ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΚ) αριθ. 1722/2005 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 20ής Οκτωβρίου 2005

σχετικά με τις αρχές εκτίμησης των υπηρεσιών στέγασης για τους σκοπούς του κανονισμού (ΕΚ, Ευρατόμ) αριθ. 1287/2003 του Συμβουλίου για την εναρμόνιση του ακαθάριστου εθνικού εισοδήματος σε τιμές αγοράς

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ,

Έχοντας υπόψη:

τη συνθήκη για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας,

τη συνθήκη για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας Ατομικής Ενέργειας,

τον κανονισμό (ΕΚ, Ευρατόμ) αριθ. 1287/2003 του Συμβουλίου, της 15ης Ιουλίου 2003, για την εναρμόνιση του ακαθάριστου εθνικού εισοδήματος σε τιμές αγοράς (κανονισμός ΑΕΕ) [1], και ιδίως το άρθρο 5 παράγραφος 1,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

(1) Το άρθρο 2 παράγραφος 7 της απόφασης 2000/597/ΕΚ, Ευρατόμ του Συμβουλίου, της 29ης Σεπτεμβρίου 2000, για το σύστημα των ιδίων πόρων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων [2] προβλέπει ότι το ακαθάριστο εθνικό προϊόν σε τιμές αγοράς (ΑΕΠ) θεωρείται ίσο με το ακαθάριστο εθνικό εισόδημα σε τιμές αγοράς (ΑΕΕ) όπως καθορίζεται από την Επιτροπή σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Σύστημα Λογαριασμών (ΕΣΟΛ). Το ΕΣΟΛ του 1995 (ΕΣΟΛ 1995), που αντικατέστησε τα δύο προηγούμενα συστήματα του 1970 και του 1979, θεσπίστηκε με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 2223/96 του Συμβουλίου, της 25ης Ιουνίου 1996, περί του ευρωπαϊκού συστήματος εθνικών και περιφερειακών λογαριασμών της Κοινότητας [3] και αναπτύσσεται στο παράρτημα του εν λόγω κανονισμού. Το ΑΕΕ, όπως χρησιμοποιείται στο ΕΣΟΛ 1995, αντικατέστησε το ΑΕΠ ως κριτήριο για τους σκοπούς των ιδίων πόρων με ισχύ από το δημοσιονομικό έτος 2002.

(2) Για τους σκοπούς της εφαρμογής του άρθρου 1 της οδηγίας 89/130/ΕΟΚ, Ευρατόμ του Συμβουλίου, της 13ης Φεβρουαρίου 1989, για την εναρμόνιση του καθορισμού του ακαθάριστου εθνικού προϊόντος σε τιμές αγοράς [4], οι αρχές εκτίμησης των υπηρεσιών στέγασης ορίζονται με βάση την απόφαση 95/309/ΕΚ, Ευρατόμ της Επιτροπής [5]. Για τους σκοπούς του άρθρου 1 του κανονισμού (ΕΚ, Ευρατόμ) αριθ. 1287/2003, πρέπει τώρα να δοθεί η αντίστοιχη ομάδα αρχών σε σχέση με το ΑΕΕ.

(3) Τα μέτρα που προβλέπονται στον παρόντα κανονισμό είναι σύμφωνα με τη γνώμη της επιτροπής ΑΕΕ που συστάθηκε βάσει του κανονισμού (ΕΚ, Ευρατόμ) αριθ. 1287/2003,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΟΝ ΠΑΡΟΝΤΑ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ:

Άρθρο 1

Για τους σκοπούς του κανονισμού (ΕΚ, Ευρατόμ) αριθ. 1287/2003 για την εκτίμηση των υπηρεσιών στέγασης, ισχύουν οι ακόλουθες αρχές όπως καθορίζονται στον παρόντα κανονισμό.

Άρθρο 2

1. Για να υπολογίσουν την παραγωγή των υπηρεσιών στέγασης τα κράτη μέλη εφαρμόζουν τη μέθοδο διαστρωμάτωσης που βασίζεται στα πραγματικά ενοίκια.

Τα κράτη μέλη χρησιμοποιούν αναλύσεις βάσει πινάκων ή στατιστικές τεχνικές για την παραγωγή σημαντικών κριτηρίων διαστρωμάτωσης.

2. Τα κράτη μέλη χρησιμοποιούν τα πραγματικά ενοίκια που καταβάλλονται δικαίως για τη χρήση ανεπίπλωτης κατοικίας με βάση όλες τις συμβάσεις σε σχέση με τις ιδιόκτητες κατοικίες για τον καθορισμό των τεκμαρτών ενοικίων.

Είναι επίσης δυνατόν να χρησιμοποιηθούν τα ενοίκια που καταβάλλονται για επιπλωμένες κατοικίες εάν μειωθούν έτσι ώστε να εξαιρείται η πληρωμή για τη χρήση των επίπλων.

Στις χώρες στις οποίες ο τομέας των ιδιωτικώς ενοικιαζόμενων κατοικιών είναι μικρός μπορούν, κατ' εξαίρεση, να χρησιμοποιούνται τα ενοίκια των κατοικιών κρατικής ιδιοκτησίας δεόντως προσαυξημένα για τη διεύρυνση της βάσης υπολογισμού των τεκμαρτών ενοικίων.

Άρθρο 3

1. Σε εξαιρετικές και απόλυτα δικαιολογημένες περιπτώσεις, τα κράτη μέλη μπορούν να εφαρμόζουν άλλες αντικειμενικές μεθόδους, όπως είναι η μέθοδος του κόστους για το χρήστη.

Δεν απαιτείται αιτιολόγηση της χρήσης της μεθόδου του κόστους για το χρήστη για τον καθορισμό της παραγωγής των υπηρεσιών στέγασης λόγω ιδιοκατοίκησης, εφόσον πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) οι ιδιωτικώς ενοικιαζόμενες κατοικίες αντιπροσωπεύουν λιγότερο από το 10 % του αποθέματος κατοικιών· και

β) τα ενοίκια που καταβάλλονται σε ιδιώτες πρέπει να είναι τουλάχιστον τριπλάσια των λοιπών ενοικίων.

---

[1] ΕΕ L 181 της 19.7.2003, σ. 1.
[2] ΕΕ L 253 της 7.10.2000, σ. 42.
[3] ΕΕ L 310 της 30.11.1996, σ. 1· κανονισμός όπως τροποποιήθηκε τελευταία από τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1267/2003 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (ΕΕ L 180 της 18.7.2003, σ. 1).
[4] ΕΕ L 49 της 21.2.1989, σ. 26· οδηγία όπως τροποποιήθηκε από τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1882/2003 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (ΕΕ L 284 της 31.10.2003, σ. 1).
[5] ΕΕ L 186 της 5.8.1995, σ. 59.

2. Μετά την παρέλευση τριετίας από την ημερομηνία έγκρισης του παρόντος κανονισμού η επιτροπή ΑΕΕ θα επανεξετάσει τη λειτουργία της μεθόδου του κόστους για το χρήστη.

Άρθρο 4

Τα κράτη μέλη χρησιμοποιώντας μια προσέγγιση έτους βάσης μπορούν να προεκτείνουν έναν αριθμό για ένα δεδομένο έτος βάσης χρησιμοποιώντας κατάλληλους δείκτες ποσότητας, τιμής και ποιότητας.

Άρθρο 5

Περισσότερες και αναλυτικότερες λεπτομέρειες σχετικά με τις αρχές εκτίμησης της παραγωγής, της ενδιάμεσης ανάλωσης και των συναλλαγών με την αλλοδαπή, μέσα στο πλαίσιο των υπηρεσιών στέγασης περιλαμβάνονται στο παράρτημα.

Άρθρο 6

Ο παρών κανονισμός αρχίζει να ισχύει την εικοστή ημέρα από τη δημοσίευσή του στην *Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης*.

Ο παρών κανονισμός είναι δεσμευτικός ως προς όλα τα μέρη του και ισχύει άμεσα σε όλα τα κράτη μέλη.

Βρυξέλλες, 20 Οκτωβρίου 2005.

Για την Επιτροπή
Joaquín ALMUNIA
Μέλος της Επιτροπής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Για τους σκοπούς του κανονισμού (ΕΚ, Ευρατόμ) αριθ. 1287/2003 στόχος των ακόλουθων σημείων είναι η διασαφήνιση των αρχών για την εκτίμηση της παραγωγής, της ενδιάμεσης ανάλωσης και των συναλλαγών με την αλλοδαπή, όσον αφορά τις υπηρεσίες στέγασης.

1. ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΤΕΓΑΣΗΣ

1.1. **Βασικές μέθοδοι**

Στους εθνικούς λογαριασμούς, κατά συνθήκη, η παραγωγή υπηρεσιών στέγασης περιλαμβάνει όχι μόνο τις υπηρεσίες που παράγονται από ενοικιαζόμενες κατοικίες αλλά και εκείνες που προέρχονται από ιδιοκατοικούμενες κατοικίες. Όσον αφορά την αξιολόγηση της παραγωγής υπηρεσιών στέγασης, το ευρωπαϊκό σύστημα εθνικών και περιφερειακών λογαριασμών (ΕΣΟΛ 1995) ορίζει στην παράγραφο 3.64 ότι «το προϊόν από υπηρεσίες στέγασης λόγω ιδιοκατοίκησης θα πρέπει να αποτιμάται με βάση την εκτιμώμενη αξία του ενοικίου που θα πλήρωνε ο ένοικος για την ίδια κατοικία, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως η τοποθεσία, τα πλεονεκτήματα της περιοχής κ.λπ. καθώς και το μέγεθος και την ποιότητα της ίδιας της κατοικίας». [1] Κατ' αρχήν, υπάρχουν πολλές μέθοδοι για την εκτίμηση της αξίας των υπηρεσιών που παράγονται από τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες:

— Η μέθοδος της διαστρωμάτωσης, η οποία βασίζεται στα πραγματικά ενοίκια, συνδυάζει πληροφορίες σχετικά με το απόθεμα κατοικιών, κατανεμημένο σε διάφορα στρώματα, με πληροφορίες σχετικά με τα πραγματικά ενοίκια που καταβάλλονται σε κάθε στρώμα,

— Η μέθοδος του κόστους για το χρήστη, όπου γίνονται ξεχωριστές εκτιμήσεις για την ενδιάμεση ανάλωση, την ανάλωση πάγιου κεφαλαίου, τους λοιπούς φόρους μείον τις επιδοτήσεις για την παραγωγή και το καθαρό λειτουργικό πλεόνασμα. Η παραγωγή των υπηρεσιών στέγασης είναι το σύνολο των στοιχείων αυτών,

— Η μέθοδος αυτοεκτίμησης, όπου ζητείται από τους ιδιοκατοικούντες να υπολογίσουν ένα πιθανό ενοίκιο για την ιδιοκτησία τους,

— Οι μέθοδοι διοικητικής εκτίμησης, όπου το πιθανό ενοίκιο καθορίζεται από τρίτους, π.χ. από την κυβέρνηση για φορολογικούς σκοπούς.

Προτιμώμενη είναι η μέθοδος διαστρωμάτωσης που βασίζεται στα πραγματικά ενοίκια. Η μέθοδος αυτή μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση της αξίας όλων των πραγματικών ενοικίων από ένα δείγμα πραγματικών ενοικίων και για την εκτίμηση της αξίας των υπηρεσιών στέγασης από κατοικίες που ενοικιάζονται με μηδενικό ή πολύ χαμηλό ενοίκιο (βλέπε τμήμα 1.4.1 για λεπτομέρειες).

