# A BIZOTTSÁG 1722/2005/EK RENDELETE

**(2005. október 20.)**

**a piaci áron számított bruttó nemzeti jövedelem összehangolásáról szóló 1287/2003/EK, Euratom tanácsi rendeletet célzó lakásszolgáltatások becslési elveinek meghatározásáról**

**(EGT vonatkozású szöveg)**

AZ EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BIZOTTSÁGA,

tekintettel az Európai Közösséget létrehozó szerződésre,

tekintettel az Európai Atomenergia-közösséget létrehozó szerződésre,

tekintettel a piaci áron számított bruttó nemzeti jövedelem összehangolásáról szóló, 2003. július 15-i 1287/2003/EK, Euratom tanácsi rendeletre (GNI rendelet) [1] és különösen annak 5. cikke (1) bekezdésére,

mivel:

(1) Az Európai Közösségek saját forrásainak rendszeréről szóló, 2000. szeptember 29-i 2000/597/EK, Euratom tanácsi határozat [2] 2. cikkének (7) bekezdése megállapítja, hogy a piaci áron meghatározott bruttó nemzeti össztermék (GNP) az adott év piaci áron meghatározott bruttó nemzeti jövedelme (GNI), ahogyan azt a Bizottság az európai számlák rendszerével (ESA) összhangban előírta. A két korábbi, sorrendben az 1970-es és 1979-es rendszer helyébe lépő 1995. évi ESA-t (ESA 95) a nemzeti és regionális számlák európai rendszeréről szóló, 1996. június 25-i 2223/96/EK tanácsi rendelet [3] állapította meg, és annak melléklete határozta meg. Az ESA 95-ben használatos GNI helyébe a 2002-es költségvetési évtől kezdődő hatállyal a GNP lépett, mint a saját forrás számítási alapja.

(2) A bruttó nemzeti termék piaci áron történő összeállításának összehangolásáról szóló, 1989. február 13-i 89/130/EGK, Euratom tanácsi irányelv [4] 1. cikkének végrehajtását célzó lakásszolgáltatások becslési elveit a 95/309/EK, Euratom bizottsági határozat [5] határozta meg. Az 1287/2003/EK, Euratom rendelet 1. cikkének alkalmazásában a GNI-vel kapcsolatban most ugyanezen elveket kell előírni.

(3) Az e rendeletben előírt intézkedések összhangban vannak az 1287/2003/EK, Euratom rendelet által felállított GNI bizottság véleményével,

ELFOGADTA EZT A RENDELETET:

*1. cikk*

Az 1287/2003/EK, Euratom rendelet alkalmazásában a következő, a lakásszolgáltatások becslésére vonatkozó, e rendeletben megállapított elveket kell alkalmazni.

*2. cikk*

(1) A tagállamok tényleges bérleti díjakon alapuló rétegzési módszert alkalmaznak a lakáságazat kibocsátásának összeállításához.

A tagállamok táblázatos elemzéseket vagy statisztikai módszereket alkalmaznak a csoportosítási feltételek meghatározásához.

(2) A tagállamok az imputált bérleti díjak összeállításához felhasználják minden magántulajdonban levő lakásra vonatkozó szerződésben szereplő, egy bútorozatlan lakás használati jogáért fizetendő tényleges bérleti díjat.

A bútorozott lakások bérleti díjait is fel lehet használni, amennyiben a bérleti díjakat arányosan csökkentik a bútorok használatáért fizetett díjjal.

Azokban az országokban, ahol a magánbérlés ágazata kicsi, az imputált bérleti díjak alapjának megemelésére kivételes esetben állami bérlakások megfelelően megnövelt bérleti díját is alkalmazhatják.

*3. cikk*

(1) Kivételes és jól indokolt esetben alkalmazhatók más, objektív módszerek, mint például a fenntartási költség alapú módszer.

Nem szükséges a fenntartási költség alapú módszer indoklása a saját lakásszolgáltatások kibocsátásának összeállítása során, amennyiben az alábbi két feltétel mindegyike teljesül:

a) a magántulajdonban lévő bérlakások a lakásállomány kevesebb, mint 10 %-át teszik ki; valamint

b) a magán-, illetve más bérlakásokért fizetendő bérleti díjak közötti egyenlőtlenség több mint háromszoros.

---

[1] HL L 181., 2003.7.19., 1. o.
[2] HL L 253., 2000.10.7., 42. o.
[3] HL L 310., 1996.11.30., 1. o. A legutóbb az 1267/2003/EK európai parlamenti és tanácsi rendelettel (HL L 180., 2003.7.18., 1. o.) módosított rendelet.
[4] HL L 49., 1989.2.21., 26. o. A legutóbb az 1882/2003/EK európai parlamenti és tanácsi rendelettel (HL L 284., 2003.10.31., 1. o.) módosított irányelv.
[5] HL L 186., 1995.8.5., 59. o.

(2) A GNI bizottság e rendelet elfogadásától számított három éven belül felülvizsgálja a fenntartási költség alapú módszer működését.

*4. cikk*

A bázisévalapú megközelítést alkalmazó tagállamok a megfelelő mennyiségi, ár- és minőségi mutatószámok felhasználásával extrapolálják az adott bázisév adatait.

*5. cikk*

A lakásszolgáltatáshoz tartozó kibocsátások, a folyó termelőfelhasználás és a külfölddel folytatott ügyletek további és részletesebb becslési elveit a melléklet tartalmazza.

*6. cikk*

Ez a rendelet az *Európai Unió Hivatalos Lapjában* való kihirdetését követő huszadik napon lép hatályba.

Ez a rendelet teljes egészében kötelező és közvetlenül alkalmazandó valamennyi tagállamban.

Kelt Brüsszelben, 2005. október 20-án.

*a Bizottság részéről*
Joaquín ALMUNIA
*a Bizottság tagja*

*MELLÉKLET*

Az 1287/2003/EK, Euratom rendelet alkalmazásában a következő pontok célja, hogy tisztázzák a lakásszolgáltatáshoz tartozó kibocsátások, a folyó termelőfelhasználás és a külfölddel folytatott ügyletek becslési elveit.

1. A LAKÁSSZOLGÁLTATÁSOK KIBOCSÁTÁSA

1.1. **Alapmódszerek**

A nemzeti számlákban a megállapodás szerint a lakásszolgáltatások nemcsak a bérlakások szolgáltatásait, hanem a saját lakásszolgáltatást is magukban foglalják. A lakásszolgáltatások kibocsátásának értékelése tekintetében a nemzeti és regionális számlák európai rendszerének (ESA 95) 3.64. bekezdése előírja, hogy „a saját lakásszolgáltatás kibocsátását azon a becsült bérleti díjon [1] kell értékelni, amelyet a bérlő egy hasonló lakásért fizetne, figyelembe véve olyan tényezőket, mint a hely, a szomszédság, a komfortfokozat stb., illetve a lakás nagysága és minősége". A saját lakásszolgáltatásból származó érték becslésére elvileg több módszer áll rendelkezésre:

— a tényleges bérleti díjakon alapuló rétegzési módszer, amely a lakásállomány különböző csoportokba besorolt adatait kombinálja az egyes csoportokban kifizetett tényleges bérleti díjra vonatkozó információval,

— a fenntartási költség alapú módszer, ahol a folyó termelőfelhasználásról, az értékcsökkenésről, más termelési adók és termelési támogatások egyenlegéről és a nettó működési eredményről külön becslések készülnek. A lakásszolgáltatások kibocsátása ezen összetevők összességéből áll,

— az önértékelési módszer, ahol a lakástulajdonosokat kérik fel tulajdonuk potenciális bérleti díjának becslésére,

— adminisztratív értékelési módszerek, ahol a potenciális bérleti díjat egy harmadik fél határozza meg, például a kormány adóügyi célból.

