en fördelningsnyckel kan upprättas.

Princip 15:

Enligt ESA 1979 bidrar alla bostäder på en medlemsstats ekonomiska territorium till landets bruttonationalprodukt. Den inkomst som utlänningar mottar som ägare av mark och byggnader i det landet skall behandlas som kapitalinkomst till utlandet, och skall därför dras av från bruttonationalprodukten vid omräkningen till bruttonationalinkomst (och vice versa). Med sådan inkomst förstås driftsöverskott netto från faktisk och imputerad bostadstjänst. För att beakta ägarbebodda botäder som ägs av utlänningar krävs ett informationsutbyte mellan medlemsstaterna. Eurostat åtar sig att samordna denna information, särkilt vad gäller sammanställningen av en korstabell som anger dessa bostäder fördelade på utländska invånare.