Η μέθοδος κόστους για το χρήστη πρέπει να εφαρμόζεται μόνο υπό ορισμένες προϋποθέσεις και μόνο για εκείνα τα στρώματα του αποθέματος στέγασης για τα οποία δεν υπάρχουν ή είναι στατιστικά αναξιόπιστα τα πραγματικά ενοίκια.

Η μέθοδος αυτοεκτίμησης δεν πρέπει να χρησιμοποιείται λόγω του πολύ μεγάλου βαθμού υποκειμενικότητας της εκτίμησης, ο οποίος οδηγεί σε πολύ μεγάλη αβεβαιότητα των αποτελεσμάτων.

Οι μέθοδοι διοικητικής εκτίμησης, ιδιαίτερα όταν συνδέονται με τη φορολογία, είναι δυνατόν να οδηγήσουν σε εσφαλμένα αποτελέσματα. Ωστόσο, πολλές φορές για ορισμένα στρώματα είναι πιθανόν να υπάρχουν αποτελέσματα από μεθόδους αντικειμενικής εκτίμησης. Είναι αποδεκτό να χρησιμοποιούνται τα αποτελέσματα αυτά όταν η αντικειμενικότητα της μεθόδου και η συγκρισιμότητα των αποτελεσμάτων είναι δυνατόν να αποδειχτούν.

Γενικά, η μέθοδος διαστρωμάτωσης χρησιμοποιεί πληροφορίες σχετικά με τα πραγματικά ενοίκια από ενοικιαζόμενες κατοικίες, προκειμένου να γίνει μια εκτίμηση της αξίας των ενοικίων του συνολικού αποθέματος κατοικιών. Αυτό μπορεί να ερμηνευτεί ως διαδικασία αναγωγής βασισμένη σε μια προσέγγιση πολλαπλασιασμού της τιμής επί την ποιότητα. Απαιτείται διαστρωμάτωση του αποθέματος κατοικιών, ώστε να επιτευχθεί μια αξιόπιστη εκτίμηση και να συμπεριληφθούν πλήρως σχετικές διαφορές τιμής. Κατά συνέπεια, το μέσο πραγματικό ενοίκιο ανά στρώμα εφαρμόζεται στο σύνολο των κατοικιών του συγκεκριμένου αυτού στρώματος. Εάν οι διαθέσιμες πληροφορίες προέρχονται από δειγματοληπτικές έρευνες, η αναγωγή αυτή αφορά τόσο ένα μέρος των ενοικιασμένων όσο και όλες τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες. Η λεπτομερής διαδικασία για τον καθορισμό ενός ενοικίου ανά στρώμα εφαρμόζεται, συνήθως, για ένα έτος βάσης και στη συνέχεια προεκτείνεται στο τρέχον έτος.

Το ενοίκιο που εφαρμόζεται στις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες όταν χρησιμοποιείται η μέθοδος διαστρωμάτωσης ορίζεται ως το ενοίκιο της ιδιωτικής αγοράς που καταβάλλεται δικαίως για τη χρήση μιας ανεπίπλωτης κατοικίας. Για τον καθορισμό των τεκμαρτών ενοικίων πρέπει να χρησιμοποιούνται τα ενοίκια των ανεπίπλωτων κατοικιών από όλες τις συμβάσεις της ιδιωτικής αγοράς. Πρέπει να περιλαμβάνονται και τα ενοίκια της ιδιωτικής αγοράς που βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο λόγω κρατικής ρύθμισης.

[1] Δεν εφαρμόζεται στην παρούσα γλωσσική έκδοση.

Εάν η πηγή πληροφόρησης είναι ο ενοικιαστής μπορεί να είναι αναγκαίο να διορθωθεί το παρατηρούμενο ενοίκιο προσθέτοντας σ' αυτό κάθε ειδικό επίδομα ενοικίου, το οποίο καταβάλλεται απευθείας στον εκμισθωτή. Εάν το μέγεθος του δείγματος για τα παρατηρούμενα ενοίκια όπως καθορίζονται πιο πάνω δεν είναι αρκετά μεγάλο, για τον υπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων μπορούν επίσης να χρησιμοποιηθούν τα παρατηρούμενα ενοίκια για επιπλωμένες κατοικίες, με την προϋπόθεση ότι προσαρμόζονται ώστε να εξαιρείται η δαπάνη για τη χρήση των επίπλων. Κατ' εξαίρεση, μπορούν επίσης να χρησιμοποιηθούν προσαυξημένα τα ενοίκια των κατοικιών κρατικής ιδιοκτησίας. Δεν πρέπει να χρησιμοποιούνται τα χαμηλά ενοίκια για τις κατοικίες που ενοικιάζονται σε συγγενείς ή σε εργαζόμενους. (Βλέπε τμήματα 1.2.3 και 1.4.1 για λεπτομέρειες).

Η μέθοδος διαστρωμάτωσης μπορεί να χρησιμοποιείται επίσης για την αναγωγή στο σύνολο των ενοικιαζόμενων κατοικιών. Το μέσο ενοίκιο για τον υπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων όπως περιγράφεται πιο πάνω μπορεί να μην είναι κατάλληλο για ορισμένα τμήματα της αγοράς ενοικίων. Για παράδειγμα, τα προσαρμοσμένα με μείωση ενοίκια για τις επιπλωμένες κατοικίες ή τα προσαυξημένα ενοίκια κατοικιών κρατικής ιδιοκτησίας μπορεί να μην είναι κατάλληλα για τις αντίστοιχες πραγματικά ενοικιαζόμενες κατοικίες. Το πρόβλημα αυτό μπορεί να υπερπηδηθεί με τα ξεχωριστά στρώματα για τις πραγματικά ενοικιαζόμενες επιπλωμένες ή κοινωνικές κατοικίες σε συνδυασμό με τα κατάλληλα μέσα ενοίκια.

Κατ' αρχήν, το ενοίκιο δεν πρέπει να περιλαμβάνει κοινόχρηστα για θέρμανση, νερό, ηλεκτρικό ρεύμα κ.λπ. Όταν οι πηγές των δεδομένων δεν το επιτρέπουν, πρέπει να εξασφαλίζεται η συνοχή μεταξύ των ενοικίων και της ενδιάμεσης ανάλωσης (βλέπε τμήμα 2 για λεπτομέρειες).

Εάν για ορισμένα στρώματα ιδιοκατοικούμενων κατοικιών δεν υπάρχει ένα αντιπροσωπευτικό πραγματικό ενοίκιο, στις περισσότερες περιπτώσεις το πρόβλημα αυτό μπορεί να ξεπεραστεί με τις τεχνικές της προέκτασης ή της παλινδρόμησης.

Εναλλακτικά με την τυπική μέθοδο διαστρωμάτωσης, η οποία βασίζεται στην προέκταση των μέσων ενοικίων ανά στρώμα, μπορούν να χρησιμοποιηθούν οι ηδονιστικές μέθοδοι παλινδρόμησης. Εν συντομία, οι μέθοδοι αυτές χρησιμοποιούν τα δεδομένα από τη δειγματοληψία των ενοικιαζόμενων κατοικιών για να καθορίσουν μια τιμή για κάθε χαρακτηριστικό της κατοικίας (μέγεθος, θέση, ύπαρξη μπαλκονιού κ.λπ.). Η παραγωγή υπολογίζεται με πολλαπλασιασμό του κάθε χαρακτηριστικού (ενός αντιπροσωπευτικού δείγματος) του αποθέματος κατοικιών με την ηδονιστική τιμή του χαρακτηριστικού αυτού. Οι μέθοδοι παλινδρόμησης επιτρέπουν το συνυπολογισμό μεγάλου αριθμού μεταβλητών και μπορεί να είναι ιδιαίτερα αποτελεσματικές όταν για ορισμένα στρώματα δεν υπάρχουν παρατηρούμενα ενοίκια.

Προφανώς αυτό δεν λύνει το πρόβλημα στην ακραία περίπτωση της ιδιοκατοίκησης όλων των κατοικιών ή στην περίπτωση που δεν υπάρχει ανεπτυγμένη αγορά ενοικίων. Στις περιπτώσεις αυτές ως αντικειμενική εκτίμηση μπορεί να εφαρμοστεί η μέθοδος κόστους για το χρήστη. Η μέθοδος κόστους για το χρήστη πρέπει μόνο να εφαρμόζεται στις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες.

Λεπτομέρειες για τη μέθοδο κόστους για το χρήστη

Η μέθοδος κόστους για το χρήστη πρέπει να εφαρμόζεται μόνο όταν η μέθοδος διαστρωμάτωσης, που βασίζεται στα πραγματικά ενοίκια, δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί επειδή η αγορά ενοικίων δεν είναι αντιπροσωπευτική.

Κατά συνθήκη, θεωρείται ότι πρόκειται γι' αυτήν την περίπτωση όταν παρατηρούνται ταυτόχρονα οι δύο ακόλουθες προϋποθέσεις: 1. ο αριθμός των ιδιωτικώς ενοικιαζόμενων κατοικιών είναι μικρότερος από το 10 % του συνολικού αριθμού των κατοικιών και 2. τα ενοίκια που καταβάλλονται σε ιδιώτες πρέπει να είναι τουλάχιστον τριπλάσια των λοιπών ενοικίων. Ακόμη και όταν ισχύουν οι δύο αυτές προϋποθέσεις, μια χώρα μπορεί και πάλι να επιλέξει τη μέθοδο διαστρωμάτωσης εφόσον τα αποτελέσματα παρουσιάζουν ικανοποιητική ποιότητα. Όταν δεν πληρούνται η μία ή και οι δύο προϋποθέσεις πρέπει να χρησιμοποιείται η μέθοδος διαστρωμάτωσης εκτός εάν μπορεί να αποδειχτεί ότι η μέθοδος κόστους για το χρήστη παράγει αποτελέσματα με μεγαλύτερη συγκρισιμότητα.

Σύμφωνα με τη μέθοδο του κόστους για το χρήστη η παραγωγή των υπηρεσιών στέγασης είναι το σύνολο της ενδιάμεσης ανάλωσης, της ανάλωσης πάγιου κεφαλαίου (ΑΠΚ), των λοιπών φόρων μείον τις επιδοτήσεις για την παραγωγή και του καθαρού λειτουργικού πλεονάσματος (ΚΛΠ). Για τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες δεν καταγράφεται εισροή εργασίας για τις εργασίες που γίνονται από τους ιδιοκτήτες [1]. Η εμπειρία δείχνει ότι η ΑΠΚ και το ΚΛΠ είναι τα δύο μεγαλύτερα στοιχεία, καθένα από τα οποία αντιπροσωπεύει το 30 – 40 % της παραγωγής.

Η ΑΠΚ πρέπει να υπολογίζεται βάσει ενός μοντέλου διαρκούς απογραφής (ΜΔΑ) ή άλλων εγκεκριμένων μεθόδων. Πρέπει να υπάρχει μια ξεχωριστή εκτίμηση για τα ιδιοκατοικούμενα κτίρια κατοικιών.

Το καθαρό λειτουργικό πλεόνασμα πρέπει να υπολογίζεται εφαρμόζοντας ένα σταθερό πραγματικό ετήσιο ποσοστό απόδοσης 2,5 % στην καθαρή αξία του αποθέματος των ιδιοκατοικούμενων κατοικιών σε τρέχουσες τιμές (κόστη αντικατάστασης). Το πραγματικό ποσοστό απόδοσης 2,5 % εφαρμόζεται στην αξία του αποθέματος σε τρέχουσες τιμές, επειδή η αύξηση στην τρέχουσα αξία των κατοικιών λαμβάνεται ήδη υπόψη στο ΜΔΑ. Το ίδιο ποσοστό απόδοσης πρέπει να εφαρμόζεται στην αξία της γης στην οποία βρίσκονται οι ιδιοκατοικούμενες κατοικίες σε τρέχουσες τιμές.