A leginkább előnyben részesített módszer a tényleges bérleti díjakon alapuló rétegzési módszer. E módszer a tényleges bérleti díjakból történő mintavétellel szintén alkalmazható az összes tényleges bérleti díj értékének felbecslésére, illetve a lakásszolgáltatások értékének az ingyenesen, vagy áron alul bérbe adott lakásokból való felbecslésére (bővebben lásd az 1.4.1. bekezdésben).

A fenntartási költség alapú módszert csak bizonyos feltételek mellett lehet alkalmazni, és a lakásállománynak csak azon csoportjai esetében, ahol tényleges bérleti díjak nem állnak rendelkezésre, vagy statisztikailag nem megbízhatóak.

Az önértékelési módszer alkalmazásának a becslésre gyakorolt hatása igen szubjektív, így az eredményre nézve lényeges bizonytalansági tényezőt jelentő befolyás miatt kerülendő.

Az adminisztratív értékelési módszerek – különösen az adózással kapcsolatban – részrehajló eredményhez vezethetnek. Bizonyos csoportokra vonatkozóan ugyanakkor néha rendelkezésre állnak objektív értékelési módszerekből származó eredmények. Ezen eredmények felhasználása elfogadható, amennyiben a módszer objektív volta és az eredmények összehasonlíthatósága bizonyítható.

A rétegzési módszer a bérlakások tényleges bérleti díjából származó információt használja fel a lakásállomány bérleti értékének becsléséhez. Ezt az ár és a mennyiség szorzatán alapuló bruttósítási eljárásként lehet értelmezni. A lakásállomány csoportosítására azért van szükség, hogy megbízható becslésekhez lehessen jutni, és az árarányok közötti viszonylagos különbségeket is megfelelő módon figyelembe lehessen venni. Következésképpen egy adott csoport tényleges átlagos bérleti díját az adott csoport lakásaihoz rendelik. Amennyiben a rendelkezésre álló információ mintavételes felmérésből származik, az említett bruttósítás a bérlakásokra és a saját lakásszolgáltatásra együttesen vonatkozik. A csoportonkénti bérleti díj meghatározására vonatkozó részletes eljárást általában a bázisévre végzik el, és ezen eredményt a mindenkori folyó évre továbbvezetik.

A saját lakásszolgáltatás esetében alkalmazandó bérleti díjat a rétegzési módszernél egy bútorozatlan lakás használati jogáért a magánszektorban fizetendő bérleti díjként határozzák meg. Az imputált bérleti díjak megállapításához valamennyi, a magánszektorban kötött szerződésben szereplő bútorozatlan lakás bérleti díját kell felhasználni. Ebbe a magánszektor a kormányzati szabályozás miatt alacsony szintű bérleti díjait is bele kell venni.

[1] Erre a nyelvi változatra nem alkalmazandó.

Amennyiben a bérlőtől származik az információ, szükség lehet a megfigyelt tényleges bérleti díj korrigálására azáltal, hogy a közvetlenül a tulajdonosnak kifizetett lakástámogatást hozzá kell adni a megfigyelt tényleges bérleti díjhoz. Ha a fentiekben meghatározott, a megfigyelt bérleti díjakra vonatkozó minta nagysága nem elegendő, az imputálás céljára a bútorozott lakások megfigyelt bérleti díjai is felhasználhatók, amennyiben azokat a bútorok költségével kiigazítják. Kivételes esetben az állami tulajdonban lévő lakások megnövelt bérleti díja is felhasználható. A rokonok vagy alkalmazottak számára áron alul bérbe adott lakások bérleti díja nem használható fel. (Bővebben lásd az 1.2.3. és az 1.4.1. bekezdésben.)

A rétegzési módszer a bérlakások bruttósításához is alkalmazható. Az imputáláshoz a fentiek szerint felhasznált átlagos bérleti díj a bérlakáspiac bizonyos szegmenseiben nem megfelelő. A bútorozott lakások arányosan csökkentett bérleti díja, vagy a megnövelt állami bérleti díjak például nem felelnek meg a tényleges bérleti díj fejében kiadott lakásoknak. E probléma a ténylegesen kiadott bútorozott, vagy szociális lakások csoportjának elkülönítése és a megfelelő átlag bérleti díjak kombinálásával oldható meg.

A bérleti díj elvileg nem foglalja magában a fűtés, a víz, a villamos energia stb. költségeit. Amennyiben az adatforrás ezt nem teszi lehetővé, a bérleti díj és a folyó termelőfelhasználás koherenciáját biztosítani kell (bővebben lásd a 2. szakaszban).

Ha a saját lakásszolgáltatás bizonyos csoportjai esetében nem áll rendelkezésre reprezentatív tényleges bérleti díj, a legtöbb esetben ez extrapolációs vagy regressziós technikákkal megoldható.

Az átlagos bérleti díjak extrapolációján nyugvó hagyományos rétegzési módszer egyik változata az élvezeti regressziós módszer alkalmazása. E módszerek röviden a bérlakások mintavételből származó adatai alapján határozzák meg a lakás egyes jellemzőinek (méret, elhelyezkedés, erkély stb.) árát. A kibocsátást a lakásállomány(ból vett reprezentatív minta) egyes jellemzőit az adott jellemző élvezeti árával megszorozva kapják meg. A regressziós módszerek lehetővé teszik több változó figyelembevételét, és különösen hatásosak lehetnek, ha néhány csoport megfigyelt bérleti díjai nem állnak rendelkezésre.

Ez persze a saját lakásszolgáltatás, illetve a fejletlen bérlakáspiac esetében nem oldja meg a problémát. Az ilyen esetekben objektív becslésként a fenntartási költség alapú módszert kell alkalmazni. A fenntartási költség alapú módszert csak a saját lakásszolgáltatás esetében lehet alkalmazni.

*A fenntartási költség alapú módszer részletei*

A fenntartási költség alapú módszert csak akkor lehet alkalmazni, ha a tényleges bérleti díjakon alapuló rétegzési módszer a bérlakáspiac reprezentatív voltának hiánya miatt nem használható.

A megegyezés szerint ez az eset a következő két körülmény együttes megléte esetén áll fenn: 1. a magántulajdonban lévő bérlakások aránya az összes bérlakás számának kevesebb mint 10 %-a; és 2. a magán-, illetve más bérlakásokért fizetendő bérleti díjak közötti egyenlőtlenség több mint háromszoros. Amennyiben mindkét körülmény fennáll, a tagállam – megfelelő eredmények esetén – még mindig dönthet a rétegzési módszer alkalmazása mellett. Amennyiben csak a két körülmény egyike, vagy egyike sem áll fenn, a rétegzési módszert kell alkalmazni, kivéve ha bizonyítható, hogy a fenntartási költség alapú módszer jobban összehasonlítható eredményekre vezet.

A fenntartási költség alapú módszer esetében a lakásszolgáltatások kibocsátását a folyó termelőfelhasználás, az értékcsökkenés, más termelési adók és termelési támogatások egyenlege és a nettó működési eredmény összege adja. A saját lakásszolgáltatás esetében a tulajdonos által elvégzett munkáért nem regisztrálnak munkaerő-ráfordítást ([1]). A tapasztalat szerint a kibocsátás két legnagyobb összegű, annak egyenként 30–40 %-át kitevő összetevője az értékcsökkenés és a nettó működési eredmény.

Az értékcsökkenést a folyamatos leltározás módszere vagy más, jóváhagyott módszerek alapján kell kiszámítani. A saját tulajdonú lakóépületek esetében külön becslést kell végezni.

A nettó működési eredményt a saját lakásszolgáltatás-állomány folyó áron számított nettó értékére alkalmazott 2,5 %-os változatlan reál éves megtérülési rátájával kell mérni (pótlási költségek). Azért a 2,5 %-os reál megtérülési rátát alkalmazzák a lakásállomány piaci áron számított értékére, mert a lakások piaci értékének növekedését a folyamatos leltározás módszerében már figyelembe vették. Ugyanezt a megtérülési rátát kell alkalmazni az olyan földterület folyó áron számított értéke esetében, amelyen a tulajdonos által használt lakás található.