Μπορεί να είναι δύσκολο να συλλέγονται στοιχεία σε ετήσια βάση σχετικά με την αξία της γης σε τρέχουσες τιμές. Ο λόγος της αξίας της γης προς την αξία των κτιρίων στα διαφορετικά στρώματα μπορεί να προέρχεται από ανάλυση της σύνθεσης του κόστους των νέων κατοικιών και της αντίστοιχης γης.

[1] Είναι θεωρητικά πιθανό οι ιδιοκατοικούντες, μεμονωμένα ή συλλογικά, να απασχολούν οικονόμους χωρίς να εμπλέκονται άλλες στατιστικές μονάδες όπως εταιρείες στέγασης ή εταιρείες υπηρεσιών διαχείρισης. Όταν πρόκειται γι' αυτήν την περίπτωση, στην παραγωγή σύμφωνα με τη μέθοδο κόστους για το χρήστη πρέπει να περιλαμβάνεται ένα επίδομα αντιστάθμισης για τους εργαζόμενους.

Η επιτροπή ΑΕΕ πρέπει να αναθεωρήσει τις ανωτέρω λεπτομέρειες σχετικά με τη μέθοδο κόστους για το χρήστη με βάση την εμπειρία που έχει συγκεντρωθεί από τα κράτη μέλη κατά τα τρία χρόνια ισχύος του κανονισμού αυτού της Επιτροπής.

Αρχή 1:

Για τον καθορισμό της παραγωγής των υπηρεσιών στέγασης τα κράτη μέλη εφαρμόζουν τη μέθοδο διαστρωμάτωσης που βασίζεται στα πραγματικά ενοίκια, είτε με άμεση προέκταση είτε μέσω οικονομετρικής παλινδρόμησης. Όσον αφορά τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες, αυτό συνεπάγεται τη χρήση πραγματικών ενοικίων για παρόμοιες ενοικιαζόμενες κατοικίες. Στη δικαιολογημένη εξαιρετική περίπτωση ελλειπόντων ή στατιστικώς αναξιόπιστων πραγματικών ενοικίων, μπορούν να χρησιμοποιηθούν άλλες αντικειμενικές μέθοδοι, όπως η μέθοδος κόστους για το χρήστη. Δεν απαιτείται αιτιολόγηση της χρήσης της μεθόδου του κόστους για το χρήστη για τον καθορισμό της παραγωγής των ιδιοκατοικούμενων κατοικιών, εφόσον πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις: ο αριθμός των ιδιωτικώς ενοικιαζόμενων κατοικιών είναι μικρότερος από το 10 % του αποθέματος κατοικιών και τα ενοίκια που καταβάλλονται σε ιδιώτες είναι τουλάχιστον τριπλάσια των λοιπών ενοικίων.

1.2. **Διαστρωμάτωση του αποθέματος κατοικιών**

1.2.1. *Παράγοντες που επηρεάζουν το επίπεδο ενοικίων*

Ένα πρώτο σύνολο μεταβλητών που καθορίζουν το επίπεδο των ενοικίων αφορά τα χαρακτηριστικά της κατοικίας και του κτιρίου. Κατ' αρχάς, το μέγεθος μιας κατοικίας θεωρείται σημαντικό, από την άποψη τόσο του εμβαδού όσο και του αριθμού των δωματίων. Όσο μεγαλύτερη είναι η κατοικία τόσο υψηλότερο είναι το ενοίκιο. Επίσης, το ενοίκιο ανά τετραγωνικό μέτρο παρουσιάζει πτωτική τάση σε αναλογία με το μέγεθος μιας κατοικίας. Ωστόσο, για ορισμένες κατηγορίες κατοικιών (π.χ. διαμερίσματα σε πρωτεύουσες) μπορεί να υπάρχει μια σχέση σχήματος U μεταξύ της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο και του μεγέθους της κατοικίας. Ένας άλλος σημαντικός παράγοντας αφορά τις ανέσεις μιας κατοικίας. Αυτές μπορούν να καλύπτουν μεταβλητές, όπως η ύπαρξη λουτρού, μπαλκονιού/βεράντας, ειδικής επικάλυψης δαπέδων ή τοίχων, τζακιού, κεντρικής θέρμανσης, κλιματισμού ειδικών υαλοπινάκων και άλλων μέτρων ηχομόνωσης ή θερμομόνωσης· η διαρρύθμιση της κατοικίας είναι επίσης σημαντική. Όσον αφορά το κτίριο, ορισμένες ευκολίες μπορεί να έχουν κάποια επίδραση, όπως κλειστός χώρος στάθμευσης, ανελκυστήρας, κήπος ή ταράτσα με κήπο ή ακόμη η θέση μιας κατοικίας μέσα στο κτίριο. Ο τύπος του κτιρίου (σπίτι πανταχόθεν ελεύθερο ή με μία μεσοτοιχία, διαμέρισμα), η αρχιτεκτονική, η ηλικία ή ο αριθμός των κατοικιών σε ένα κτίριο μπορούν επίσης να επηρεάσουν το ενοίκιο.

Ένα δεύτερο σύνολο μεταβλητών αφορά τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά. Ένας πολύ γνωστός παράγοντας είναι η διαφορά ενοικίου μεταξύ παρόμοιων κατοικιών σε μια πόλη και μια απομακρυσμένη περιοχή. Η απόσταση από ένα οικονομικό κέντρο ή το τοπίο (πεδινό, ορεινό) μπορεί να μην είναι αμελητέοι παράγοντες. Επιπλέον, η γειτονιά, δηλαδή η θέα, οι περιοχές πράσινου που υπάρχουν γύρω, τα μεταφορικά μέσα και η πρόσβαση, τα καταστήματα και τα σχολεία ή η φήμη και η ασφάλεια μιας συνοικίας τείνουν να επηρεάζουν το πραγματικό ενοίκιο.

Ένα άλλο σύνολο μεταβλητών μπορούν να συνοψιστούν ως κοινωνικοοικονομικοί παράγοντες. Για παράδειγμα, στις περισσότερες χώρες τα ενοίκια επηρεάζονται από κρατικές διατάξεις, όπως περιορισμοί ή επιδοτήσεις ενοικίου. Επιπλέον, η ημερομηνία σύναψης της συμφωνίας μίσθωσης, το είδος της σύμβασης (προσωρινή, μόνιμη), ο αριθμός των ενοίκων ανά κατοικία (συγκάτοικοι διαμερίσματος), ο τύπος του ιδιοκτήτη (δημόσιος φορέας, στεγαστικός οργανισμός, ιδιώτης, εργοδότης) ή η πολιτική μίσθωσης του εκμισθωτή μπορεί επίσης να επηρεάζει το ενοίκιο.

Είναι προφανές ότι ορισμένες επιπλέον μεταβλητές μπορεί να έχουν επίδραση στα ενοίκια. Αλλά η συγκέντρωση όλων των προαναφερθέντων παραγόντων μπορεί να οδηγήσει σε υπερφορτωμένα ερωτηματολόγια. Ως εκ τούτου, μπορεί να ληφθεί υπόψη η χρήση κεφαλαιουχικών αξιών για τους σκοπούς της διαστρωμάτωσης. Η λογική για τη χρήση της κεφαλαιουχικής αξίας μιας κατοικίας είναι ότι αντικατοπτρίζει όλα τα σημαντικά χαρακτηριστικά της. Έτσι η κεφαλαιουχική αξία θεωρείται ως απόλυτος παράγοντας διαστρωμάτωσης. Η χρήση του λόγου της κεφαλαιουχικής αξίας προς το πραγματικό ενοίκιο μπορεί να θεωρηθεί ως εφικτή προσέγγιση, ιδιαίτερα στις χώρες εκείνες όπου οι ενοικιαζόμενες κατοικίες αντιπροσωπεύουν ένα ελάχιστο μέρος του αποθέματος κατοικιών. Υπό την προϋπόθεση ότι ο λόγος είναι σταθερός, μια τέτοια μέθοδος θα επέτρεπε τον καθορισμό της αξίας μίσθωσης των κατοικιών εκείνων που παρουσιάζονται μόνο στον τομέα της ιδιοκατοίκησης. Επιπλέον, οι κεφαλαιουχικές αξίες δεν αποκλείουν τη χρήση «φυσικών» κριτηρίων διαστρωμάτωσης· μπορούν να συνδυαστούν και τα δύο. Στην περίπτωση αυτή, οι κεφαλαιουχικές αξίες θεωρούνται ότι αντικατοπτρίζουν τα ελλείποντα «φυσικά» κριτήρια διαστρωμάτωσης. Εν πάση περιπτώσει, οι κεφαλαιουχικές αξίες που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό των ενοικίων πρέπει να βασίζονται σε μια αντικειμενική εκτίμηση, που έχει θεσπιστεί για ένα πρόσφατο έτος αναφοράς.

Στην πράξη η διαστρωμάτωση διαφέρει από ένα κράτος μέλος στο άλλο όσον αφορά τόσο τον αριθμό των στρωμάτων όσο και τα ακριβή κριτήρια που χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό τους. Αν και από πρώτη άποψη αυτό μπορεί να προκαλέσει κάποια ανησυχία, πρέπει να τονιστεί ότι ορισμένα βασικά κριτήρια όπως το μέγεθος και η (γεωγραφική) θέση μιας κατοικίας χρησιμοποιούνται σχεδόν παντού. Επιπλέον, η καταλληλότητα άλλων χαρακτηριστικών στοιχείων θα ποικίλλει μεταξύ χωρών και τα ίδια τα κράτη μέλη βρίσκονται στην καλύτερη θέση να καθορίσουν σημαντικά κριτήρια.

Αρχή 2:

Για τους σκοπούς της διαστρωμάτωσης τα κράτη μέλη χρησιμοποιούν σημαντικά χαρακτηριστικά στοιχεία των κατοικιών. Αυτά μπορούν να αφορούν τα χαρακτηριστικά της κατοικίας και του κτιρίου, τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά της κατοικίας ή κοινωνικοοικονομικούς παράγοντες. Επιπλέον, η χρήση σύγχρονων κεφαλαιουχικών αξιών είναι αποδεκτή για τους σκοπούς της διαστρωμάτωσης, εφόσον βασίζονται σε μια αντικειμενική εκτίμηση.

1.2.2. *Επιλογή των κριτηρίων διαστρωμάτωσης*

Δεδομένου ότι υπάρχουν διάφορα χαρακτηριστικά τα οποία επηρεάζουν το ενοίκιο μιας κατοικίας, το πρώτο καθήκον είναι η διερεύνηση των μεταβλητών εκείνων που έχουν σημαντικό αντίκτυπο. Ένας τρόπος εντοπισμού σημαντικών μεταβλητών είναι η παραγωγή μιας ανάλυσης βάσει πινάκων των διαθέσιμων στατιστικών πληροφοριών. Για την επίτευξη ενός αντικειμενικού μέτρου εκτίμησης φαίνεται να είναι χρήσιμη η διακύμανση των πραγματικών ενοικίων μέσα σ' ένα στρώμα. Αυτό ενδέχεται να δημιουργήσει ένα κίνητρο για πιθανές βελτιώσεις της διαστρωμάτωσης επιλέγοντας στρώματα, προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί η διακύμανση μέσα σ' ένα στρώμα. Ως εκ τούτου, συνιστάται ο υπολογισμός της διακύμανσης ανά στρώμα τουλάχιστον στις περιπτώσεις όπου η διαστρωμάτωση επηρεάζει το επίπεδο τόσο των πραγματικών όσο και των τεκμαρτών ενοικίων.

Μια πιο πολύπλοκη προσέγγιση προσφέρουν οι προηγμένες στατιστικές τεχνικές όπως η ανάλυση (πολλαπλής) παλινδρόμησης. Μια τέτοια τεχνική επιτρέπει την εκτίμηση της επίδρασης μεμονωμένων μεταβλητών, ώστε η διακύμανση στα ενοίκια να μπορεί να αποδοθεί σε ορισμένα χαρακτηριστικά. Συνοπτικά, η επεξηγηματική αξία μιας μεταβλητής μπορεί να προσδιοριστεί ποσοτικώς μέσω του συντελεστή συσχέτισης. Υποπροϊόν αυτού είναι ότι επιτρέπει την κατάταξη των χαρακτηριστικών ανάλογα με τη σπουδαιότητά τους. Αυτό βοηθά να προσδιοριστεί πού πρέπει να γίνει λεπτομερέστερη διαστρωμάτωση. Ο συνδυασμός των σημαντικότερων μεταβλητών, χρησιμοποιώντας τεχνικές πολλαπλής παλινδρόμησης, δείχνει τη συνολική επεξηγηματική τους αξία. Η χρήση προηγμένων στατιστικών τεχνικών για την επιλογή σημαντικών μεταβλητών θεωρείται αποτελεσματικός τρόπος για τη διαστρωμάτωση του αποθέματος κατοικιών. Επιπλέον, η ανάλυση παλινδρόμησης μπορεί να χρησιμοποιηθεί απευθείας για την εκτίμηση των ενοικίων, π.χ. με τη μορφή ηδονιστικών μοντέλων. Η τεχνική αυτή αποτελεί επίσης χρήσιμο εργαλείο για την εκτίμηση του μέσου ενοικίου σε στρώματα όπου δεν υπάρχουν αντίστοιχες παρατηρήσεις στον τομέα των ενοικιαζόμενων (άδεια στρώματα).

Ένα επιπλέον πλεονέκτημα της επιλογής κριτηρίων διαστρωμάτωσης με βάση την προηγούμενη στατιστική τεχνική είναι ότι παύει να υπάρχει ανάγκη προδιαγραφής ομοιόμορφων κριτηρίων για όλες τις χώρες. Για την επίτευξη ενός συγκρίσιμου αποτελέσματος, αρκεί η θέσπιση μιας ταξινόμησης των σημαντικότερων κριτηρίων σε κάθε χώρα και ο ορισμός του απαιτούμενου συνολικού επιπέδου επεξηγηματικής αξίας. Προφανώς, μια τέτοια ανάλυση παλινδρόμησης εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις διαθέσιμες στατιστικές πληροφορίες. Ωστόσο, ακόμη και σε περίπτωση περιορισμένων στατιστικών πληροφοριών, μπορεί να αποτελέσει ένα κίνητρο για μελλοντικές βελτιώσεις.

Δεδομένου ότι οι πληροφορίες σχετικά με τις διάφορες μεταβλητές που επηρεάζουν τα ενοίκια εξαρτώνται, κυρίως, από την ανάπτυξη βασικών στατιστικών, οι πιθανότητες χρησιμοποίησης προηγμένων στατιστικών τεχνικών μπορεί να είναι περιορισμένες επί του παρόντος. Ως εκ τούτου, συνιστάται μια τυποποιημένη μέθοδος, δηλαδή τα κράτη μέλη εφαρμόζουν όλα τα σημαντικά κριτήρια τα οποία προκύπτουν από αναλύσεις βάσει πινάκων. Το λιγότερο, το μέγεθος, η θέση και τουλάχιστον ένα ακόμη σημαντικό χαρακτηριστικό μιας κατοικίας πρέπει να χρησιμοποιούνται για τη διαστρωμάτωση του αποθέματος κατοικιών· η διαστρωμάτωση αυτή αναμένεται να παράγει τουλάχιστον 30 κελιά. Η κατανομή του αποθέματος κατοικιών πρέπει να έχει νόημα και να είναι αντιπροσωπευτική του συνολικού αποθέματος κατοικιών. Μια προηγμένη στατιστική τεχνική μπορεί να χρησιμοποιηθεί, προκειμένου να καθοριστούν οι σημαντικές επεξηγηματικές μεταβλητές για την επιλογή των στρωμάτων.

Ωστόσο, στην πράξη ένα κράτος μέλος μπορεί να προτιμά τη χρήση λιγότερων μεταβλητών ή άλλων μεταβλητών από αυτές που περιγράφονται στην τυποποιημένη μέθοδο. Αυτό είναι αποδεκτό, στο βαθμό που έχει διεξαχθεί προηγουμένως μια ανάλυση (πολλαπλής) παλινδρόμησης, η οποία αποδεικνύει ότι έχει επιτευχθεί ένα αποδεκτό επίπεδο επεξηγηματικής ισχύος. Για την εξασφάλιση συγκρίσιμων αποτελεσμάτων, συνιστάται ένας συντελεστής συσχέτισης τουλάχιστον ίσος με 70 % ως κατώφλι. Αυτή η αξία κατωφλίου θα είναι αποδεκτή στο πλαίσιο ενός μεγάλου δείγματος, εφόσον έχουν αφαιρεθεί τα μηδενικά και φτηνά ενοίκια, καθώς και οι παρεκκλίνουσες τιμές.

Αρχή 3:

Τα κράτη μέλη χρησιμοποιούν αναλύσεις βάσει πινάκων ή στατιστικές τεχνικές για την παραγωγή σημαντικών κριτηρίων διαστρωμάτωσης. Πρέπει να χρησιμοποιούνται, το λιγότερο, το μέγεθος, η θέση και τουλάχιστον ένα άλλο σημαντικό χαρακτηριστικό μιας κατοικίας. Αναμένεται να παραχθούν τουλάχιστον 30 κελιά και να γίνει διάκριση τουλάχιστον τριών τάξεων μεγέθους και δύο ειδών θέσης. Η χρήση λιγότερων ή άλλων μεταβλητών είναι αποδεκτή, εφόσον έχει αποδειχθεί προηγουμένως ότι ο συντελεστής (πολλαπλής) συσχέτισης ανέρχεται στο 70 %.

1.2.3. *Πραγματικά και τεκμαρτά ενοίκια*

Τα τεκμαρτά ενοίκια καθορίζονται με βάση τα παρατηρούμενα πραγματικά ενοίκια. Για τον υπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων, ως ενοίκιο ορίζεται η οφειλόμενη τιμή για το δικαίωμα χρήσης μιας ανεπίπλωτης κατοικίας. Για να ανταποκρίνονται στον ορισμό αυτό, είναι πιθανόν τα παρατηρούμενα ενοίκια να πρέπει να προσαρμοστούν.

Τα κοινόχρηστα για θέρμανση, νερό, ηλεκτρικό ρεύμα κ.λπ. πρέπει να εξαιρούνται από τα ενοίκια, αν και μερικές φορές στην πράξη μπορεί να είναι δύσκολο να γίνει διάκριση. Για να υπάρχει συμφωνία με τους κανόνες αξιολόγησης του ΕΣΟΛ, η παραγωγή υπηρεσιών στέγασης πρέπει να γίνεται σε βασικές τιμές.

Όσον αφορά τα παρατηρούμενα ενοίκια, ορισμένες κρατικές ενισχύσεις είναι ενδεχομένως σημαντικές. Για παράδειγμα, ένα συγκεκριμένο νοικοκυριό ως καταναλωτής έχει δικαίωμα σε κάποια μεταβίβαση από το κράτος (π.χ. στεγαστικό επίδομα) αλλά η οποία, για διοικητικούς λόγους, καταβάλλεται απευθείας στον εκμισθωτή. Ανάλογα με την πηγή πληροφόρησης, το παρατηρούμενο ενοίκιο μπορεί να διαφέρει. Εάν η πηγή πληροφόρησης είναι ο ενοικιαστής, μπορεί να είναι αναγκαίο να διορθωθεί το παρατηρούμενο ενοίκιο προσθέτοντας ξανά κάθε ειδικό επίδομα ενοικίου.

Επιπλέον, η χρήση των πραγματικών ενοικίων για τον υπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων απαιτεί την αποσαφήνιση ορισμένων θεμελιωδών ζητημάτων που έχουν αντίκτυπο στην εναρμόνιση των δεδομένων. Το πρώτο σημείο αφορά το ζήτημα του κατά πόσον πρέπει να γίνεται χρήση όλων των πραγματικών ενοικίων ή μόνο εκείνων από τις νέες συμβάσεις για τη διαδικασία υπολογισμού των τεκμαρτών ενοικίων. Ανάλογα με τον επιδιωκόμενο σκοπό, μπορούν να προβληθούν διάφορα θεωρητικά επιχειρήματα υποστηρίζοντας τα πραγματικά ενοίκια που καταβάλλονται σύμφωνα με τις νέες συμβάσεις, τις συμβάσεις που υπογράφηκαν το έτος κατασκευής, ή τις «συνήθεις» συμβάσεις. Εφαρμόζοντας το γενικό κανόνα, δηλαδή τη χρήση ενοικίων παρόμοιων κατοικιών, δεν φαίνεται αποδεκτό να περιοριστεί η βάση του υπολογισμού των τεκμαρτών ενοικίων στα ενοίκια από νέες συμβάσεις. Δεδομένου ότι για τον τομέα ενοικιαζόμενων χρησιμοποιούνται τα «μέσα» ενοίκια, το ίδιο θα μπορούσε να εφαρμοστεί και για τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες. Επιπλέον, μια διαφορετική λύση θα δημιουργούσε ενδεχομένως σημαντικές δυσκολίες σε πολλές χώρες κατά την εφαρμογή της μεθόδου διαστρωμάτωσης. Συνοπτικά, το συμπέρασμα είναι ότι τα μέσα πραγματικά ενοίκια από όλες τις συμβάσεις πρέπει να χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων. Κατά συνέπεια, στον υπολογισμό των μέσων ενοικίων πρέπει να περιλαμβάνονται και τα ενοίκια της ιδιωτικής αγοράς που βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο λόγω κρατικής ρύθμισης.

Το δεύτερο ζήτημα αφορά το πρόβλημα του κατά πόσον τα ενοίκια των κατοικιών κρατικής ιδιοκτησίας μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων. Δεδομένου ότι οι περισσότερες ιδιοκατοικούμενες οικίες ανήκουν κυρίως σε ιδιώτες, κατ' αρχήν, μόνον τα πραγματικά ενοίκια από τον ιδιωτικό τομέα πρέπει να χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων. Ωστόσο, αν δεν είναι διαθέσιμες αρκετές παρατηρήσεις σχετικά με τα πραγματικά ενοίκια ιδιόκτητων κατοικιών ώστε να αποτελούν επαρκή βάση για τον υπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων, μπορούν κατ' εξαίρεση να χρησιμοποιούνται τα ενοίκια των κατοικιών κρατικής ιδιοκτησίας, με την προϋπόθεση ότι προσαυξάνονται κατάλληλα ώστε να λειτουργούν αντιπροσωπευτικά για τα ενοίκια της ιδιωτικής αγοράς.

Ένα ακόμα ζήτημα αφορά τη χρήση των ενοικίων από επιπλωμένες κατοικίες, με σκοπό τη διεύρυνση της βάσης για τα τεκμαρτά ενοίκια. Κατ' αρχήν, η βάση υπολογισμού της τεκμαρτής αξίας για ιδιοκατοικούμενες κατοικίες είναι τα ενοίκια για ανεπίπλωτες κατοικίες. Ως εκ τούτου, τα ενοίκια για επιπλωμένες κατοικίες δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν απευθείας. Προκειμένου να αποφευχθεί ο λανθασμένος υπολογισμός τεκμαρτών ενοικίων, τα ενοίκια αυτά πρέπει να μειωθούν ώστε να μην περιλαμβάνουν την πληρωμή για τη χρήση της επίπλωσης.