A földterület folyó áron számított értékét nehéz lehet éves szinten megfigyelni. A földterület értékének és a más csoportokban lévő épületek értékének hányadosát az új házak és a hozzájuk kapcsolódó földterületek költségeinek összetételéből lehet kikövetkeztetni.

([1]) Elméletben lehetséges, hogy a lakástulajdonosok, egyénileg vagy kollektíven, más statisztikai egységek, például lakásépítő társaságok vagy kezelési szolgáltató társaságok bevonása nélkül házfelügyelőt alkalmazzanak. Ebben az esetben a költségmódszerrel összhangban lévő kibocsátásnak tartalmaznia kell a munkavállalói jövedelemre fordított támogatást.

A GNI bizottság e bizottsági rendelet elfogadásától számított három éven belül felülvizsgálja a fenntartási költség alapú módszer fenti, a tagállamok tapasztalatán alapuló részét.

1. elv:

A lakásszolgáltatások kibocsátásának összeállításához a tagállamok a tényleges bérleti díjakon alapuló rétegzési módszert alkalmazzák közvetlen extrapolációval vagy ökonometriai regresszióval. A saját lakásszolgáltatás esetében ez a hasonló bérlakásokra vonatkozó tényleges bérleti díjak felhasználását jelenti. Indokolt és kivételes esetben, amikor a tényleges bérleti díj nem áll rendelkezésre vagy statisztikailag nem megbízható, egyéb objektív módszereket lehet alkalmazni, mint pl. a fenntartási költség alapú módszer. A fenntartási költség alapú módszer esetében nincs szükség indoklásra a saját lakásszolgáltatás kibocsátásának összeállításánál, amennyiben a következő két körülmény együttesen lép fel: a magántulajdonban lévő bérlakások aránya az összes bérlakásállomány kevesebb mint 10 %-a, és a magán-, illetve a magán- és más bérlakásokért fizetendő bérleti díjak közötti egyenlőtlenség több mint háromszoros.

## 1.2. **A lakásállomány csoportosítása**

### 1.2.1. *A bérleti díj szintjére ható tényezők*

A bérleti díj szintjét meghatározó változók első csoportját a lakás és az épület jellemzői adják. Először is fontos a lakás mérete mind az alapterületet, mind pedig a szobák számát illetően. Minél nagyobb a lakás, annál magasabb a bérleti díj. Az egy négyzetméterre jutó bérleti díj azonban a lakás méretének növekedésével csökken. Néhány lakáskategóriánál (pl. a fővárosi lakások esetében) azonban a négyzetméterár és a lakás mérete között fordított arányosság állhat fönn. Másik fontos tényező a lakás komfortfokozata. Ez arra vonatkozik, hogy van-e fürdőszoba, erkély/terasz, különleges padlózat vagy falborítás, kandalló, központi fűtés, légkondicionálás, különleges üvegezés és egyéb zaj- vagy hőszigetelő eszközök; a lakás kialakítása szintén lényeges. Az épülettel kapcsolatban további tényezők is lényegesek lehetnek, mint pl. a garázs, a lift, az úszómedence, a (tető)kert vagy a lakás épületen belüli elhelyezkedése. Az épület típusa (családi ház, sorház, lakás), szerkezete, kora és az épületben található lakások száma szintén kihat a bérleti díjra.

A változók második csoportja a környezeti jellemzőkre vonatkozik. Jól ismert tényező a hasonló belvárosi és vidéki lakások bérleti díja közötti különbség. A gazdasági központtól való távolság vagy a táj jellege (síkság, hegyvidék) nem elhanyagolható tényező. Emellett az olyan lakókörnyezeti tényezők, mint a kilátás, a lakást körülvevő zöldterület, a közlekedési eszközök és elérhetőségük, az üzletek és iskolák, vagy a környék híre és biztonsága szintén hatnak a tényleges bérleti díjra.

A változók egy másik csoportját társadalmi-gazdasági tényezőként lehet összefoglalni. A legtöbb országban például a bérleti díjakat államháztartási rendeletek, azaz a bérleti díj megszorításai vagy támogatásai befolyásolják. Befolyásolja továbbá a bérleti megállapodás kora, a szerződés típusa (határozott vagy határozatlan idejű), az egy lakásra jutó lakók száma (lakóközösség), a tulajdonos típusa (állami tulajdonú, lakásszövetkezeti, magán, munkáltatói) és a tulajdonos bérletidíj-politikája szintén hatással lehet a bérleti díjakra.

Nyilvánvalóan számos további változó hathat a bérleti díjakra. A fenti tényezők mindegyikének összegyűjtése azonban túlterhelt kérdőívekhez vezethet. Ezért érdemes megfontolni az ingatlanértékek felhasználását csoportosítási célokra. A lakás ingatlanértékének felhasználása mögött meghúzódó ésszerű magyarázat az, hogy ez tükrözi annak fontos jellemzőit. Az ingatlanértéket így implicit csoportosítási tényezőnek lehet tekinteni. Az ingatlanérték és a tényleges bérleti díj arányának felhasználása alkalmas megközelítésnek tekinthető, különösen azon országokban, ahol a bérlakások a lakásállomány kis részét teszik ki. Feltéve, hogy ezen arány stabil, e módszer lehetővé tenné az olyan lakások bérleti díjának meghatározását, amelyek csak a saját lakásszolgáltatás ágazatában jellemzőek. Emellett az ingatlanérték nem zárja ki a „naturális” csoportosítási feltételek használatát; e kettőt ötvözni lehet. E helyzetben az ingatlanértékek feltehetően a hiányzó „naturális” csoportosítási feltételeket tükrözik. A bérleti díjak kiszámításában felhasznált ingatlanértékeknek minden esetben a folyó bázisévre vonatkozó objektív becslésen kell alapulniuk.

A gyakorlatban a csoportosítás eltérő az egyes tagállamok között mind a csoportok száma, mind pedig a csoportok meghatározására szolgáló pontos feltételek tekintetében. Bár első ránézésre ez okozhat némi aggodalmat, hangsúlyozni kell, hogy bizonyos alapvető feltételeket, mint a lakás mérete és (földrajzi) elhelyezkedése, szinte mindenhol használnak. Ezenfelül az egyéb jellemzők jelentősége országonként eltérő, és a tagállamok maguk képesek a legjobban meghatározni a lényeges feltételeket.

2. elv:

A tagállamok a lakások lényeges jellemzői szerint csoportosítják azokat. Ezek a lakás és az épület jellemzőire, a lakás környezeti jellemzőire és a társadalmi-gazdasági tényezőkre vonatkozhatnak. Emellett a csoportosítás történhet az aktuális ingatlanérték szerint is – amennyiben az objektív becslésen alapul.

1.2.2. *A csoportosítási feltételek kiválasztása*

Amennyiben rendelkezésre állnak az egy lakás bérleti díját befolyásoló különböző jellemzők, az első feladat a bérleti díjat jelentősen befolyásoló jellemzők megvizsgálása. A fontos változókat a rendelkezésre álló statisztikai információk táblázatos elemzésével is fel lehet tárni. A becslés objektív mértékének eléréséhez hasznos lehet a csoporton belüli tényleges bérleti díjak szórásnégyzete. A csoportok esetleges jobb kiválasztásánál a csoportokon belüli szórásnégyzet minimalizálására való törekvés a rétegzési módszer egyik ösztönzője lehet. Ezért legalább azon esetekben ajánlatos kiszámítani a csoportonkénti szórásnégyzetet, amikor a csoportosítás befolyásolja mind a tényleges, mind az imputált bérleti díjak szintjét.