Αρχή 4:

Για τον υπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων, ως ενοίκιο νοείται το οφειλόμενο ενοίκιο για το δικαίωμα χρήσης μιας ανεπίπλωτης κατοικίας. Εάν η πηγή πληροφόρησης είναι ο ενοικιαστής μπορεί να είναι αναγκαίο να διορθωθεί το παρατηρούμενο ενοίκιο προσθέτοντας ξανά κάθε ειδικό επίδομα ενοικίου, το οποίο για διοικητικούς λόγους καταβάλλεται απευθείας στον εκμισθωτή. Για τον καθορισμό των τεκμαρτών ενοικίων, πρέπει να χρησιμοποιηθούν τα πραγματικά ενοίκια από όλες τις συμβάσεις που συνδέονται με τις ιδιόκτητες ανεπίπλωτες κατοικίες. Εάν είναι αναγκαίο για στατιστικούς λόγους, τα ενοίκια των κατοικιών κρατικής ιδιοκτησίας μπορούν, κατ' εξαίρεση, να χρησιμοποιηθούν, με την προϋπόθεση ότι προσαυξάνονται κατάλληλα ώστε να λειτουργούν αντιπροσωπευτικά για τα ενοίκια της ιδιωτικής αγοράς. Παρομοίως, τα ενοίκια από επιπλωμένες κατοικίες μπορούν να συμπεριληφθούν στη βάση υπολογισμού των τεκμαρτών ενοικίων, αφού αφαιρεθεί η διαφορά ενοικίου μεταξύ επιπλωμένων και ανεπίπλωτων κατοικιών.

1.3. **Πηγές για την εκτίμηση του έτους βάσης και μέθοδοι προέκτασης**

1.3.1. *Απόθεμα κατοικιών*

Ένα βασικό στοιχείο του υπολογισμού σύμφωνα με τη μέθοδο διαστρωμάτωσης είναι οι πληροφορίες σχετικά με το απόθεμα κατοικιών. Οι πληροφορίες αυτές χρησιμεύουν ως σύνολο αναφοράς για διαδικασίες προέκτασης. Γενικά, το απόθεμα κατοικιών αποτελείται από όλα τα κτίρια ή μέρη αυτών τα οποία χρησιμοποιούνται ως κατοικίες. Περισσότερες λεπτομέρειες δίνονται στο τμήμα αυτό για ειδικά προβλήματα. Οι κυριότερες πηγές που χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό ενός τέτοιου αποθέματος κατοικιών είναι οι απογραφές κτιρίων, τα μητρώα κτιρίων γραφείων ή οι απογραφές πληθυσμού. Το αριθμητικό στοιχείο του έτους βάσης στη συνέχεια επικαιροποιείται για να καταλήξουμε σε μια εκτίμηση του τρέχοντος έτους.

Όσον αφορά το απόθεμα κατοικιών του έτους βάσης, οι απογραφές κτιρίων φαίνεται να είναι χωρίς προβλήματα και πλήρεις, ειδικά όταν διεξάγονται ταυτόχρονα με μια απογραφή πληθυσμού. Τα μητρώα κτιρίων γραφείων εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τις νομικές διαδικασίες, που μπορούν να προκαλέσουν ασάφειες για το κατά πόσο, για παράδειγμα, οι επεκτάσεις, οι βελτιώσεις, οι μετατροπές και οι κατεδαφίσεις κτιρίων καταγράφονται σωστά. Η χρήση των πληροφοριών που παρέχονται από τα νοικοκυριά σε μια απογραφή πληθυσμού ως βάση του αποθέματος κατοικιών μπορεί να προκαλέσει προβλήματα, διότι τα αποτελέσματα τείνουν να υποτιμούν τις δευτερεύουσες οικίες που δεν κατοικούνται κατά την ημερομηνία της απογραφής.

Αρχή 5:

Για τον καθορισμό του αποθέματος κατοικιών του έτους βάσης, τα κράτη μέλη χρησιμοποιούν είτε μια απογραφή κτιρίων ή μια απογραφή πληθυσμού ή ένα μητρώο κτιρίων γραφείων ως αρχική βάση. Δεδομένου ότι μια απογραφή κτιρίων παρέχει συνήθως τον υψηλότερο βαθμό πληρότητας, η χρήση μητρώου κτιρίων γραφείων και απογραφών πληθυσμού απαιτεί εντατικούς και εξονυχιστικούς ελέγχους για την επίτευξη διεξοδικότητας.

1.3.2. *Πραγματικά ενοίκια*

Το δεύτερο θεμελιώδες στοιχείο για τον υπολογισμό της παραγωγής υπηρεσιών στέγασης σύμφωνα με τη μέθοδο διαστρωμάτωσης αφορά τα πραγματικά ενοίκια που καταβάλλονται στον τομέα των ενοικιαζόμενων κατοικιών. Οι πληροφορίες σχετικά με τα πραγματικά ενοίκια στο έτος βάσης μπορεί να προέρχονται είτε από απογραφή (π.χ. απογραφή πληθυσμού) είτε από δειγματοληπτική έρευνα, όπως είναι μια έρευνα για τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών ή ειδική έρευνα για τα ενοίκια. Στην πρώτη περίπτωση, τα πραγματικά ενοίκια καλύπτονται, ενδεχομένως, στο σύνολό τους και οι υπολογισμοί έχουν αντίκτυπο μόνο στο επίπεδο των τεκμαρτών ενοικίων. Στην περίπτωση δειγματοληπτικών ερευνών, οι υπολογισμοί επηρεάζουν το επίπεδο τόσο των πραγματικών όσο και των τεκμαρτών ενοικίων. Προφανώς, μια απογραφή παρέχει μια ευρεία βάση για αξιόπιστες πληροφορίες. Αλλά και οι έρευνες για τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών, συνήθως, θεωρούνται επίσης ως αρκετά αξιόπιστες, ειδικά όσον αφορά βασικά αγαθά. Ωστόσο, η διαφορική μη απόκριση είναι γνωστό ότι αποτελεί ένα γενικό πρόβλημα σ' αυτό το είδος απογραφής. Εάν η στέγαση θεωρείται περισσότερο ως είδος πολυτελείας παρά ως είδος βασικής ανάγκης, το πρόβλημα αυτό έχει ανεπιθύμητο αντίκτυπο στα αποτελέσματα του υπολογισμού των ενοικίων που πρέπει να απαλειφθεί. Ένα άλλο πρόβλημα με τις έρευνες για τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών, τουλάχιστον σε ορισμένες χώρες, αφορά το μικρό μέγεθος του δείγματος που μπορεί να περιορίσει τη δυνατότητα διαστρωμάτωσης των ενοικίων. Εν πάση περιπτώσει, θα πρέπει να διερευνηθούν, στο μέτρο του δυνατού, διαθέσιμες συμπληρωματικές πηγές. Αυτό ισχύει, για παράδειγμα, σε χώρες όπου ένα υψηλό ποσοστό κατοικιών ελέγχεται από το δημόσιο και τα μεσιτικά γραφεία πρέπει να υποβάλουν λογαριασμούς. Επιπλέον, ως διαρκές έργο για τη βελτίωση των αποτελεσμάτων θα πρέπει να διερευνώνται εναλλακτικές πηγές, όπως οι ειδικές έρευνες για τα ενοίκια.

Αρχή 6:

Τα κράτη μέλη πρέπει να διερευνούν τις ευρύτερες και πιο αξιόπιστες πηγές για την παραγωγή πραγματικών ενοικίων ανά στρώμα, για παράδειγμα μια απογραφή πληθυσμού ή έρευνα νοικοκυριού. Πρέπει να μελετηθούν εναλλακτικές πηγές για τη βελτίωση της αξιοπιστίας και της διεξοδικότητας και, ιδιαίτερα, της διαστρωμάτωσης.

1.3.3. *Προέκταση των αποτελεσμάτων του έτους βάσης*

Μόνο λίγα κράτη μέλη διαθέτουν τις απαιτούμενες ετήσιες πληροφορίες για να προβαίνουν κάθε χρόνο σε πλήρη επανυπολογισμό της παραγωγής των ιδιοκατοικούμενων κατοικιών. Στις περισσότερες χώρες τα αποτελέσματα για ένα δεδομένο έτος αποτελούν σημείο αναφοράς και, κατά συνέπεια, επικαιροποιούνται για να εκτιμηθεί το αριθμητικό στοιχείο του τρέχοντος έτους μέσω δεικτών. Η επικαιροποίηση μπορεί να γίνει εφαρμόζοντας ένα συνδυασμένο δείκτη στη (συνολική) παραγωγή του έτους βάσης ή προεκτείνοντας ξεχωριστά το απόθεμα κατοικιών και το ενοίκιο ανά στρώμα. Αν και γενικά μπορεί να αναμένονται παρόμοια αποτελέσματα, διαρθρωτικές μεταβολές, παραδείγματος χάρη, η σχέση μεταξύ ενοικιαζόμενων και ιδιοκατοικούμενων οικιών, μπορεί να προκαλέσουν διαφορές. Επιπλέον, ένας ξεχωριστός υπολογισμός θα επέτρεπε ελέγχους αληθοφάνειας.

Όσον αφορά τους χρησιμοποιούμενους δείκτες, ο δείκτης ποσότητας απορρέει κυρίως από την παραγωγή της κατασκευαστικής βιομηχανίας. Οι ενδείξεις των τιμών από την άλλη πλευρά, βασίζονται στο δείκτη τιμών των καταβαλλόμενων ενοικίων από το δείκτη τιμών καταναλωτή. Αυτό μπορεί να προκαλέσει στρεβλώσεις στις περιπτώσεις εκείνες όπου η υπόθεση ότι τα τεκμαρτά ενοίκια ακολουθούν την κίνηση του συνόλου δεν είναι αιτιολογημένη, για παράδειγμα, λόγω κρατικού ελέγχου των ενοικίων. Ως εκ τούτου, φαίνεται προτιμότερη η χρήση για την προέκταση των τεκμαρτών ενοικίων, όπως στο έτος βάσης, ενός δείκτη τιμών που αντικατοπτρίζει την κίνηση των ιδιωτικώς ενοικιαζόμενων κατοικιών. Επιπλέον, εφιστάται η προσοχή στο γεγονός ότι οι δείκτες τιμών συνήθως δεν περιλαμβάνουν τις αυξήσεις τιμών λόγω ποιοτικών αλλαγών. Ως εκ τούτου, οι δείκτες τιμών πρέπει να συμπληρωθούν από ένα δείκτη ποιότητας που αντικατοπτρίζει τις βελτιώσεις.

Τέλος, φαίνεται χρήσιμο να ελαχιστοποιηθεί ο αντίκτυπος των διαρθρωτικών αλλαγών στα αποτελέσματα περιορίζοντας την περίοδο προέκτασης. Λαμβάνοντας υπόψη, για το σκοπό αυτό, την περιοδικότητα των σχετικών βασικών στατιστικών, φαίνεται σκόπιμη η διεξαγωγή καταγραφής του αποθέματος κατοικιών κάθε δέκα έτη, δηλαδή το σύνηθες διάστημα για απογραφές πληθυσμού. Επιπλέον, η καταγραφή του στοιχείου τιμών (ενοίκιο ανά στρώμα) πρέπει να διεξάγεται τουλάχιστον κάθε πέντε έτη, που είναι η συνήθης περιοδικότητα για έρευνες του προϋπολογισμού των νοικοκυριών.

Αρχή 7:

Εάν δεν είναι δυνατή η διεξαγωγή πλήρους επανεκτίμησης της παραγωγής υπηρεσιών στέγασης ετησίως, τα κράτη μέλη μπορούν να προεκτείνουν ένα αριθμητικό στοιχείο ενός συγκεκριμένου έτους βάσης, χρησιμοποιώντας κατάλληλους δείκτες ποσότητας, τιμών και ποιότητας. Η προέκταση του αποθέματος κατοικιών και του μέσου ενοικίου πρέπει να διεξάγεται ξεχωριστά για κάθε στρώμα. Η διαδικασία προέκτασης πρέπει να κάνει διάκριση μεταξύ των υπολογισμών για τα πραγματικά και για τα τεκμαρτά ενοίκια. Εάν είναι αναγκαίο, ο αριθμός των στρωμάτων που χρησιμοποιείται για την προέκταση μπορεί να είναι μικρότερος από εκείνον που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του έτους βάσης. Στην προέκταση του τεκμαρτού ενοικίου για ιδιοκατοικούμενες κατοικίες γενικά μπορεί να εφαρμοστεί ένας δείκτης τιμών που αντικατοπτρίζει τα ιδιωτικά ενοίκια. Εν πάση περιπτώσει, η περίοδος καταγραφής του αποθέματος οικιών δεν πρέπει να υπερβαίνει τα δέκα έτη και εκείνη του στοιχείου τιμών δεν πρέπει να υπερβαίνει τα πέντε έτη.

1.4. **Ειδικά προβλήματα**

1.4.1. *Δωρεάν και φτηνές κατοικίες*

Κατά τη συλλογή στοιχείων σχετικά με τα πραγματικά ενοίκια, παρατηρούνται μερικές φορές μηδενικές ή πολύ χαμηλές τιμές. Στην περίπτωση της δωρεάν στέγασης αυτό οδηγεί στην παράξενη κατάσταση, όπου η υπηρεσία στέγασης πράγματι παρέχεται αλλά χωρίς (ορατή) αμοιβή. Στις περιπτώσεις αυτές φαίνεται σκόπιμο να υιοθετηθεί η λύση της διόρθωσης του παρατηρούμενου πραγματικού μηδενικού ενοικίου. Μια ανάλογη λύση φαίνεται εύλογη για τις φτηνές κατοικίες.

Εκτός από τις παρεμβάσεις του κράτους, υπάρχουν και άλλοι λόγοι για τους οποίους παρατηρούνται δωρεάν ή φτηνές κατοικίες. Ένα άλλο παράδειγμα είναι αυτό του εργαζόμενου που κατοικεί σε μια οικία ιδιοκτησίας του εργοδότη με μειωμένο ή μηδενικό ενοίκιο. Αυτό αφορά όλα τα είδη των εργαζομένων, συμπεριλαμβανομένων των οικονόμων ή φυλάκων. Στην περίπτωση αυτή το πραγματικό ενοίκιο πρέπει να διορθωθεί και η διαφορά μεταξύ πραγματικού και συγκρίσιμου ενοικίου πρέπει να θεωρηθεί ως αμοιβή εις είδος (βλέπε ΕΣΟΛ 1995 παράγραφοι 4.04 – 4.06). Μια άλλη πιθανότητα είναι να ενοικιάζονται οι κατοικίες με μηδενικό ή πολύ χαμηλό ενοίκιο σε συγγενείς ή φίλους. Σ' αυτή την περίπτωση η διόρθωση μπορεί να επιτευχθεί με απλή ανακατάταξη των κατοικιών εκείνων από τον ενοικιαζόμενο τομέα στον ιδιοκατοικούμενο τομέα. Επιπλέον, μια παρόμοια διόρθωση φαίνεται σκόπιμη στην περίπτωση καταβολής κατ' αποκοπή ποσών εκ μέρους των ενοικιαστών, δηλαδή περιπτώσεις όπου ο ενοικιαστής πληρώνει προκαταβολή του ενοικίου για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα από την κανονική περίοδο.

Αρχή 8:

Το παρατηρούμενο πραγματικό ενοίκιο στην περίπτωση δωρεάν και φτηνών κατοικιών πρέπει να διορθώνεται για να συμπεριλάβει την πλήρη υπηρεσία στέγασης. Ούτε τα μηδενικά ούτε τα φτηνά ενοίκια δεν πρέπει να χρησιμοποιούνται χωρίς διόρθωση στον υπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων.

1.4.2. *Παραθεριστικές κατοικίες*

Οι παραθεριστικές κατοικίες καλύπτουν όλα τα είδη των κατοικιών αναψυχής, όπως οι κοντινές κατοικίες για το Σαββατοκύριακο, οι οποίες χρησιμοποιούνται για σύντομες περιόδους πολλές φορές το χρόνο, ή οι μακρύτερα ευρισκόμενες κατοικίες διακοπών, οι οποίες χρησιμοποιούνται για μεγαλύτερες χρονικές περιόδους αλλά μόνο λίγες φορές το χρόνο. Εκ πρώτης όψεως, η περίπτωση των ενοικιαζόμενων παραθεριστικών κατοικιών δεν φαίνεται να παρουσιάζει προβλήματα, εφόσον το καταβαλλόμενο πραγματικό ενοίκιο λαμβάνεται ως μέτρο για την παραγωγή. Ωστόσο, εάν τα πραγματικά ενοίκια συλλέγονται σε μηνιαία βάση η αναγωγή στο ετήσιο σύνολο μπορεί να οδηγήσει σε υπερεκτιμήσεις στο βαθμό που δεν περιλαμβάνονται συμπληρωματικές πληροφορίες σχετικά με το μέσο χρόνο ενοικίασης.

Προκειμένου να υπολογιστεί ένα τεκμαρτό ενοίκιο για ιδιοκατοικούμενες παραθεριστικές οικίες, η πιο λογική προσέγγιση είναι να διαστρωματωθούν οι ιδιοκτησίες αυτές και να εφαρμοστεί το κατάλληλο μέσο ετήσιο ενοίκιο για πραγματικά ενοικιαζόμενες παρόμοιες στέγες. Το ετήσιο ενοίκιο αντικατοπτρίζει σαφώς το μέσο χρόνο ενοικίασης. Σε περίπτωση δυσκολιών, μπορεί να εφαρμοστεί μια υποκατάστατη μέθοδος, δηλαδή συλλογή πληροφοριών για παραθεριστικές κατοικίες σε ένα στρώμα και εφαρμογή του μέσου ετήσιου ενοικίου των πραγματικά ενοικιαζόμενων παραθεριστικών κατοικιών στις ιδιοκατοικούμενες παραθεριστικές κατοικίες. Τρίτον, είναι αποδεκτή η χρήση του πλήρους ενοικίου για συνήθεις κατοικίες, στο ίδιο στρώμα τοποθεσίας, όπου οι παραθεριστικές κατοικίες αντιπροσωπεύουν ένα πολύ μικρό τμήμα του αποθέματος κατοικιών ή όπου δεν μπορούν να διαχωριστούν από τις άλλες κατοικίες. Ακόμη και στην περίπτωση κατοικιών διακοπών οι διαδικασίες αυτές φαίνονται εύλογες, λαμβάνοντας υπόψη ότι είναι πάντοτε διαθέσιμες στον ιδιοκτήτη και ότι χρησιμοποιούνται επίσης δωρεάν από φίλους ή συγγενείς του.

Αρχή 9:

Οι παραθεριστικές κατοικίες καλύπτουν όλα τα είδη των κατοικιών αναψυχής, όπως οι κοντινές οικίες για το Σαββατοκύριακο ή οι μακρύτερα ευρισκόμενες κατοικίες διακοπών. Για την εκτίμηση της παραγωγής των παραθεριστικών κατοικιών χρησιμοποιούνται κατά προτίμηση τα ετήσια μέσα ενοίκια παρόμοιων καταλυμάτων. Το ετήσιο ενοίκιο αντικατοπτρίζει σαφώς το μέσο χρόνο ενοικίασης. Αν και φαίνεται ευκταία η διαστρωμάτωση, οι παραθεριστικές κατοικίες μπορούν να συγκεντρωθούν σε ένα στρώμα. Αν οι παραθεριστικές οικίες αντιπροσωπεύουν ένα πολύ μικρό μέρος του αποθέματος κατοικιών, μπορεί να χρησιμοποιηθεί το πλήρες ετήσιο ενοίκιο συνήθων κατοικιών, στο ίδιο στρώμα ενοικίασης. Σε δικαιολογημένη εξαιρετική περίπτωση ελλειπόντων ή στατιστικά αναξιόπιστων στοιχείων για τα πραγματικά ενοίκια για ορισμένα στρώματα παραθεριστικών κατοικιών, μπορούν να χρησιμοποιηθούν άλλες αντικειμενικές μέθοδοι, όπως η μέθοδος του κόστους για το χρήστη.

1.4.3. *Καταλύματα χρονομεριστικής μίσθωσης*

Στην περίπτωση της χρονομεριστικής μίσθωσης, ένας κτηματομεσίτης πωλεί το δικαίωμα διαμονής για μια καθορισμένη περίοδο ανά έτος, σε μια συγκεκριμένη κατοικία που βρίσκεται σε μια τουριστική περιοχή και φροντίζει για τη διαχείριση της ιδιοκτησίας αυτής. Το δικαίωμα διασφαλίζεται με ένα πιστοποιητικό το οποίο εκδίδεται μετά την αρχική πληρωμή. Το πιστοποιητικό αυτό μπορεί να γίνει αντικείμενο αγοραπωλησίας με την τρέχουσα τιμή. Στη συνέχεια καταβάλλονται περιοδικές πληρωμές για την κάλυψη των διοικητικών εξόδων.

Από την περιγραφή αυτή θα έπρεπε να προκύπτει ότι η αρχική πληρωμή αντιμετωπίζεται ως επένδυση, εφόσον το πιστοποιητικό που εκδίδεται μοιάζει με μετοχή. Αυτό ενισχύεται από το γεγονός ότι στο δίκαιο τουλάχιστον ενός κράτους μέλους ο αγοραστής αποκτά πραγματικό δικαίωμα. Ως εκ τούτου, θα ήταν σκόπιμο να συμπεριληφθεί η αρχική πληρωμή στα άυλα αγαθά στους εθνικούς λογαριασμούς. Ακόμη θα ήταν λογικό να θεωρηθεί η υπηρεσία δωρεάν στέγασης, ως μέρισμα εις είδος που καταβάλλεται από τον κτηματομεσίτη.

Το βασικό πρόβλημα είναι ότι παρέχεται πράγματι υπηρεσία από το κατάλυμα χρονομεριστικής μίσθωσης, η οποία δεν περιλαμβάνεται στην παραγωγή της οικονομίας. Λογικά αυτό απαιτεί διόρθωση. Κατ' αρχάς, η πρόταση να γίνει δεκτή η περιοδική πληρωμή ως πληρεξουσιότης σημαίνει, σαφώς, ότι δεν γίνεται διόρθωση για την υπηρεσία στέγασης, εφόσον η περιοδική πληρωμή καλύπτει μια διαφορετική υπηρεσία και, συγκεκριμένα, τα έξοδα διαχείρισης. Μια άλλη θεωρητική δυνατότητα θα μπορούσε να είναι να θεωρηθεί η αρχική πληρωμή ως προπληρωμή της παρεχόμενης υπηρεσίας και να κατανεμηθεί το ποσό αυτό στις αντίστοιχες περιόδους κατοίκησης. Εκτός από τα στατιστικά προβλήματα της εφαρμογής του μοντέλου αυτού στην πράξη, φαίνεται να υπάρχει και αντίφαση με τη νομική πραγματικότητα, εφόσον η σαφής ερμηνεία είναι αγορά υπηρεσίας και όχι απόκτηση αγαθού.