A fejlett statisztikai eljárások, mint pl. a (többváltozós) regresszióanalízis, kifinomultabb megközelítést kínálnak. E módszer segítségével megbecsülhető az egyedi változók hatása, s ezáltal a bérleti díjak szórásnégyzetét hozzá lehet rendelni bizonyos jellemzőkhöz. Röviden: egy változó magyarázó erejét – a korrelációs együttható segítségével – mennyiségileg meg lehet határozni. E módszer továbbá lehetővé teszi a jellemzők fontosság szerinti rangsorolását. Ez segít annak meghatározásában, hogy mely esetekben van szükség részletesebb csoportokra. A legfontosabb változóknak többváltozós regressziós technikákkal történő kombinálása megmutatja azok általános magyarázó erejét. A fejlett statisztikai eljárások alkalmazása hatékony módszert jelent a lakásállomány csoportosításához szükséges fontos változók kiválasztásában. A regresszióanalízist ezen felül közvetlenül fel lehet használni a bérleti díjak becslésére, pl. élvezeti modellek formájában. Ez az eljárás hasznos eszköze az átlagos bérleti díj becslésének olyan esetekben, amikor a bérlakáságazatban nem áll rendelkezésre megfelelő megfigyelés (üres csoport).

A csoportosítási feltételek fejlett statisztikai eljárásokon alapuló kiválasztásának további előnye, hogy nem kell minden országra egységes feltételeket előírni. Összehasonlítható eredmény eléréséhez elégséges minden országban a legfontosabb feltételek rangsorának kialakítása és a magyarázó erő kívánatos általános szintjének megjelölése. Nyilvánvaló, hogy az ilyen regresszióanalízis nagymértékben függ attól, hogy milyen statisztikai információ áll rendelkezésre. Azonban az elemzés még korlátozott mértékben rendelkezésre álló statisztikai információ esetében is ösztönző lehet a jövőbeni fejlesztésekre.

Mivel a bérleti díjat befolyásoló különböző változókra vonatkozó információ főként az alapstatisztikák kidolgozottságán múlik, a fejlett statisztikai technikák alkalmazásának lehetősége jelenleg korlátozott lehet. Ezért egy szabványeljárás ajánlott, amely szerint a tagállamok a táblázatos elemzésekből származó minden lényeges feltételt felhasználnak. A lakásállomány csoportosításához minimumként a lakás méretét, elhelyezkedését és még legalább egy fontos jellemzőjét fel kell használni; a csoportosításnál legalább 30 csoportot kell alkotni. A lakásállomány felosztásának sokatmondónak és a lakásállomány egészére vonatkozóan reprezentatívnak kell lennie. Fejlett statisztikai technikát is lehet a csoportok változóinak kiválasztásához alkalmazni.

A gyakorlatban azonban a tagállamok szívesebben alkalmaznak kevesebb, illetve a szabványeljárás által előírtaktól eltérő változót. Ez elfogadható, amennyiben a (többváltozós) regresszióanalízis a magyarázó erő elfogadható szintjéről tanúskodik. Összehasonlítható eredmény biztosításához küszöbértékként legalább 70 %-os korrelációs együttható ajánlott. E küszöbértéket nagy minta esetén akkor is el lehet fogadni, ha az ingyenes vagy áron aluli bérbeadásokat, illetve a kiugró adatokat nem veszik figyelembe.

3. elv:

A tagállamok táblázatos elemzések vagy statisztikai technikák alapján alakítják ki a fontos csoportosítási feltételeket. Minimumként a lakás méretét, elhelyezkedését és még legalább egy fontos jellemzőjét fel kell használni. Legalább 30 csoportot kell alkotni, ahol legalább három méretosztályt és két elhelyezkedési típust kell megkülönböztetni. Kevesebb vagy más változót is lehet használni, amennyiben korábban bizonyítást nyert, hogy a (többváltozós) korrelációs együttható eléri a 70 %-ot.

1.2.3. *Tényleges és imputált bérleti díjak*

Az imputált bérleti díjakat a megfigyelt tényleges bérleti díjak alapján határozzák meg. Imputálás céljából a bérleti díjat egy bútorozatlan lakás használati jogáért fizetendő árként határozzák meg. E meghatározás teljesítése érdekében szükség lehet a megfigyelt bérleti díjak kiigazítására.

A fűtés, víz, villamos energia stb. díjait ezért elvben ki kell zárni a bérleti díjból, bár a gyakorlatban néha nehéz ezeket elkülöníteni. Az ESA értékelési szabályaival összhangban a lakáságazati kibocsátás alapáron számítandó.

A megfigyelt bérleti díjak vonatkozásában bizonyos állami támogatások valószínűleg jelentősebbek. Például adott egy háztartás, amely fogyasztóként jogosult valamilyen államháztartási támogatásra (pl. lakástámogatásra), amelyet azonban adminisztratív okokból a lakástulajdonosnak fizetnek ki. A megfigyelt bérleti díjak az információ forrásától függően különbözhetnek. Amennyiben az információ a bérlőtől származik, a megfigyelt bérleti díj kiegészíthető bizonyos különleges lakástámogatásokkal.

Emellett az imputáláshoz szükséges tényleges bérleti díjak használatához számos olyan alapvető kérdést kell tisztázni, amelyek befolyásolják az adatok összehangolását. Az első kérdés arra vonatkozik, hogy az imputáláshoz az összes tényleges bérleti díjat fel kell-e használni, vagy csak az új szerződésekben szereplő bérleti díjakat. A céltól függően különböző elméleti érveket lehet megfogalmazni mind az új szerződésekben, mind az építés évében kötött szerződésekben, mind az „átlagos" szerződésekben szereplő tényleges bérleti díjak felhasználása mellett. Az általános szabályt alkalmazva, azaz a hasonló lakások bérleti díját felhasználva nem tűnik elfogadhatónak az, ha az imputálás alapját az új szerződésekben szereplő bérleti díjakra korlátozzák. Mivel az „átlagos" bérleti díjakat alkalmazzák a bérlakáságazatra, ugyanazt kell alkalmazni a saját lakásszolgáltatásra is. Emellett a különböző megoldás valószínűleg komoly nehézségeket okozna sok országban, ahol a rétegzési módszert alkalmazzák. Összefoglalva azt lehet megállapítani, hogy az imputált bérleti díjak kiszámításához valamennyi szerződés tényleges bérleti díjának átlagát fel kell használni. Ebbe a magánszektorban a kormányzati szabályozás miatt érvényes alacsony szintű bérleti díjakat is bele kell venni.

A második kérdés arra a problémára vonatkozik, hogy az állami tulajdonban lévő lakásokat fel lehet-e használni az imputáláshoz. Mivel a saját lakásszolgáltatás döntően magántulajdonban van, az imputáláshoz elvben csak a magánszektor tényleges bérleti díjait lehetne felhasználni. Ha azonban a magánkézben lévő saját lakásszolgáltatás tényleges bérleti díjairól nem áll rendelkezésre kellő mennyiségű megfigyelés ahhoz, hogy azok kielégítő alapot biztosítsanak az imputáláshoz, kivételes esetben az állami tulajdonú lakások bérleti díjait is fel lehet használni, feltéve hogy azokat megfelelően megnövelik ahhoz, hogy velük a magánszektor bérleti díjai megfelelően behelyettesíthetők legyenek.

Egy további kérdés a bútorozott lakások bérleti díjainak használatára vonatkozik, amellyel meg lehetne növelni az imputált bérleti díjak alapját. Elvben a saját lakásszolgáltatás bérleti díjára vonatkozó imputálás alapjául a bútorozatlan lakás bérleti díja szolgál. Ezért a bútorozott lakások bérleti díját nem lehet közvetlenül felhasználni. Ahhoz, hogy az imputálásnál használt bérleti díjak tartalma ne legyen torz, csökkenteni kell azokat a bútorok használatáért fizetett díjjal.