Μια ακόμη δυνατότητα είναι ο υπολογισμός μιας υποκατάστατης τιμής με βάση τα ετήσια πραγματικά ενοίκια για παρόμοια καταλύματα (με αυτοτροφοδοσία). Η λύση αυτή ενισχύεται από το γεγονός ότι τα καταλύματα με χρονομετρική μίσθωση βρίσκονται σε τουριστικές περιοχές και συνυπάρχουν με πραγματικά ενοικιαζόμενα διαμερίσματα διακοπών. Σε περίπτωση δυσκολιών, οι δύο άλλες προτεινόμενες μέθοδοι για παραθεριστικές κατοικίες είναι επίσης αποδεκτές για τις ιδιοκτησίες χρονομεριστικής μίσθωσης. Το τεκμαρτό ενοίκιο θα υπολογίζεται σε καθαρή βάση, ώστε να αποφεύγεται ο διπλός υπολογισμός κοινοχρήστων που καλύπτονται από την περιοδική πληρωμή.

Αρχή 10:

Όσον αφορά τα καταλύματα χρονομεριστικής μίσθωσης, εφαρμόζονται οι ίδιες διαδικασίες, όπως και για τις παραθεριστικές κατοικίες.

1.4.4. *Ένοικοι σε πλεονάζοντα δωμάτια*

Στις περισσότερες χώρες ένας μεγάλος αριθμός σπουδαστών στεγάζονται σε πλεονάζοντα δωμάτια. Συχνά αυτό επεκτείνεται και σε άλλα νεότερα άτομα ή σε εκείνους που απασχολούνται σε εργασία, η οποία συνεπάγεται απομάκρυνση από το σπίτι. Εάν το δωμάτιο αποτελεί μέρος ενοικιαζόμενης κατοικίας, δηλαδή είναι υπενοικιαζόμενο δεν φαίνεται να υπάρχουν σημαντικά προβλήματα. Το ενοίκιο του πλεονάζοντος δωματίου μπορεί να θεωρηθεί ως συμβολή στο πραγματικό κύριο ενοίκιο, δηλαδή ένα είδος μεταφοράς μεταξύ νοικοκυριών. Ωστόσο, εάν το δωμάτιο αποτελεί μέρος μιας ιδιοκατοικούμενης οικίας θα υπάρξει διπλός υπολογισμός για να συμπεριληφθεί τόσο το ενοίκιο που καταβάλλει ο ένοικος όσο και το τεκμαρτό ενοίκιο στο σύνολό του. Ενδεχομένως, η σωστή λύση θα ήταν να ληφθεί το πραγματικό ενοίκιο που καταβάλλεται από τον ένοικο για το ποσοστό της κατοικίας που καταλαμβάνει ένα τεκμαρτό ενοίκιο για την υπόλοιπη κατοικία. Ωστόσο, αυτό μπορεί να είναι ανεφάρμοστο στην πράξη. Αντί αυτού κάποιος μπορεί να θεωρήσει το ενοίκιο ως μεταβίβαση για τη συμμετοχή στις δαπάνες της κατοικίας. Η περίπτωση αυτή είναι παρόμοια με την πρώτη περίπτωση στο βαθμό που το πραγματικό ενοίκιο του πλεονάζοντος δωματίου θεωρείται ως συμβολή στο τεκμαρτό κύριο ενοίκιο. Ως συνέπεια της επεξεργασίας αυτής, απαιτείται διόρθωση εάν ο τομέας των νοικοκυριών κατανέμεται σε ομάδες.

Ένα άλλο ζήτημα είναι πώς αντιμετωπίζεται η υπενοικίαση διαφόρων δωματίων. Στην περίπτωση αυτή, προτείνεται να χρησιμοποιείται ο όρος ένοικοι σε πλεονάζοντα δωμάτια, όταν ο ιδιοκτήτης ή ο κύριος ένοικος εξακολουθεί επίσης να μένει στην κατοικία. Διαφορετικά, η υπενοικίαση μπορεί να θεωρηθεί ως ξεχωριστή οικονομική δραστηριότητα (υπηρεσία στέγασης ή ξενώνας).

Αρχή 11:

Τα ενοίκια που καταβάλλονται για πλεονάζοντα δωμάτια μέσα σε μια κατοικία πρέπει να θεωρούνται ως συμβολή στο κύριο ενοίκιο καθόσον ο ιδιοκτήτης ή ο κύριος ένοικος συνεχίζει να διαμένει στην κατοικία.

1.4.5. *Άδειες κατοικίες*

Πρώτον, μια ενοικιαζόμενη κατοικία θεωρείται πάντα ως κατοικούμενη ακόμη και αν ο ένοικος επιλέξει να ζήσει αλλού. Δεύτερον, σύμφωνα με τη γενική λύση που έχει συμφωνηθεί για τις παραθεριστικές κατοικίες και τα καταλύματα χρονομεριστικής μίσθωσης, το ετήσιο ενοίκιο εννοείται ότι αντανακλά το μέσο χρόνο κατοίκησης. Το πρόβλημα των άδειων κατοικιών περιορίζεται, ως εκ τούτου, στις μη ενοικιαζόμενες κατοικίες που δεν χρησιμοποιούνται από τον ιδιοκτήτη, δηλαδή είναι διαθέσιμες προς πώληση ή προς ενοικίαση. Στις περιπτώσεις αυτές δεν παρέχεται υπηρεσία στέγασης, οπότε θα πρέπει να εισαχθεί ένα μηδενικό ενοίκιο.

Οι απαραίτητες πληροφορίες για να διευκρινιστεί αν μια μη ενοικιαζόμενη κατοικία είναι άδεια ή όχι μπορούν να βασιστούν στη δήλωση του ιδιοκτήτη ή των γειτόνων. Ελλείψει τέτοιων πληροφοριών, η ύπαρξη επίπλων μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως ένδειξη ότι κατοικείται. Αντίθετα, οι ανεπίπλωτες κατοικίες μπορούν να θεωρούνται ως άδειες, εφόσον είναι δύσκολο να φανταστεί κανείς ότι παρέχεται υπηρεσία στέγασης. Οι άδειες κατοικίες περιλαμβάνουν κατοικίες που επανακτώνται λόγω παράλειψης πληρωμής ή οι οποίες είναι άδειες για ένα σύντομο χρονικό διάστημα διότι το μεσιτικό γραφείο δεν βρίσκει αμέσως νέο ένοικο. Μια αμφίβολη περίπτωση είναι μια άδεια κατοικία, η οποία είναι πλήρως επιπλωμένη και μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τον ιδιοκτήτη αμέσως. Εδώ κάποιος μπορεί να προβάλλει ότι δεν παρέχεται υπηρεσία στέγασης στο βαθμό που δεν κατοικείται πραγματικά από τον ιδιοκτήτη. Αλλά, εφόσον είναι συγκρίσιμη με την περίπτωση μιας ενοικιαζόμενης αλλά άδειας κατοικίας, φαίνεται σκόπιμο να εισαχθεί ένα ενοίκιο. Ως εκ τούτου, οι επιπλωμένες ιδιοκατοικούμενες οικίες θεωρούνται γενικά ως κατοικούμενες.

Μια άδεια κατοικία μπορεί ακόμη να δημιουργεί έξοδα, όπως τρέχουσες δαπάνες για συντήρηση, ηλεκτρικό ρεύμα, ασφάλιστρα, φόρους κ.λπ. Αυτά πρέπει να συμπεριληφθούν στην ενδιάμεση ανάλωση, άλλοι φόροι στην παραγωγή κ.λπ. Όπως και στην περίπτωση μιας επιχείρησης που δεν παράγει υπηρεσίες, αυτό μπορεί να οδηγήσει σε αρνητική προστιθέμενη αξία.

Αρχή 12:

Για μια ενοικιαζόμενη κατοικία, η οποία είναι διαθέσιμη προς πώληση ή ενοικίαση, πρέπει να εισαχθεί ένα μηδενικό ενοίκιο. Μια επιπλωμένη ιδιοκατοικούμενη οικία πρέπει να θεωρείται ως κατοικούμενη οικία.

1.4.6. *Κλειστοί χώροι στάθμευσης*

Εφόσον οι κλειστοί χώροι στάθμευσης αποτελούν μέρος της σύνθεσης του ακαθάριστου πάγιου κεφαλαίου, είναι σκόπιμο όχι μόνο να συμπεριληφθεί η υπηρεσία των ενοικιαζόμενων κλειστών χώρων στάθμευσης στην παραγωγή της οικονομίας, αλλά επίσης να υπολογιστεί μια τεκμαρτή παραγωγή για τους κλειστούς χώρους στάθμευσης που χρησιμοποιούνται από τους ιδιοκτήτες τους. Και στις δύο περιπτώσεις ο κλειστός χώρος στάθμευσης αντιπροσωπεύει ένα στοιχείο άνεσης της κατοικίας όπως οποιαδήποτε άλλη άνεση. Οι χώροι αυτοί περιλαμβάνουν τους κλειστούς ή υπαίθριους χώρους στάθμευσης εφόσον έχουν την ίδια λειτουργία.

Στην παράγραφο 3.64 του ΕΣΟΛ 1995 αναφέρεται ότι «για κλειστούς χώρους στάθμευσης ξεχωριστούς από την κατοικία, τους οποίους χρησιμοποιεί ο ιδιοκτήτης για σκοπούς τελικής κατανάλωσης σχετικούς με τη χρήση της κατοικίας, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη το ίδιο τεκμαρτό προϊόν. Δεν τεκμαίρεται προϊόν για ιδιόκτητους, κλειστούς χώρους στάθμευσης τους οποίους χρησιμοποιεί ο ιδιοκτήτης αποκλειστικά για να σταθμεύει κοντά στον τόπο εργασίας του».

Συνήθως οι ιδιοκατοικούμενες κατοικίες με κλειστό χώρο στάθμευσης είναι περισσότερες από τις αντίστοιχες ενοικιαζόμενες κατοικίες. Για να συμπεριληφθεί ακριβώς αυτή η διαρθρωτική διαφορά, ο καλύτερος τρόπος φαίνεται να είναι η χρήση της ύπαρξης ενός κλειστού χώρου στάθμευσης ως κριτηρίου διαστρωμάτωσης.

Αρχή 13:

Κλειστοί χώροι στάθμευσης και θέσεις στάθμευσης που χρησιμοποιούνται για σκοπούς τελικής κατανάλωσης παρέχουν υπηρεσίες που πρέπει να περιλαμβάνονται στις υπηρεσίες στέγασης.

2. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΑΝΑΛΩΣΗ

Η ενδιάμεση ανάλωση πρέπει να συμβαδίζει με την παραγωγή. Σύμφωνα με την ταξινόμηση ατομικής κατανάλωσης με βάση το σκοπό (COICOP), τα κοινόχρηστα για θέρμανση, νερό, ηλεκτρικό ρεύμα κ.λπ. καθώς και το μεγαλύτερο μέρος των εργασιών συντήρησης και επισκευής που αφορούν την κατοικία πρέπει να καταγράφονται ξεχωριστά και επομένως να εξαιρούνται από την παραγωγή των υπηρεσιών στέγασης.

Στην πράξη, ωστόσο, διάφορα κοινόχρηστα καθώς και εργασίες συντήρησης και επισκευής ίσως πρέπει να θεωρείται ότι αποτελούν μέρος της υπηρεσίας μίσθωσης επειδή δεν είναι δυνατόν να διαχωριστούν. Το επίπεδο του ΑΕΕ δεν πρέπει να επηρεαστεί, εάν διεξάγεται σταθερά συνολική επεξεργασία για ενδιάμεση ανάλωση και παραγωγή.