4. elv:

Imputálás céljából a tényleges bérleti díj egy bútorozatlan lakás használati jogáért fizetendő bérleti díj. Amennyiben a bérlőtől származik az információ, szükség lehet a megfigyelt tényleges bérleti díj korrigálására azáltal, hogy azon lakástámogatást, amelyet adminisztratív okokból közvetlenül a háztulajdonosnak fizetnek ki, hozzá kell adni a megfigyelt tényleges bérleti díjhoz. Az imputált bérleti díj összeállításához felhasználják az összes magántulajdonban lévő, bútorozatlan lakás szerződésében szereplő tényleges bérleti díjat. Ha statisztikai okokból szükséges, kivételes esetben az állami tulajdonú lakások bérleti díjait is fel lehet használni, feltéve hogy azokat megfelelően megnövelik ahhoz, hogy velük a magánszektor bérleti díjai megfelelően behelyettesíthetők legyenek. Ehhez hasonlóan – a bútorozott és bútorozatlan lakások közötti bérleti díj levonása után – a bútorozott lakások bérleti díjait is be lehet vonni az imputálás alapjába.

## 1.3. **A bázisévre vonatkozó becslés forrásai és az extrapolációs módszer**

### 1.3.1. *Lakásállomány*

A rétegzési módszer szerinti számítás lényeges eleme a lakásállományra vonatkozó információ. Ezen információ hivatkozási alapot teremt az extrapolációs eljárások során. Általánosságban a lakásállományba tartozik minden épület vagy az épületek lakásnak használt részei. Részletesebben a különleges problémákat tárgyaló rész foglalkozik e kérdéssel. E lakásállomány kialakításának fő adatforrását az épület-összeírások, a közigazgatási épület-nyilvántartások vagy a népszámlálások jelentik. A folyó évre vonatkozó becsült érték megállapításához tehát korrigálni kell a bázisévre vonatkozó számadatot.

A bázisév lakásállományára tekintettel az épület-összeírások tűnnek a legkevésbé problematikusnak, és ezek a legteljesebbek, különösen, ha azokat a népszámlálással együtt végzik. Az adminisztratív épület-nyilvántartások főként jogi eljárásoktól függenek, amelyek bizonytalanságokhoz vezethetnek például azzal kapcsolatban, hogy a lakások kibővítése, fejlesztése, átalakítása és lebontása megfelelően kerül-e a nyilvántartásba. Problémát okozhat, ha a népszámlálás alkalmával a háztartások által szolgáltatott adatokat használják fel lakásállomány alapjaként, mert ezen jellemzően figyelmen kívül hagyják a második lakásokat, amelyekben a népszámlálás idején nem laknak.

5. elv:

A bázisév lakásállományának összeállításához kiindulási alapként a tagállamok egy épület-összeírás, egy népszámlálás vagy egy adminisztratív épület-nyilvántartás adatait használják fel. Mivel az épületek összeírása általában a lehető legteljesebb körű, e teljesség érdekében az adminisztratív épület-nyilvántartás és a népszámlálás esetében is intenzív és alapos ellenőrzésekre van szükség.

1.3.2. *Tényleges bérleti díj*

A rétegzési módszer szerint a lakásszolgáltatás termelési értékének kiszámításában a második alapvető elem a bérlakáságazatban kifizetett tényleges bérleti díj. A bázisév tényleges bérleti díjára vonatkozó információt vagy összeírásból (pl. népszámlálás), vagy mintavételes felmérésből – például a háztartások költségvetésének felmérése, vagy a speciális bérletidíj-felmérés – szerzik be. Az első esetben a tényleges bérleti díjat valószínűleg teljes valójukban lefedik, és a számításoknak csak az imputált bérleti díjak szintjére van hatásuk. A mintavételes felmérések esetében a számítások mind a tényleges, mind pedig az imputált bérleti díjak szintjére hatnak. Az összeírás nyilvánvalóan a megbízható információ széles alapját jelenti. A háztartások költségvetésének felmérései általában szintén megbízhatóak, különösen az alapvető termékek esetében. Mint ismeretes, az ilyen típusú felmérés esetében a különféle válaszok megtagadása jelenti az általános problémát. Amennyiben a lakás inkább luxusnak, mint szükségletnek számít, ez a probléma olyan nem kívánt hatással lenne a bérleti díjak kiszámítására, amit ellensúlyozni kellene. A háztartások költségvetése felmérésének egy további problémája, legalábbis néhány országban, a felmérés kis mérete, ez ugyanis korlátozhatja a bérleti díjak csoportosítási lehetőségeit. A rendelkezésre álló kiegészítő forrásokat minden esetben a lehető legnagyobb mértékben ki kell használni. Ez lehet a helyzet például olyan országokban, ahol a lakások nagy része állami ellenőrzés alatt áll, és a lakásügynökségeknek elszámolást kell készíteniük. Továbbá az eredmények folyamatos javítása érdekében meg kell vizsgálni az alternatív forrásokat, mint pl. kimondottan a bérleti díj vizsgálatára szolgáló felméréseket.

6. elv:

A tagállamok a legszélesebb körű és a legmegbízhatóbb forrásokat – például a népszámlálásból vagy a háztartások költségvetésének felméréséből származó adatokat – használják fel a csoportonkénti tényleges bérleti díj kiszámítására. Az alternatív forrásokat a megbízhatóság, a teljeskörűség és különösen a csoportosítás javítása érdekében kell értékelni.

1.3.3. *A bázisév eredményeinek extrapolációja*

Csak kevés tagállam rendelkezik olyan éves információval, amely a tulajdonosok által használt lakások kibocsátásának évenkénti újbóli kiszámításához szükséges. A legtöbb országban az egy adott évre vonatkozó eredményeket tekintik hivatkozási alapnak, és ezeket mutatószámok bevonásával folyamatosan frissítik, így jutva a folyó év adatához. A frissítés történhet a (teljes) bázisévi kibocsátásra vonatkozó összevont mutatószám bevonásával, vagy a lakásállomány és az egyes csoportok bérleti díjainak külön extrapolációjával. Bár általában hasonlóak az eredmények, különbségeket okozhat a szerkezeti eltolódás – pl. a bérlakások és a saját lakásszolgáltatás közötti arányban. Emellett egy külön számítással a megbízhatóság ellenőrizhetővé válna.

Tekintettel az alkalmazott mutatószámokra, a mennyiségi indexet leginkább az építőipar kibocsátásából származtatják. Az ár mutatója pedig gyakran a fogyasztói árindexben figyelembe vett bérleti díj árindexén alapul. Ez torzulást okozhat azon esetekben, amikor nem indokolt az a feltevés, hogy az imputált bérleti díjak indexe az összes bérleti díj indexéhez hasonlóan alakul, például bizonyos lakások esetén az államilag ellenőrzött bérleti díjból adódóan. Az imputált bérleti díjak extrapolációjánál kedvezőbbnek tűnik a bázisévhez hasonlóan egy olyan árindex használata, amely a magántulajdonban lévő bérlakások bérleti díjának mozgását tükrözi. Fel kell hívni a figyelmet továbbá arra a tényre, hogy az árindexek általában nem tartalmazzák a minőségváltozás miatt bekövetkező árnövekedéseket. Az árindexeket ezért ki kell egészíteni egy, a javulást tükröző minőségi mutatószámmal.

Végül hasznosnak tűnik a szerkezeti változásoknak az eredményre gyakorolt hatását azáltal minimalizálni, hogy az extrapolációs időt korlátozzák. A vonatkozó alapstatisztikák gyakoriságát figyelembe véve megfelelőnek tűnik a lakásállományra vonatkozóan tízévente – azaz a népszámlálások megszokott ütemét követve – új bázisévet bevezetni. Emellett az ártényezőkre (a csoport bérleti díjára) vonatkozóan új bázisévet bevezetni legalább ötévente kellene, azaz követve a háztartások költségvetése felmérésének átlagos gyakoriságát.

7. elv:

Amennyiben nem lehetséges a lakásszolgáltatások termelési értékének teljes körű újrabecslését évente elvégezni, a tagállamok extrapolálhatják az adott bázisév adatait a megfelelő mennyiségi, ár- és minőségi mutatószámok felhasználásával. A lakásállomány és az átlagos bérleti díj extrapolációja minden csoportra külön történik. Az extrapolációs eljárás különbséget tesz a tényleges és az imputált bérleti díjak kiszámítása között. Amennyiben szükséges, az extrapolációhoz használt csoportok száma kevesebb lehet, mint a bázisév számításához használt csoportoké. A saját lakásszolgáltatás imputált bérleti díjának extrapolációjához általában a magántulajdonban lévő lakások bérleti díját tükröző árindexet alkalmazzák. Két bázisév közötti időszak egyetlen esetben sem haladhatja meg a lakásállomány esetében a tíz, az ártényezők esetében az öt évet, ellenkező esetben ugyanezt a minőséget más megfelelő módszerekkel kell elérni.

1.4. **Különleges problémák**

1.4.1. *Ingyenesen és áron alul bérbe adott lakások*

A tényleges bérleti díjakra vonatkozó adatgyűjtés során nulla vagy igen alacsony értékek is megfigyelhetőek. Az ingyenesen bérbe adott lakások esetében ez ahhoz a különös helyzethez vezet, hogy a szolgáltatásra sor kerül, de (látható) fizetés nem történik. Ilyen esetekben elfogadható az a megoldás, hogy a megfigyelt tényleges nulla bérleti díjat korrigálják. Ehhez hasonló megoldás lenne logikus az áron alul kiadott lakások esetében is.

Az államháztartás beavatkozásai mellett egyéb okok is indokolják az ingyenesen vagy áron alul bérbe adott lakások megfigyelését. Egy példa erre, amikor a munkavállaló a munkáltató tulajdonában lévő lakásért semmit, vagy csökkentett bérleti díjat fizet. Ez mindenféle munkavállalói kategóriánál előfordulhat, beleértve a házfelügyelőket vagy a biztonsági őröket is. Ez esetben a tényleges bérleti díjat korrigálni kell, illetve a tényleges és az összehasonlítható bérleti díj közötti különbséget természetbeni juttatásként kell kezelni (lásd ESA 95, 4.04–4.06. bekezdés). Egy másik lehetőség az, amikor a lakást nulla vagy alacsony bérleti díj fejében rokonoknak vagy barátoknak adják ki. Ez esetben a korrigálást az jelenti, hogy a lakásokat egyszerűen átsorolják a bérlakáságazatból a saját lakásszolgáltatás ágazatába. Hasonló korrekció tűnik továbbá megfelelőnek a bérlők által fizetett átalánydíjak esetében, azaz amikor a bérlő a szokásosnál hosszabb időszakra előre fizeti ki a bérleti díjat.

8. elv:

Az ingyenes vagy olcsó lakások esetében megfigyelt tényleges bérleti díjat úgy kell korrigálni, hogy a bérleti díj lefedje a teljes lakásszolgáltatást. Korrekció nélkül sem az ingyenes, sem pedig az olcsó lakások bérleti díját nem lehet felhasználni az imputált bérleti díj kiszámítására.

1.4.2. *Nyaralók*

A nyaralók a szabadidő eltöltésére szolgáló lakások minden típusát magukban foglalják, mint pl. a közeli hétvégi házat, amelyet egy évben sokszor, rövid időre vesznek igénybe, vagy a sokkal távolabbi üdülőt, amelyet hosszabb időre, de évente csak néhány alkalommal használnak. Első ránézésre a bérelt nyaralók nem okoznak problémát, mivel a kibocsátás mértékének a ténylegesen kifizetett bérleti díjat lehet tekinteni. Ha azonban a tényleges bérleti díjat havonta szedik be, az egész évre történő extrapoláció túlbecslésekhez vezet, amennyiben nem áll rendelkezésre kiegészítő információ az átlagos igénybevételi időről.

A tulajdonos által használt nyaralók imputált bérleti díjának kiszámításához a leglogikusabb megközelítés az, ha csoportosítják ezeket, és a ténylegesen bérelt hasonló szállásért fizetendő megfelelő átlagos éves bérleti díjat használják. Az éves bérleti díj implicite tükrözi az átlagos igénybevételi időt. Nehézségek esetén helyettesítő módszert lehet alkalmazni, azaz információt lehet gyűjteni az egy csoportba tartozó nyaralókról, és a ténylegesen bérelt nyaralókra vonatkozó átlagos éves bérleti díjat alkalmazni lehet a saját tulajdonú nyaralókra. Harmadik megoldás lehet az elhelyezkedés szerint azonos csoportban levő szokásos lakások teljes éves bérleti díjának felhasználása, amennyiben a nyaralók a lakásállománynak csak igen kis részét teszik ki, vagy ahol a nyaralókat nem lehet a többi lakástól elkülöníteni. Még az üdülők esetében is ésszerűnek tűnik ez az eljárás, ha figyelembe vesszük, hogy ezek mindig a tulajdonos rendelkezésére állnak, és annak barátai vagy rokonai ezeket ingyenesen vehetik igénybe.

9. elv:

A nyaralók a szabadidő eltöltésére szolgáló lakások minden típusát magukban foglalják, mint pl. a közeli hétvégi házat, vagy a sokkal távolabbi üdülőt. A nyaralók kibocsátásának becsléséhez lehetőség szerint a hasonló létesítmények évi átlagos bérleti díját alkalmazzák. Az éves bérleti díj implicite tükrözi az átlagos igénybevételi időt. Bár a csoportosítás kívánatos lenne, a nyaralókat egy csoportba lehet sorolni. Amennyiben a nyaralók a lakásállománynak csak nagyon kis részét teszik ki, az elhelyezkedés szempontjából azonos csoportba tartozó szokásos lakásokra vonatkozó teljes éves bérleti díjat lehet figyelembe venni. Az olyan indokolt és kivételes esetekben, amikor a nyaralók bizonyos csoportjaira nem áll rendelkezésre a tényleges bérleti díj, vagy az adatok statisztikailag nem megbízhatóak, egyéb módszereket lehet alkalmazni, mint pl. a fenntartási költség alapú módszert.

1.4.3. *Az időben megosztott használatban lévő szálláshelyek*

Az időben megosztott használat esetében az ingatlanügynök egy jogot értékesít, amely jog szerint valamely idegenforgalmi körzetben elhelyezkedő lakást az év meghatározott időszakában használni lehet, és az ügynök emellett gondoskodik az ingatlan kezeléséről. A jogot egy bizonyítvány tanúsítja, amelyet az első befizetést követően bocsátanak ki. E bizonyítvány folyó áron forgalomképes. Az időszakos fizetéseket az eljárási költségek fedezésére kell teljesíteni.

E leírásból az következik, hogy az első befizetés befektetésnek tekinthető, mivel a kibocsátott bizonyítvány hasonlít a részvényhez. Ezt alátámasztja az a tény, hogy a vásárló legalább egy tagállam törvénye szerint valódi jogot szerez. Így hasznosnak tűnne az első befizetések beszámítása a nemzeti számlákba az immateriális javak között. Logikusnak tűnik továbbá az ingyenes szállást osztalékként kezelni, amelyet az ingatlanügynök természetbeni juttatásként nyújt.

Az alapvető probléma az, hogy az időben megosztott használat valóban nyújt szolgáltatást, ez azonban nem része a gazdaság kibocsátásának. Logikusan ez korrekciót igényel. Először is az a javaslat, hogy az időszakos fizetést fogadják el indirekt intézkedésnek, ami implicite azt jelenti, hogy a szállás szolgáltatásával kapcsolatban nem történik korrekció, mivel az időszakos fizetés más szolgáltatást fedez, nevezetesen az üzletviteli költségeket. Egy másik elméleti lehetőség az volna, ha az első befizetést a szolgáltatásnyújtásért fizetett előlegnek tekintenék, és azt felosztanák a vonatkozó használatbavételi időszakok között. E modell gyakorlati alkalmazásának statisztikai problémáitól eltekintve ellentmondás látszik a jogi kifejezések között, mivel az implicit értelmezés szerint egy szolgáltatás, nem pedig egy eszköz megvásárlásáról van szó.

További lehetőséget jelenthet az, ha hasonló (önellátó) szálláslehetőségek éves tényleges bérleti díjából származtatják az indirekt intézkedést. E megoldás mellett szól, hogy az idegenforgalmi körzetekben mind az időben megosztott használatban lévő üdülők, mind a ténylegesen bérelt üdülők együttesen helyezkednek el. Amennyiben probléma merül fel, a nyaralókra javasolt két másik módszer is elfogadható az időben megosztott használatban lévő nyaralókra. Az imputált bérleti díjnak nettó alapból kell kiindulnia, hogy elkerülhető legyen az időszakos fizetések által fedezett költségek kétszeres elszámolása.

10. elv:

Az időben megosztott használatban lévő szálláshelyeket illetően ugyanazon eljárást kell alkalmazni, mint a nyaralóknál.

1.4.4. *Albérleti szoba bérlése*

A legtöbb országban igen sok egyetemi hallgató lakik albérletben. Ez gyakran más fiatalokra vagy más olyan személyekre is jellemző, akik foglalkozásuk miatt távol vannak otthonuktól. Amennyiben a szoba egy bérlakás része, azaz albérletbe adták, nincs nagyobb probléma. Az albérleti szoba bérleti díját a tényleges fő bérleti díjhoz történő hozzájárulásnak lehet tekinteni, ez tehát háztartások közötti transzfer. Ha azonban e szoba egy saját tulajdonú lakás része, az albérlő által fizetett bérleti díj és a teljes imputált bérleti díj figyelembevétele kétszeres elszámolást jelentene. A helyes megoldás valószínűleg az volna, ha a lakásnak az albérlő által elfoglalt részarányáért a fizetett tényleges bérleti díjat, a lakás többi részéért pedig az imputált bérleti díjat vennék figyelembe. Ez azonban a gyakorlatban valószínűleg kivitelezhetetlen. Ehelyett a bérleti díjat olyan transzferként lehet kezelni, amelyen belül a költségek megosztottak. Ez annyiban hasonló az első esethez, hogy az albérleti szoba tényleges bérleti díja úgy jelenik meg, mint hozzájárulás az imputált fő bérleti díjhoz. Ezen eljárás következtében korrekcióra lenne szükség, ha a háztartási ágazatot csoportokra bontják.

További kérdést jelent a több szoba albérletbe adásának kezelése. Ez esetben azt ajánlják, hogy az albérlet kifejezést csak akkor alkalmazzák, ha maga a tulajdonos vagy a főbérlő továbbra is ott lakik a lakásban. Egyéb esetben a szoba albérletbe adását külön gazdasági tevékenységnek kell tekinteni (lakásszolgáltatás vagy panzió).

11. elv:

Az egy lakáson belüli albérleti szoba bérleti díját mindaddig a fő bérleti díjhoz való hozzájárulásként kezelik, ameddig maga a tulajdonos vagy a főbérlő is a lakásban lakik.

1.4.5. *Üres lakások*

Először is, egy bérelt lakást akkor is lakottként kell kezelni, ha a bérlő máshol lakik. Másodszor, a nyaralókra és az időben megosztott használatban lévő szálláshelyekre kialakított általános megoldás értelmében az éves bérleti díj implicite tükrözi az átlagos igénybevételi időt. Az üres lakások problémája ezért azon nem bérlakásokra korlátozódik, amelyeket tulajdonosuk nem használ, azaz amelyeket el vagy ki lehet adni. Mivel az üres lakásoknál semmilyen szolgáltatásnyújtás nem történik, így nem kell bérleti díjat számolni.

A tulajdonos vagy a szomszédok nyilatkozatán alapuló információ szerint lehet eldönteni, hogy egy nem bérelt ingatlan üres-e avagy sem. Az ilyen információ hiányában a bútorok megléte jelezheti, hogy az ingatlant lakják. Ezzel ellentétben a bútorozatlan lakásokat üresnek lehet tekinteni, mivel nehéz elképzelni, hogy ott lakásszolgáltatás folyjon. Az üres lakások közé tartoznak azok a lakások is, amelyeket a fizetés elmulasztása miatt tulajdonosuk visszavesz, vagy amelyek rövid időszakra üresek, mert a lakásügynökség nem talált azonnal új bérlőt. Határesetnek minősül egy teljesen bebútorozott üres lakás, amelyet a tulajdonos azonnal használatba vehet. Ez esetben lehet úgy érvelni, hogy addig nem történik lakásszolgáltatás, ameddig a tulajdonos ténylegesen el nem foglalja a lakást. De mivel ez összehasonlítható egy bérelt, ám üres lakással, megfelelőnek tűnik a bérleti díj beiktatása. Ezért a bútorozott, saját tulajdonú lakásokat általában lakottnak kell tekinteni.

Egy üres lakással kapcsolatban is merülhetnek fel költségek, mint pl. a karbantartással, a villamos energiával, a biztosítási díjakkal, az adókkal stb. kapcsolatos folyó kiadások. Ezeknek szerepelniük kell a lakáságazat folyó termelőfelhasználásában, más termelési adók stb. alatt. Egy szolgáltatást egyáltalán nem nyújtó vállalkozás esetében ez negatív hozzáadott értéket eredményezhet.

12. elv:

Az eladható vagy kiadható nem bérlakásra nulla bérleti díjat iktatnak be. A bútorozott, tulajdonos által használt lakást általában lakott lakásnak kell tekinteni.

1.4.6. *Garázsok*

Mivel a garázsok a bruttó felhalmozás részét képezik, nemcsak az tűnik indokoltnak, hogy a bérelt garázsok szolgáltatása része legyen a gazdaság kibocsátásának, hanem a tulajdonos által használt garázs imputált kibocsátása is. A garázs mindkét esetben a lakás komfortjának egyik eleme, hasonlóan a többi létesítményhez. Ennek vonatkoznia kellene a parkolóhelyekre is, mivel azok funkciója feltehetően azonos a garázséval.

Az ESA 95 3.64. bekezdése kimondja, hogy „a lakástól különálló garázs esetében, amelyet a tulajdonos a lakáshoz kapcsolódó végső fogyasztás céljára használ, hasonló becslést kell végezni. Nem kell becslést végezni arra a garázsra, amelyet a tulajdonosa csak abból a célból használ, hogy a munkahelye közelében parkolhasson."

Rendszerint több a saját tulajdonú, mint a garázzsal rendelkező bérlakás. E strukturális különbség számításba vételéhez a legjobbnak az tűnik, ha a garázs meglétét csoportosítási feltételként alkalmazzák.

13. elv:

A végfelhasználói célú garázsok és a parkolóhelyek által nyújtott szolgáltatásokat a lakásszolgáltatásokon belül kell figyelembe venni.

2. FOLYÓ TERMELŐFELHASZNÁLÁS

A folyó termelőfelhasználásnak összhangban kell lennie a kibocsátással. Az egyéni fogyasztás rendeltetés szerinti osztályozásának (COICOP) megfelelően a fűtés, víz, villamos energia stb. díjait, akárcsak a lakás-karbantartási és -javítási költségeket külön kell regisztrálni, azaz a lakásszolgáltatások kibocsátásába nem szabad beleszámítani.

A gyakorlatban azonban több díjat, illetve a karbantartási és javítási költségeket a bérleti szolgáltatás részének kell tekinteni azon az alapon, hogy ezeket nem lehet elkülöníteni. A GNI-szintet nem érintheti, ha a folyó termelőfelhasználást és a kibocsátást egyaránt bruttó módon kezelik.

A javítással és karbantartással kapcsolatban három kategóriát kell elkülöníteni. Először, a használt állóeszközökön végzett nagyobb javítások, amelyek messze meghaladják a szokásos karbantartás és javítás követelményeit, a bruttó állóeszköz-felhalmozás részét képezik (ESA 95, 3.107. bekezdés).

Másodszor, a saját lakás tulajdonosa által a lakás festéséhez, karbantartásához és javításához nem tipikusan felhasznált anyagokkal kapcsolatos kiadásokat a lakásszolgáltatás előállítása során folyó termelőfelhasználásként kell kezelni (ESA 95, 3.77. bekezdés).

Végül a termelésbe nem tartoznak bele a lakástakarítás, -festés és -karbantartás, amennyiben e tevékenységet általában a bérlő végzi (ESA 95, 3.09. bekezdés). Az e tevékenységekhez kapcsolódó kiadásokat közvetlenül a háztartások végső fogyasztási kiadásaként kell regisztrálni. Mint az ESA 95 3.76. bekezdésében előírja, a háztartások végső fogyasztási kiadásaiba beletartoznak a bérlő vagy a tulajdonos által a lakás kisebb külső, vagy belső javításaihoz, festéséhez jellemzően felhasznált anyagok.

Ez azt jelenti, hogy a saját lakásszolgáltatás esetében a folyó termelőfelhasználásnak a karbantartás és a javítások ugyanazon fajtáit kell fedeznie, amelyeket rendesen a hasonló bérlakásoknál a lakástulajdonos általi folyó termelőfelhasználásnak tekintenének. A jellemzően inkább a bérlő, mint a tulajdonos által elvégzett javítások és karbantartás kiadásait a háztartások végső fogyasztási kiadásaként kell kezelni mind a bérlő, mind a lakástulajdonos esetében.

A saját lakásszolgáltatásnál felmerülő, szokványos karbantartás és javítások folyó termelőfelhasználását olyan közvetlen statisztikai forrásokból lehet kikövetkeztetni, mint a háztartások költségvetésének felmérése. Ha a folyó termelőfelhasználás a saját lakásszolgáltatás kibocsátásához viszonyított aránya nagyon eltérő a bérlakáságazat arányától, ennek okait ki kell vizsgálni. Ha az eltérést minőségi különbségek okozzák, például az egyébként hasonló lakások különböző szinten történő karbantartása, az imputált bérleti díjat ennek megfelelően ki kell igazítani.

A folyó termelőfelhasználásnak – a 448/98/EK tanácsi rendelettel [1] összhangban – tartalmaznia kell a pénzközvetítői szolgáltatások közvetett módon mért díját (FISIM). Ebbe beletartozik a háztartások lakástulajdonosi minőségben felmerülő folyó termelőfelhasználása a lakáshitelekkel összefüggésben.

Mint az 1.4.5. részben szerepel, az üres lakások esetében is felmerülhet folyó termelőfelhasználás. Általánosságban hangsúlyozni kell, hogy a munkáltató tulajdonában lévő lakások esetében kerülni kell a folyó termelőfelhasználás kétszeres elszámolását.

14. elv:

A lakásszolgáltatások folyó termelőfelhasználását a kibocsátás meghatározásával összhangban állapítják meg. Általában egyik tétel sem tartalmazza a fűtés, víz és villamos energia stb. díját. Amennyiben gyakorlati okok eltérő kezelést kívánnak, ez elfogadható, ha nincs hatással a GDP- és a GNI-szintre.

3. A KÜLFÖLDDEL FOLYTATOTT ÜGYLETEK

Az ESA 95 (1.30. és 2.15. bekezdése) értelmében a nem rezidens egységeket, amennyiben az ország gazdasági területén lévő föld vagy meglevő épület tulajdonosai, az ország képzett rezidens egységeinek kell tekinteni, de csak az adott földterületet vagy épületet érintő gazdasági műveletek vonatkozásában.

Ez azt jelenti, hogy az olyan lakással kapcsolatos szolgáltatást, amely egy nem rezidens tulajdonában van, azon gazdaság kibocsátásába számítják bele, ahol a lakás elhelyezkedik. A nem rezidensek tulajdonában lévő saját lakásszolgáltatás esetében szolgáltatásexportot kell regisztrálni, a megfelelő nettó működési eredményt pedig a külföldnek fizetett elsődleges jövedelemként kell nyilvántartani (az ESA 95 3.142. és 4.60. bekezdése).

A rezidensek külföldön lévő saját lakásával kapcsolatban az ESA 95 3.64. bekezdése megállapítja, hogy „a külföldön lévő saját lakás, például nyaraló, lakbérét nem kell a hazai termelés részeként elszámolni, de mint szolgáltatás importot és nettó működési eredményt, amely külföldről származó elsődleges jövedelem, igen”.

Általában kevés probléma merül fel, ha a nem rezidens tulajdonában lévő ingatlant rezidensnek adják bérbe, mivel ekkor monetáris folyamatot figyelnek meg, és az kerül a fizetési mérlegbe. A külföldi rezidensek tulajdonában lévő vagy az általuk lakott lakásokat külön kellene meghatározni. A lakástulajdonos állampolgársága nem elég ahhoz, hogy meg lehessen különböztetni a rezidenseket a nem rezidensektől. Valószínűleg a külföldi rezidensek tulajdonában lévő nyaralók a leginkább fontosak, és az érintett tagállamoknak hasznos lenne megállapodásra jutni a nem rezidens tulajdonosok számát illetően. A nem rezidens lakástulajdonosokról azonban igen kevés információ áll rendelkezésre. A külföldön nyaralóval rendelkező rezidensekről még annál is kevesebb az adat. A következetlenség elkerülése érdekében a nem rezidensek tulajdonában lévő külföldi saját lakásszolgáltatásból elsődleges jövedelemre szert tevő tagállamnak ugyanakkor egyszerre a rezidensek tulajdonában lévő saját lakásszolgáltatásért járó elsődleges jövedelmet kellene hozzáadni.

Külön problémát jelent e vonatkozásban az időben megosztott használat. Mivel ugyanazon számbavételi időszakban az ingatlant különböző országok rezidensei lakhatják, a származási ország szerinti közvetlen elosztás szinte lehetetlen. Létezik egy sokkal megvalósíthatóbb megközelítés, amely révén összehasonlítható eredményekhez lehet jutni. Először az időben megosztott használatú szálláshely által létrehozott (imputált) hozzáadott értéket a tulajdonos vállalkozás honossága szerint osztályozzák. Ezt követően a tulajdonos vállalkozást fel lehet kérni arra, hogy adjon információt az időben megosztott használat tulajdonosainak származási országáról, amely felosztási kulcsként szolgálhat.

15. elv:

Az ESA 95 szerint egy tagállam gazdasági területén elhelyezkedő valamennyi lakás hozzájárul az ország GDP-jéhez. A nem rezidenseknek az adott országban föld- és lakástulajdonosként kapott nettó működési eredményét a külföldnek fizetett tulajdonosi jövedelemként kell elszámolni, és ezért le kell vonni a GDP-ből, hogy eljussunk a GNI-hez (és fordítva). A nettó működési eredmény egy lakás tényleges és imputált bérbeadásának nettó működési eredménye. A nem rezidensek tulajdonában lévő saját lakásszolgáltatásból tulajdonosi jövedelemre szert tevő tagállamnak ugyanakkor egyszerre a rezidensek tulajdonában lévő külföldi saját lakásszolgáltatás járó tulajdonosi jövedelmet kellene hozzáadni.

[1] HL L 58., 1998.2.27., 1. o. Az 1882/2003/EK európai parlamenti és tanácsi rendelettel módosított rendelet.