Όσον αφορά την επισκευή και τη συντήρηση, πρέπει να διακρίνονται τρεις κατηγορίες. Πρώτον, οι βελτιώσεις σε υπάρχοντα πάγια περιουσιακά στοιχεία που ξεπερνούν κατά πολύ τις απαιτήσεις της συνήθους συντήρησης και των συνήθων επισκευών περιλαμβάνονται στον ακαθάριστο σχηματισμό παγίου κεφαλαίου (ΕΣΟΛ 1995 παράγραφος 3.107).

Δεύτερον, δαπάνες για συνήθεις εργασίες συντήρησης και επισκευών που πραγματοποιεί ένας ένοικος ιδιόκτητης κατοικίας για τη διακόσμηση, τη συντήρηση και την επισκευή της κατοικίας, οι οποίες συνήθως δεν πραγματοποιούνται από ενοίκους μισθωμένων κατοικιών αντιμετωπίζονται ως ενδιάμεση ανάλωση για την παραγωγή υπηρεσιών στέγασης (ΕΣΟΛ 1995 παράγραφος 3.77).

Τέλος, ο καθαρισμός, η διακόσμηση και η συντήρηση της κατοικίας, εφόσον πρόκειται για δραστηριότητες που είναι κοινές και για τους ενοίκους μισθωμένων κατοικιών εξαιρούνται από την παραγωγή (ΕΣΟΛ 1995 παράγραφος 3.09). Οι δαπάνες που συνδέονται με τις δραστηριότητες αυτές καταχωρούνται απευθείας στην τελική κατανάλωση των νοικοκυριών. Στην παράγραφο 3.76 του ΕΣΟΛ 1995 αναφέρεται ότι στις δαπάνες της τελικής κατανάλωσης των νοικοκυριών περιλαμβάνονται τα υλικά για μικροεπισκευές και εσωτερική διακόσμηση κατοικιών, του είδους που κατά κανόνα πραγματοποιούνται τόσο από ενοίκους όσο και από ιδιοκτήτες.

Αυτό σημαίνει ότι, για τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες, η ενδιάμεση ανάλωση πρέπει να καλύπτει τα ίδια είδη συνήθους συντήρησης και επισκευών όπως θα εκάλυπτε η ενδιάμεση ανάλωση από έναν ιδιοκτήτη για ανάλογες ενοικιαζόμενες κατοικίες. Οι δαπάνες για επισκευές και συντήρηση, τις οποίες συνήθως αναλαμβάνουν οι ενοικιαστές και όχι οι ιδιοκτήτες, πρέπει να αντιμετωπίζονται ως δαπάνες τελικής κατανάλωσης νοικοκυριών τόσο για τους ενοικιαστές όσο και για τους ιδιοκτήτες.

Η ενδιάμεση ανάλωση συνήθους συντήρησης και επισκευών που συνδέονται με ιδιοκατοικούμενες κατοικίες μπορεί να προέρχονται από άμεσες στατιστικές πηγές όπως είναι οι έρευνες για τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών. Όταν ο λόγος της ενδιάμεσης ανάλωσης προς την παραγωγή για τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες είναι πολύ διαφορετικός από τον αντίστοιχο λόγο για τον τομέα των ενοικιαζόμενων κατοικιών, πρέπει να διερευνώνται οι λόγοι στους οποίους οφείλεται η διαφορά αυτή. Όταν η διαφορά οφείλεται σε διαφορές στην ποιότητα, π.χ. διαφορετικό επίπεδο συνήθους συντήρησης για κατά τα άλλα παρόμοιες κατοικίες, τα τεκμαρτά ενοίκια πρέπει να προσαρμόζονται ανάλογα.

Η ενδιάμεση ανάλωση πρέπει να περιλαμβάνει τις έμμεσα μετρούμενες υπηρεσίες χρηματοπιστωτικής διαμεσολάβησης (ΥΧΔΜΕ) σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 448/98 του Συμβουλίου [1]. Σ' αυτές περιλαμβάνεται η ενδιάμεση ανάλωση των νοικοκυριών με την ιδιότητά τους ως ιδιοκτητών των κατοικιών σε σχέση με τα στεγαστικά δάνεια.

Όπως αναφέρεται στο τμήμα 1.4.5, οι άδειες κατοικίες μπορεί να οδηγήσουν σε ενδιάμεση ανάλωση. Γενικά, τονίζεται ότι ο διπλός υπολογισμός της ενδιάμεσης ανάλωσης στην περίπτωση κατοικιών ιδιοκτησίας του εργοδότη πρέπει να αποφευχθεί.

Αρχή 14:

Η ενδιάμεση ανάλωση πρέπει να καθοριστεί σε συνάρτηση με τον ορισμό της παραγωγής υπηρεσιών στέγασης. Κατ' αρχήν, το ενοίκιο δεν πρέπει να περιλαμβάνει κοινόχρηστα για θέρμανση, νερό, ηλεκτρικό ρεύμα κ.λπ. Εάν για πρακτικούς λόγους είναι προτιμότερη μια διαφορετική επεξεργασία, αυτή είναι αποδεκτή στο βαθμό που δεν επηρεάζεται το επίπεδο του ακαθάριστου εγχωρίου προϊόντος (ΑΕγχΠ) και του ΑΕΕ.

3. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΛΛΟΔΑΠΗ

Σύμφωνα με το ΕΣΟΛ 1995 (παράγραφοι 1.30 και 2.15) οι μονάδες μη μόνιμοι κάτοικοι θεωρούνται ως πλασματικές μονάδες μόνιμοι κάτοικοι με την ιδιότητά τους ως ιδιοκτητών γης ή κτιρίων στην οικονομική επικράτεια της χώρας, αλλά μόνον όσον αφορά τις συναλλαγές που επηρεάζουν την εν λόγω γη ή τα εν λόγω κτίρια.

Αυτό σημαίνει ότι η υπηρεσία που παρέχεται από μια κατοικία η οποία είναι ιδιοκτησία ενός μη μόνιμου κατοίκου συμπεριλαμβάνεται στην παραγωγή της οικονομίας της χώρας στην οποία βρίσκεται η κατοικία. Στην περίπτωση ιδιοκατοικούμενης κατοικίας μη μόνιμου κατοίκου, καταγράφεται ως εξαγωγή υπηρεσιών στέγασης και το αντίστοιχο καθαρό λειτουργικό πλεόνασμα καταγράφεται ως πρωτογενές εισόδημα πληρωτέο στην αλλοδαπή (ΕΣΟΛ 1995 παράγραφοι 3.142 και 4.60).

Όσον αφορά τους μόνιμους κατοίκους που είναι ιδιοκτήτες κατοικιών στην αλλοδαπή, η παράγραφος 3.64 του ΕΣΟΛ 1995 αναφέρει ότι «η αξία μίσθωσης ιδιόκτητων κατοικιών στο εξωτερικό, π.χ. κατοικίες για διακοπές, δεν θα πρέπει να καταγράφεται ως μέρος της εγχώριας παραγωγής, αλλά ως εισαγωγές υπηρεσιών, και το αντίστοιχο καθαρό λειτουργικό πλεόνασμα ως πρωτογενές εισόδημα που προέρχεται από την αλλοδαπή».

Γενικά προκύπτουν ελάχιστα προβλήματα εάν η ιδιοκτησία που ανήκει σε ένα μη μόνιμο κάτοικο ενοικιάζεται πραγματικά σε ένα μόνιμο κάτοικο, εφόσον θα παρατηρηθεί και θα συμπεριληφθεί στο ισοζύγιο πληρωμών μια χρηματική ροή. Οι κατοικίες οι οποίες ανήκουν και κατοικούνται από αλλοδαπούς πρέπει να προσδιορίζονται χωριστά. Η εθνικότητα ενός ιδιοκτήτη-ενοίκου δεν επαρκεί για το διαχωρισμό του μόνιμου κατοίκου από έναν μη μόνιμο κάτοικο. Οι παραθεριστικές κατοικίες που ανήκουν σε αλλοδαπούς ενδέχεται να έχουν μεγαλύτερη σπουδαιότητα και θα ήταν χρήσιμο να υπάρξει μια συμφωνία σχετικά με τον αριθμό των μη μόνιμων κατοίκων ιδιοκτητών μεταξύ των ενδιαφερόμενων κρατών μελών. Ωστόσο, παρατηρείται γενικά έλλειψη πληροφόρησης σχετικά με τους μη μόνιμους κατοίκους ιδιοκτήτες-ενοίκους. Οι πληροφορίες σχετικά με τους μόνιμους κατοίκους που είναι ιδιοκτήτες παραθεριστικών κατοικιών στην αλλοδαπή είναι ακόμη πιο σπάνιες. Για να αποφευχθούν οι ασυνέπειες, ένα κράτος μέλος που αφαιρεί πρωτογενές εισόδημα για ιδιοκατοικούμενες κατοικίες από ιδιοκτήτες μη μόνιμους κατοίκους πρέπει ταυτόχρονα να προσθέτει πρωτογενές εισόδημα για κατοικίες στην αλλοδαπή οι οποίες ανήκουν και κατοικούνται από μόνιμους κατοίκους.

Ως προς αυτό, ένα ειδικό ζήτημα αφορά τις ιδιοκτησίες χρονομεριστικής μίσθωσης. Εφόσον κατά την ίδια λογιστική περίοδο μια τέτοια ιδιοκτησία μπορεί να κατοικείται από κατοίκους διαφόρων χωρών, ένας έμμεσος καταμερισμός στη χώρα προέλευσης φαίνεται σχεδόν αδύνατος. Μπορούν να επιτευχθούν συγκρίσιμα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας μια πιο κατάλληλη προσέγγιση. Κατ' αρχάς, η (τεκμαρτή) προστιθέμενη αξία που παράγεται από καταλύματα χρονομεριστικής μίσθωσης καταμερίζεται στη χώρα προέλευσης της ιδιοκτήτριας εταιρείας. Κατόπιν, μπορεί να ζητηθεί από την ιδιοκτήτρια εταιρεία να παράσχει πληροφορίες σχετικά με τις χώρες προέλευσης των ιδιοκτητών χρονομεριστικής μίσθωσης που μπορεί να χρησιμεύσει ως κλειδί κατανομής.

Αρχή 15:

Σύμφωνα με το ΕΣΟΛ 1995, όλες οι κατοικίες στην οικονομική επικράτεια ενός κράτους μέλους συμβάλλουν στο ΑΕγχΠ της. Το καθαρό λειτουργικό πλεόνασμα που λαμβάνεται από μη μόνιμους κατοίκους υπό την ιδιότητά τους ως ιδιοκτητών γης και κτιρίων στην εν λόγω χώρα πρέπει να καταχωρηθεί ως εισόδημα περιουσίας στην αλλοδαπή και, ως εκ τούτου, να αφαιρεθεί από το ΑΕγχΠ κατά τη διάρκεια της μετάβασης σε ΑΕΕ (και αντιστρόφως). Αυτό το καθαρό λειτουργικό πλεόνασμα νοείται ως το καθαρό λειτουργικό πλεόνασμα από πραγματικά και τεκμαρτά ενοίκια κατοικιών. Ένα κράτος μέλος που αφαιρεί πρωτογενές εισόδημα για ιδιοκατοικούμενες κατοικίες από ιδιοκτήτες μη μόνιμους κατοίκους πρέπει ταυτόχρονα να προσθέτει εισόδημα περιουσίας για κατοικίες στην αλλοδαπή οι οποίες ανήκουν και κατοικούνται από μόνιμους κατοίκους.

[1] ΕΕ L 58 της 27.2.1998, σ. 1· κανονισμός όπως τροποποιήθηκε από τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1882/2003 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου.