UREDBA KOMISIJE (ES) št. 1722/2005

z dne 20. oktobra 2005

o načelih za ocenjevanje stanovanjskih storitev za namene Uredbe Sveta (EC, Euratom) št. 1287/2003 o uskladitvi bruto nacionalnega dohodka po tržnih cenah

(Besedilo velja za EGP)

KOMISIJA EVROPSKIH SKUPNOSTI JE –

ob upoštevanju Pogodbe o ustanovitvi Evropske skupnosti,

ob upoštevanju Pogodbe o ustanovitvi Evropske skupnosti za atomsko energijo,

ob upoštevanju Uredbe Sveta (ES, Euratom) št. 1287/2003 z dne 15. julija 2003 o uskladitvi bruto nacionalnega dohodka po tržnih cenah (Uredba BND) ([1]), in zlasti člena 5(1) Uredbe,

ob upoštevanju naslednjega:

(1) Člen 2(7) Sklepa Sveta 2000/597/EC, Euratom z dne 29. septembra 2000 o sistemu virov lastnih sredstev Evropskih skupnosti ([2]) določa, naj se bruto nacionalni proizvod po tržnih cenah (BNP) šteje za enakega bruto nacionalnemu dohodku po tržnih cenah (BND), ki ga v skladu z Evropskim sistemom računov (ESR) določi Komisija. ESR iz leta 1995 (ESR 95), ki nadomešča prejšnja dva sistema iz let 1970 in 1979, je bil vzpostavljen z Uredbo Sveta (ES) št. 2223/96 z dne 25. junija 1996 o Evropskem sistemu nacionalnih in regionalnih računov v Skupnosti ([3]) in je bil določen v Prilogi k navedeni uredbi. BND, kakor se uporablja v ESR 95, je nadomestil BNP kot merilo za namene lastnih virov, z začetkom veljavnosti od proračunskega leta 2002.

(2) Zaradi izvajanja člena 1 Direktive Sveta 89/130/EGS, Euratom z dne 13. februarja 1989 o usklajevanju načinov za obračunavanje bruto nacionalnega proizvoda po tržnih cenah ([4]) so bila načela za ocenjevanje stanovanjskih storitev določena z Odločbo Komisije 95/309/ES, Euratom ([5]). Za namene člena 1 Uredbe (ES, Euratom) št. 1287/2003 je sedaj treba zagotoviti enakovredno skupino načel v zvezi z BND.

(3) Ukrepi, predvideni s to uredbo, so v skladu z mnenjem Odbora BND, ustanovljenega z Uredbo (ES, Euratom) št. 1287/2003 –

SPREJELA NASLEDNJO UREDBO:

Člen 1

Za namene Uredbe (ES, Euratom) št. 1287/2003 se uporabljajo naslednja načela za ocenjevanje stanovanjskih storitev, kakor so določena v tej uredbi.

Člen 2

1. Države članice za izračun proizvodnje stanovanjskih storitev uporabijo metodo stratifikacije na podlagi dejanskih najemnin.

Države članice za določanje značilnih meril stratifikacije uporabijo tabelarične analize ali statistične postopke.

2. Države članice za izračun pripisanih najemnin uporabijo dejanske najemnine, ki zapadejo v plačilo za pravico do uporabe neopremljenega stanovanja na podlagi vseh pogodb, ki se nanašajo na stanovanja v zasebni lasti.

Uporabijo se lahko tudi najemnine za opremljena stanovanja, če so ustrezno zmanjšane tako, da se plačilo za uporabo pohištva izključi.

V državah, kjer je sektor zasebnih najemnih stanovanj majhen, se lahko izjemoma uporabijo ustrezno zvišane javne najemnine, da se poveča osnova za pripisane najemnine.

Člen 3

1. V izjemnih ustrezno utemeljenih primerih lahko države članice uporabijo druge objektivne metode, denimo stroškovno metodo.

Za uporabo stroškovne metode za izračun proizvodnje stanovanjskih storitev v sektorju stanovanj, v katerih bivajo lastniki, utemeljitev ni potrebna, če sta izpolnjena oba naslednja pogoja:

(a) najemna stanovanja v zasebni lasti morajo predstavljati manj kot 10 % stanovanjskega sklada; in

(b) razlika med zasebnimi in drugimi plačanimi najemninami mora biti več kot trikratna.

([1]) UL L 181, 19.7.2003, str. 1.
([2]) UL L 253, 7.10.2000, str. 42.
([3]) UL L 310, 30.11.1996, str. 1. Uredba, kakor je bila nazadnje spremenjena z Uredbo (ES) št. 1267/2003 Evropskega parlamenta in Sveta (UL L 180, 18.7.2003, str. 1).
([4]) UL L 49, 21.2.1989, str. 26. Direktiva, kakor je bila spremenjena z Uredbo (ES) št. 1882/2003 Evropskega parlamenta in Sveta (UL L 284, 31.10.2003, str. 1).
([5]) UL L 186, 5.8.1995, str. 59.

2. Odbor BND v treh letih po datumu sprejetja te uredbe prouči delovanje stroškovne metode.

Člen 4

Države članice, ki uporabljajo pristop baznega leta, ekstrapolirajo podatek določenega baznega leta z uporabo ustreznih količinskih, cenovnih in kakovostnih kazalnikov.

Člen 5

Priloga vsebuje nadaljnja in podrobnejša načela za ocenjevanje proizvodnje, vmesne potrošnje in transakcij s tujino v okviru stanovanjskih storitev.

Člen 6

Ta uredba začne veljati dvajseti dan po objavi v *Uradnem listu Evropske unije*.

Ta uredba je v celoti zavezujoča in se neposredno uporablja v vseh državah članicah.

V Bruslju, 20. oktobra 2005

Za Komisijo
Joaquín ALMUNIA
Član Komisije

PRILOGA

V naslednjih točkah so za namene Uredbe (EC, Euratom) št. 1287/2003 pojasnjena načela ocenjevanja proizvodnje, vmesne potrošnje in transakcij s tujino za področje stanovanjskih storitev.

1. PROIZVODNJA STANOVANJSKIH STORITEV

1.1 **Osnovne metode**

Proizvodnja stanovanjskih storitev v nacionalnih računih po dogovoru ne obsega le storitev najemnih stanovanj, temveč tudi storitve stanovanj, v katerih bivajo lastniki. V zvezi z vrednotenjem proizvodnje stanovanjskih storitev Evropski sistem nacionalnih in regionalnih računov (ESR 95) v poglavju 3.64 določa, da „se mora proizvodnja stanovanjskih storitev za lastne potrebe vrednotiti po ocenjeni vrednosti najemnine [1], ki bi jo stanovalec plačal za enako nastanitev, ob upoštevanju dejavnikov, kot so lokacija, zgradbe v soseščini itd., pa tudi velikost in kakovost stanovanja". Načeloma je na voljo več metod za ocenjevanje vrednosti stanovanjskih storitev v sektorju stanovanj, v katerih bivajo lastniki:

— Metoda stratifikacije na podlagi dejanskih najemnin, pri kateri se kombinirajo informacije o stanovanjskem skladu, razčlenjenem v različne stratume, z informacijami o dejansko plačanih najemninah v vsakem stratumu.

— Stroškovna metoda, pri kateri so opravljene ločene ocene vmesne potrošnje, potrošnje stalnega kapitala, drugih davkov na proizvodnjo minus subvencij in neto poslovnega presežka. Proizvodnja stanovanjskih storitev je vsota teh komponent.

— Metoda samoocenjevanja, pri kateri se lastnike, ki bivajo v lastnem stanovanju, prosi, da ocenijo potencialno najemnino za svojo lastnino.

— Metode administrativne ocenitve, pri kateri potencialno najemnino določijo tretje stranke, npr. vladni organi za davčne namene.

Prednost ima metoda stratifikacije na podlagi dejanskih najemnin. Ta metoda se lahko uporablja tudi za ocenjevanje vrednosti vseh dejanskih najemnin na podlagi vzorca dejanskih najemnin in za ocenjevanje vrednosti stanovanjskih storitev iz stanovanj, za katere se plača ničelna ali zelo nizka najemnina (za podrobnosti glej oddelek 1.4.1).

Stroškovna metoda naj bi se uporabljala le pod določenimi pogoji in le za tiste stratume stanovanjskega sklada, pri katerih podatkov o dejanskih najemninah ni ali so statistično nezanesljivi.

Metoda samoocenjevanja naj se ne bi uporabljala zaradi večinoma subjektivnega vpliva na oceno, kar povzroča precej negotovosti v rezultatih.

Metode administrativne ocene lahko prinesejo pristranske rezultate, zlasti, kadar se uporabljajo v zvezi z obdavčevanjem. Včasih pa so za nekatere stratume lahko na voljo rezultati objektivnih metod ocenjevanja. Uporaba rezultatov je sprejemljiva, če je mogoče dokazati objektivnost metode in primerljivost rezultatov.

Pri metodi stratifikacije se informacije o dejanskih najemninah za najemna stanovanja uporabijo za oceno vrednosti najemnin za stanovanjski sklad. To lahko razložimo kot postopek preračuna na celotno populacijo na podlagi pristopa „cena krat količina". Stratifikacija stanovanjskega sklada je potrebna zato, da se pridobi zanesljiva ocena in da se ustrezno vključijo relativne razlike v cenah. Posledično se povprečna dejanska najemnina v stratumu uporabi za vsa stanovanja v tem stratumu. Če so razpoložljive informacije pridobljene z vzorčnimi anketami, se postopek preračuna na celotno populacijo nanaša na del najemnih stanovanj in na vsa stanovanja, v katerih bivajo lastniki. Podrobnejši postopek za določitev najemnine na stratum se običajno opravi za bazno leto, rezultat pa se nato ekstrapolira na tekoča leta.

Najemnina, ki se pri metodi stratifikacije uporabi za stanovanja, v katerih bivajo lastniki, je opredeljena kot najemnina na zasebnem trgu, ki zapade v plačilo za pravico do uporabe neopremljenega stanovanja. Za določitev pripisanih najemnin je treba uporabiti najemnine za neopremljena stanovanja na podlagi vseh pogodb na zasebnem trgu. Vključiti je treba tudi najemnine na zasebnem trgu, ki so nizke zaradi regulativnega posega države.

[1] Ne zadeva slovenske jezikovne različice.

Če je vir informacije najemnik, je morda treba ugotovljeno najemnino korigirati, in sicer tako, da se ji doda morebitno posamično podporo za plačilo najemnine, ki se plačuje neposredno najemodajalcu. Če vzorec za ugotovljene najemnine, kakor so opredeljene zgoraj, ni dovolj velik, se lahko za namene izračunavanja pripisanih najemnin uporabijo tudi opremljena stanovanja, če je od njih odšteto plačilo za uporabo pohištva. V izjemnih primerih je mogoče uporabiti zvišane najemnine za državna stanovanja. Ne uporabljajo se nizke najemnine, ki se oddajajo v najem sorodnikom ali zaposlenim. (Za podrobnosti glej oddelka 1.2.3 in 1.4.1.)

Metoda stratifikacije se lahko uporablja tudi za postopek preračuna na celotno populacijo za vsa najeta stanovanja. Povprečna najemnina za izračunavanje pripisanih najemnin je lahko za nekatere segmente najemniškega trga neustrezna. Ustrezno zmanjšane najemnine za opremljena stanovanja ali zvišane javne najemnine so na primer lahko za dejansko oddana stanovanja neprimerne. Ta problem lahko rešijo ločeni stratumi za dejansko oddana opremljena ali socialna stanovanja, v kombinaciji z ustreznimi povprečnimi najemninami.

Načeloma naj najemnina ne bi vključevala stroškov za ogrevanje, vodo, elektriko, itd. Če viri podatkov tega ne omogočajo, je treba zagotoviti skladnost med najemninami in vmesno potrošnjo (za podrobnosti glej oddelek 2).

Če za določen stratum stanovanj, v katerih bivajo lastniki, manjka reprezentativna dejanska najemnina, je to v večini primerov mogoče rešiti z uporabo ekstrapolacijskih ali regresijskih metod.

Alternativa standardni metodi stratifikacije, pri kateri se ekstrapolirajo povprečne najemnine na stratum, je uporaba metod hedonične regresije. Pri takšnih metodah se uporabljajo vzorčni podatki za najemna stanovanja za določanje cene vsake značilnosti stanovanja (velikost, lokacija, balkon, itd.). Proizvodnja se dobi z množenjem vsake značilnosti (reprezentativnega vzorca) stanovanjskega sklada s hedonično ceno te značilnosti. Regresijske metode omogočajo upoštevanje večjega števila spremenljivk in so lahko zlasti učinkovite, če manjkajo ugotovljene najemnine za nekatere stratume.

Seveda pa s tem problem ni rešen v izrednem primeru, če v vseh stanovanjih bivajo lastniki ali če ni razvitega najemniškega trga. Kot objektivna metoda ocenjevanja naj bi se v takšnih primerih uporabila stroškovna metoda. Stroškovna metoda naj bi se uporabljala le za stanovanja, v katerih bivajo lastniki.

Podrobnosti o stroškovni metodi

Stroškovna metoda naj bi se uporabljala samo takrat, kadar zaradi nereprezentativnosti najemniškega trga ni mogoče uporabiti metode stratifikacije na podlagi dejanskih najemnin.

Po dogovoru se šteje, da je tako, kadar sta hkrati izpolnjena oba naslednja pogoja: (1) število najemnih stanovanj v zasebni lasti predstavlja manj kot 10 % skupnega števila stanovanj in (2) razlika med zasebnimi in drugimi plačanimi najemninami je več kot trikratna. Tudi če sta izpolnjena oba pogoja, se lahko država še vedno odloči, da bo uporabila metodo stratifikacije, če so rezultati dovolj kakovostni. Če ni izpolnjen eden ali oba pogoja, se uporablja metoda stratifikacije, razen, če je mogoče dokazati, da stroškovna metoda daje bolj primerljive rezultate.

V okviru stroškovne metode je proizvodnja stanovanjskih storitev vsota vmesne potrošnje, potrošnje stalnega kapitala, drugih davkov na proizvodnjo minus subvencije in neto poslovnega presežka. Za stanovanja, v katerih bivajo lastniki, se ne vračuna delo, ki ga opravijo lastniki ([1]). Izkušnje kažejo, da sta potrošnja stalnega kapitala in neto poslovni presežek največji postavki, saj vsaka od njiju predstavlja 30–40 % proizvodnje.

Potrošnja stalnega materiala naj bi se izračunala na podlagi metode stalne inventarizacije (MSI) ali drugih priznanih metod. Na voljo naj bi bila ločena ocena stanovanjskih zgradb s stanovanji, v katerih bivajo lastniki.

Neto poslovni presežek je treba meriti tako, da se uporabi stalna realna letna stopnja donosa 2,5 % za neto vrednost sklada stanovanj, v katerih bivajo lastniki, po tekočih cenah (nadomestitveni stroški). Realna stopnja donosa 2,5 % velja za vrednost sklada po tekočih cenah, saj je povišanje tekoče vrednosti stanovanj že upoštevano v MSI. Isto stopnjo donosa je treba uporabiti za vrednost zemlje po tekočih cenah, na kateri se nahajajo stanovanja, v katerih bivajo lastniki.

Letno je težko ugotavljati vrednost zemlje po tekočih cenah. Razmerje med vrednostjo zemlje in vrednostjo stavb v različnih stratumih je mogoče dobiti z analizo sestave stroškov novih hiš in pripadajoče zemlje.

([1]) Načeloma je mogoče, da lastniki, ki bivajo v lastnem stanovanju, posamično ali skupaj zaposlijo hišne oskrbnike, ne da bi vključili druge statistične enote, kot so stanovanjska podjetja ali podjetja za upravljanje z nepremičninami. V takšnih primerih naj bi v skladu s stroškovno metodo proizvodnja vključevala nadomestilo za zaposlene.

Odbor BND naj bi v treh letih po datumu sprejetja te uredbe Komisije proučil zgoraj navedene podatke o stroškovni metodi na podlagi izkušenj v držav članicah.

Načelo št. 1:

Za izračun proizvodnje stanovanjskih storitev države članice uporabijo metodo stratifikacije na podlagi dejanskih najemnin, in sicer bodisi z neposredno ekstrapolacijo bodisi s pomočjo ekonometrične regresije. Pri stanovanjih, v katerih bivajo lastniki, to pomeni uporabo dejanskih najemnin za podobna najemna stanovanja. V utemeljenih izjemnih primerih, kjer podatkov o dejanskih najemninah ni ali so statistično nezanesljivi, je možno uporabiti druge objektivne metode, denimo stroškovno metodo. Za izračun proizvodnje stanovanjskih storitev v sektorju stanovanj, v katerih bivajo lastniki, na podlagi stroškovne metode dodatna utemeljitev ni potrebna, če sta hkrati izpolnjena oba naslednja pogoja: najemna stanovanja v zasebni lasti predstavljajo manj kot 10 % stanovanjskega sklada in razlika med zasebnimi in drugimi plačanimi najemninami je več kot trikratna.

1.2 **Stratifikacija stanovanjskega sklada**

1.2.1 *Dejavniki, ki vplivajo na višino najemnin*

Prva skupina spremenljivk, ki vplivajo na višino najemnin, zadeva značilnosti stanovanja in zgradbe. Pri tem je kot prvo pomembna velikost stanovanja, in sicer glede stanovanjske površine in tudi glede števila sob. Večje ko je stanovanje, višja bo najemnina. Hkrati pa najemnina na kvadratni meter z velikostjo stanovanja običajno pada. Vendar pa je za nekatere kategorije stanovanj (npr. etažna stanovanja v glavnih mestih) odnos med ceno na kvadratni meter in velikostjo stanovanja mogoče ponazoriti s krivuljo v obliki črke U. Drugi pomemben dejavnik zadeva siceršnje prednosti stanovanja. Mednje lahko spadajo spremenljivke, kot so kopalnica, balkon/terasa, poseben pod ali tapete, odprti kamin, centralno ogrevanje, klimatska naprava, posebna zasteklitev in druga zvočna ali toplotna izolacija; pomemben je tudi tloris stanovanja. Kar zadeva zgradbo, so lahko pomembni tudi nekateri drugi dejavniki, denimo garaža, dvigalo, bazen, (strešni) vrt ali lega stanovanja v zgradbi. Na najemnino pa lahko vplivajo tudi vrsta zgradbe (individualna hiša, vrstna hiša, etažno stanovanje), arhitektura, starost in število stanovanj v zgradbi.

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

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

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

V praksi se stratifikacija med državami članicami razlikuje glede števila stratumov in tudi glede natančnih meril, s katerimi so ti opredeljeni. Čeprav bi bilo to na prvi pogled lahko zaskrbljujoče, je treba poudariti, da se nekatera osnovna merila, denimo velikost in (geografska) lega stanovanja, uporabljajo skoraj povsod. Poleg tega se pomen drugih značilnosti od države do države razlikuje in države članice so same najbolj primerne, da določijo značilna merila.

Načelo št. 2:

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

1.2.2 *Izbira meril stratifikacije*

Glede na različne značilnosti, ki vplivajo na najemnino za stanovanje, je prva naloga preučiti tiste spremenljivke, ki imajo pomemben vpliv. Eden od načinov za odkritje značilnih spremenljivk je izdelava tabelarične analize razpoložljivih statističnih informacij. Za pridobitev objektivnega merila za oceno bi bil koristen podatek o varianci dejanskih najemnin v stratumu. To bi pomenilo vzpodbudo pri poskusu izboljšanja stratifikacije, pri čemer bi stratume izbirali tako, da bi minimizirali varianco znotraj stratuma. Zato je priporočljivo, da se varianca na stratum izračuna vsaj v tistih primerih, v katerih stratifikacija vpliva na višino dejanskih in tudi pripisanih najemnin.

Nekoliko bolj izpiljen pristop ponujajo kompleksnejše statistične tehnike, kot je denimo (multipla) regresijska analiza. Taka tehnika omogoča ocenitev vpliva posameznih spremenljivk, tako da je razlike med najemninami možno pripisati določenim značilnostim. Na kratko povedano, razlagalno moč spremenljivke je mogoče kvantificirati s pomočjo korelacijskega koeficienta. Poleg tega je mogoče značilnosti rangirati glede na njihov pomen. To je lahko v pomoč pri vprašanju, v katerih primerih je potrebna natančnejša stratifikacija. Kombiniranje najpomembnejših spremenljivk z uporabo multiplih regresijskih tehnik ponazori njihovo skupno razlagalno moč. Uporaba kompleksnejših statističnih tehnik za izbiro pomembnih spremenljivk velja za učinkovit način stratifikacije stanovanjskega sklada. Poleg tega je regresijsko analizo mogoče neposredno uporabiti za ocenjevanje najemnin, na primer v obliki hedoničnih modelov. Ta tehnika je tudi uporabno sredstvo za oceno povprečne najemnine za stratume v primerih, ko ni ustreznih ugotovitev v sektorju najemnih stanovanj (prazni stratumi).

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

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

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

Načelo št. 3:

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

1.2.3 *Dejanske in pripisane najemnine*

Pripisane najemnine se določijo na podlagi ugotovljenih dejanskih najemnin. Za namene izračunavanja pripisanih najemnin je najemnina opredeljena kot cena, ki zapade v plačilo za pravico do uporabe neopremljenega stanovanja. Ugotovljene najemnine je morda treba prilagoditi, da bi ustrezale tej opredelitvi.

Stroške za ogrevanje, vodo, elektriko itd. je treba zato izključiti iz najemnin, čeprav je to v praksi včasih težko. V skladu s pravili vrednotenja ESR naj bi bila proizvodnja stanovanjskih storitev izražena v osnovnih cenah.

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

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

Drugo vprašanje zadeva problem, povezan z vprašanjem, ali se za namene izračunavanja pripisanih najemnin lahko uporabijo najemnine za državna stanovanja. Glede na to, da so stanovanja, v katerih bivajo lastniki, večinoma v zasebni lasti, bi bilo za namene izračunavanja pripisanih najemnin načeloma treba upoštevati le dejanske najemnine v zasebnem sektorju. Če pa ni na voljo dovolj ugotovitev o dejanskih najemninah za stanovanja v zasebni lasti, da bi predstavljale zadostno podlago za izračun pripisanih najemnin, je mogoče izjemoma upoštevati tudi najemnine za državna stanovanja, pod pogojem, da se te ustrezno povečajo z namenom, da se uporabijo kot približki najemnin za stanovanja na zasebnem trgu.

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

Načelo št. 4:

Za namene izračunavanja pripisanih najemnin se za najemnino šteje najemnina, ki zapade v plačilo za pravico do uporabe neopremljenega stanovanja. Če je vir informacije najemnik, je ugotovljeno najemnino morda treba korigirati, in sicer tako, da se jo zviša za morebitno posamično podporo za plačilo najemnine, ki se iz upravnih razlogov plačuje neposredno najemodajalcu. Pri izračunu pripisanih najemnin se upoštevajo dejanske najemnine na podlagi vseh pogodb, ki se nanašajo na neopremljena stanovanja v zasebni lasti. Če je iz statističnih razlogov potrebno, se lahko izjemoma uporabljajo tudi najemnine za državna stanovanja, pod pogojem, da se te ustrezno povečajo z namenom, da se uporabijo kot približki najemnin za stanovanja na zasebnem trgu. Najemnine za opremljena stanovanja je prav tako mogoče vključiti v osnovo za ugotavljanje pripisanih najemnin, in sicer potem, ko je bila odšteta razlika v najemninah za opremljena in neopremljena stanovanja.

1.3 **Viri za oceno baznega leta in metode ekstrapolacije**

1.3.1 *Stanovanjski sklad*

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

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

Načelo št. 5:

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

1.3.2 *Dejanske najemnine*

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

Načelo št. 6:

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

1.3.3 *Ekstrapolacija rezultatov baznega leta*

Le malo držav članic razpolaga z letnimi informacijami, ki so potrebne za to, da se vsako leto znova opravi popoln izračun proizvodnje stanovanjskih storitev v sektorju stanovanj, v katerih bivajo lastniki. Rezultati za določeno leto se v večini držav vzamejo kot referenčna vrednost in se nato s pomočjo kazalnikov posodobijo, zato da se oceni podatek za tekoče leto. Posodabljanje je mogoče opraviti z uporabo kombiniranega kazalnika za (celotno) proizvodnjo baznega leta, ali z ločenim ekstrapoliranjem stanovanjskega sklada in najemnine na stratum Čeprav v splošnem lahko pričakujemo podobne rezultate, lahko strukturni premiki, npr. v razmerju med najemnimi stanovanji in stanovanji, v katerih bivajo lastniki, vseeno povzročijo razlike. Ločeno izračunavanje bi poleg tega omogočalo tudi preverjanje verodostojnosti.

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

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

Načelo št. 7:

Če proizvodnje stanovanjskih storitev ni mogoče v celoti oceniti vsako leto, lahko države članice podatek določenega baznega leta ekstrapolirajo z uporabo ustreznih količinskih, cenovnih in kakovostnih kazalnikov. Ekstrapolacija stanovanjskega sklada in povprečne najemnine se za vsak stratum opravi ločeno. Pri postopku ekstrapolacije naj se razlikuje med izračunom za dejanske in izračunom za pripisane najemnine. Če je potrebno, je lahko število stratumov, uporabljenih za ekstrapolacijo, manjše od števila, uporabljenega pri izračunu baznega leta. Za ekstrapolacijo pripisanih najemnin za stanovanja, v katerih bivajo lastniki, se na splošno uporablja cenovni indeks, ki odraža zasebne najemnine. Obdobje med dvema baznima letoma pri stanovanjskem skladu nikakor ne sme preseči 10 let, pri cenovnem elementu pa ne sme preseči pet let, ali pa je treba doseči podobno kakovost z ustreznimi drugimi metodami.

1.4 **Posebni problemi**

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

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

Poleg državnih regulativnih posegov obstajajo tudi drugi razlogi, zakaj je mogoče najti stanovanja, za katera se najemnina ne plačuje, in poceni stanovanja. En primer je denimo zaposleni, ki za nižjo ali ničelno najemnino stanuje v stanovanju, ki je v lasti delodajalca. To lahko zadeva vse vrste zaposlenih, vključno s hišnimi oskrbniki in čuvaji. V takem primeru je treba dejansko najemnino korigirati, razliko med dejansko in primerljivo najemnino pa prikazati kot nadomestilo v naravi (glej odstavke 4.04–4.06 ESR 95). Druga možnost je, da se stanovanja po ničelni ali zelo nizki najemnini oddajajo v najem sorodnikom ali prijateljem. V tem primeru se korekcija opravi tako, da se taka stanovanja preprosto preklasificirajo iz sektorja najemnih stanovanj v sektor stanovanj, v katerih bivajo lastniki. Podobna korektura se zdi ustrezna tudi v primeru enkratnega plačila najemnine, tj. kadar najemnik vnaprej plača najemnino za obdobje, ki je daljše od običajnega.

Načelo št. 8:

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

1.4.2 *Počitniška stanovanja*

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

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

Načelo št. 9:

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

1.4.3 *Bivališča, ki so predmet časovnega zakupa*

Pri časovnem zakupu nepremičninski posrednik proda pravico določen čas v letu preživeti v nekem stanovanju, ki se nahaja na turističnem območju, in skrbi za upravljanje te posesti. Pravico zagotavlja certifikat, ki je izdan na podlagi začetnega plačila. S tem certifikatom je mogoče trgovati po trenutni ceni. Za pokrivanje upravnih stroškov je treba plačati še občasna plačila.

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

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

Naslednja možnost bi bila v tem, da bi približek izvedli iz letnih dejanskih najemnin za podobna bivališča (za lastno uporabo). Tej rešitvi v prid govori dejstvo, da se bivališča, ki so predmet časovnega zakupa, nahajajo v turističnih območjih in sobivajo s počitniškimi apartmaji, ki se dejansko oddajajo v najem. V primeru težav sta drugi dve metodi, predlagani za počitniška stanovanja, prav tako sprejemljivi za posesti, ki so predmet časovnega zakupa. Pripisana najemnina bi morala biti na neto osnovi, zato da se prepreči dvojno štetje plačil, ki so že krita z občasnim plačilom.

Načelo št. 10:

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

1.4.4 *Podnajemniki*

V večini držav veliko študentov stanuje v najetih sobah. To pogosto velja tudi za druge mlajše ljudi ali osebe na delovnem mestu, ki od njih zahteva, da bivajo proč od doma. Če je soba del najemnega stanovanja, tj. oddana v podnajem, se zdi, da ni večjih težav. Najemnino za posamezno sobo lahko obravnavamo kot prispevek k dejanski glavni najemnini, tj. transfer med gospodinjstvi. Če pa je soba del stanovanja, v katerem bivajo lastniki, bi prišlo do dvojnega štetja, če bi vključili najemnino, ki jo plača podnajemnik, in tudi pripisano najemnino v celoti. Prava rešitev bi bila verjetno v tem, da bi dejansko najemnino, ki jo plača podnajemnik, vzeli za tisti odstotek stanovanja, ki ga zaseda, za ostalo stanovanje pa bi najemnino pripisali. Vendar bi bilo to v praksi težje izvesti. Namesto tega bi lahko najemnino obravnavali kot transfer, ki služi temu, da se stroški za stanovanje delijo. To bi bilo podobno prvemu primeru, če bi se dejanska najemnina za posamezno sobo upoštevala kot prispevek k pripisani glavni najemnini. Posledica takega ravnanja bi bila v tem, da bi bila potrebna korekcija, če bi bil gospodinjski sektor razčlenjen v skupine.

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

Načelo št. 11:

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

1.4.5 *Prazna stanovanja*

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

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

Prazno stanovanje lahko še vedno povzroča stroške, kot so tekoči izdatki za vzdrževanje, elektriko, zavarovalne premije, davke itd. Te je treba vključiti v vmesno potrošnjo stanovanjske dejavnosti, druge davke na proizvodnjo, itd. Podobno kot v primeru podjetja, ki ne proizvaja storitev, lahko to povzroči negativno dodano vrednost.

Načelo št. 12:

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

1.4.6 *Garaže*

Ker so garaže del bruto investicij v osnovna sredstva, je primerno v proizvodnjo gospodarstva vključiti storitve garaž, oddane v najem, in tudi izračunati pripisano proizvodnjo za garaže, ki jih uporabljajo lastniki. V obeh primerih garaža predstavlja komfortni element stanovanja, podobno kot vsak drug objekt. To naj bi vključevalo tudi nadstreške za avto in parkirne prostore, saj imajo podobno funkcijo.

V odstavku 3.64 ESR 95 je navedeno, da „za garaže, ki so ločene od stanovanj, ki jih lastniki uporabljajo za namene končne potrošnje v povezavi z uporabo stanovanj, je treba narediti podobno imputacijo. Imputacija se ne naredi za garaže, ki jih njihovi zasebni lastniki uporabljajo le za parkiranje blizu delovnega mesta."

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

Načelo št. 13:

Garaže in parkirni prostori, ki se uporabljajo za namene končne potrošnje, zagotavljajo storitve, ki jih je treba vključiti v stanovanjske storitve.

2. VMESNA POTROŠNJA

Vmesna potrošnja mora biti skladna s proizvodnjo. V skladu s klasifikacijo individualne potrošnje po namenu (COICOP) je treba stroške za ogrevanje, vodo, elektriko, itd., pa tudi večino stroškov vzdrževanja in popravil, povezanih s stanovanjem, prikazati ločeno in tako izključiti proizvodnje stanovanjskih storitev.

V praksi pa je treba različne spremembe, pa tudi vzdrževanje in popravila, šteti kot del najemnih storitev z utemeljitvijo, da jih ni mogoče ločiti. Po drugi strani pa naj dosledna bruto obravnava vmesne potrošnje in proizvodnje ne bi vplivala na raven BND.

Za popravila in vzdrževanje je treba razlikovati med tremi kategorijami. Prvič, izboljšave obstoječih osnovnih sredstev, ki znatno presegajo zahteve navadnega vzdrževanja in popravil, so vključene v bruto investicije v osnovna sredstva (odstavek 3.107 ESR 95).

Drugič, izdatki za navadno vzdrževanje in popravila, ki so nastali lastniku, ki biva v lastnem stanovanju, za urejanje, vzdrževanje in popravila stanovanja, ki jih najemniki navadno ne izvajajo, se obravnavajo kot vmesna potrošnja pri proizvodnji stanovanjskih storitev (odstavek 3.77 ESR 95).

Tretjič, čiščenje, urejanje in vzdrževanje stanovanj, kadar so te dejavnosti običajne tudi za najemnike, se izključijo iz proizvodnje (odstavek 3.09 ESR 95). Izdatke, povezane s temi dejavnostmi, je treba prikazati neposredno med izdatki gospodinjstev za končno potrošnjo. V odstavku 3.76 ESR 95 je navedeno, da izdatki gospodinjstev za končno potrošnjo vključujejo materiale za majhna popravila in notranje urejanje stanovanj, ki jih navadno izvajajo najemniki in tudi lastniki.

To pomeni, da naj bi za stanovanja, v katerih bivajo lastniki, vmesna potrošnja zajemala iste vrste navadnega vzdrževanja in popravil, kot bi se navadno štele za vmesno potrošnjo najemodajalca za podobna najemna stanovanja. Izdatke za takšna popravila in vzdrževanje, ki jih navadno izvajajo najemniki in ne najemodajalci, je treba obravnavati kot izdatke gospodinjstev za končno potrošnjo za najemnike in tudi lastnike, ki bivajo v lastnem stanovanju.

Vmesno potrošnjo za navadno vzdrževanje in popravila, povezana s stanovanji, v katerih bivajo lastniki, je mogoče pridobiti iz neposrednih statističnih virov, kot so ankete o porabi v gospodinjstvih. Kadar je razmerje med vmesno potrošnjo in proizvodnjo stanovanjskih storitev stanovanj, v katerih bivajo lastniki zelo drugačno od razmerja za sektor najemnih stanovanj, je treba raziskati razloge za to. Kadar so vzrok za drugačnost razlike v kakovosti, na primer različna raven navadnega vzdrževanja za sicer podobna stanovanja, je treba ustrezno prilagoditi pripisane najemnine.

Vmesna potrošnja naj bi vključevala posredno merjene storitve finančnega posredništva (PMSFP), v skladu z Uredbo Sveta (ES) št. 448/98 [1]. To vključuje izdatke gospodinjstev kot lastnikov stanovanj za vmesno potrošnjo v zvezi s stanovanjskimi posojili.

Kakor je navedeno v oddelku 1.4.5, lahko prazna stanovanja povzročijo vmesno potrošnjo. Na splošno je treba poudariti, da se je treba izogibati dvojnemu štetju vmesne potrošnje v primeru stanovanj v lasti delodajalcev.

Načelo št. 14:

Vmesna potrošnja stanovanjskih storitev se ugotavlja v skladu z definicijo proizvodnje stanovanjskih storitev. Na splošno morajo biti iz obeh postavk izvzeti stroški ogrevanja, vode, elektrike itd. Če je iz praktičnih razlogov izbrano drugačno obravnavanje, je to sicer sprejemljivo, v kolikor ne vpliva na ravni BDP in BND.

3. TRANSAKCIJE S TUJINO

V skladu s pravili ESR 95 (odstavka 1.30 in 2.15) nerezidenčne enote veljajo za nacionalne rezidenčne enote, kadar so lastniki zemljišč in zgradb na ekonomskem ozemlju države, vendar le glede transakcij, ki vplivajo na taka zemljišča ali zgradbe.

To pomeni, da je storitev stanovanja, ki je v lasti nerezidenta, vključena v proizvodnjo gospodarstva, kjer se stanovanje nahaja. V primeru stanovanja v katerem bivajo lastniki, ki so nerezidenti, je nato treba prikazati izvoz stanovanjskih storitev, ustrezen neto poslovni presežek pa je treba prikazati kot primarni dohodek, plačan tujini (odstavka 3.142 in 4.60 ESR 95).

V zvezi z rezidenti, ki so lastniki stanovanj v tujini, je v odstavku 3.64 ESR 95 navedeno, da „se najemnin za stanovanja, v katerih bivajo lastniki, in so v tujini, npr. počitniški domovi, ne sme prikazati kot del domače proizvodnje, ampak kot uvoz storitev, ustrezni neto poslovni presežek pa kot prihodek primarnega dohodka iz tujine.“

Na splošno se pojavi manj problemov, če je posest v lasti nerezidenta dejansko oddana v najem rezidentu, saj se denarni tok opazuje in vključi v plačilno bilanco. Stanovanja v lasti tujih rezidentov, ki v njih tudi bivajo, bi bilo treba identificirati ločeno. Državljanstvo lastnika, ki biva v lastnem stanovanju, ni dovolj za razlikovanje rezidenta od nerezidenta. Počitniška stanovanja, ki so v lasti tujih rezidentov, bodo glede tega verjetno najpomembnejša, in bilo bi koristno, če bi zadevne države članice dosegle soglasje o številu lastnikov nerezidentov. Vendar pa na splošno primanjkuje informacij o lastnikih nerezidentih. Še manj je informacij o rezidentih, ki imajo v lasti počitniška stanovanja v tujini. Da bi se izognili nedoslednostim, naj bi država članica, ki odšteje primarni dohodek za stanovanja, v katerih bivajo lastniki nerezidenti, hkrati prištela primarni dohodek za stanovanja v tujini, ki so v lasti rezidentov, ki v njih tudi bivajo.

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

Načelo št. 15:

V skladu z ESR 95 vsa stanovanja na ekonomskem ozemlju države članice prispevajo k njenemu BDP. Neto poslovni presežek, ki ga nerezidenti kot lastniki zemljišča in zgradb prejmejo v tej državi, se prikaže kot odliv dohodka od lastnine v tujino in se torej odšteje od BDP med prehodom v BND (in obratno). Ta neto poslovni presežek se razume kot neto poslovni presežek iz dejanskega in pripisanega najema stanovanj. Država članica, ki odšteje dohodek od lastnine za stanovanja, v katerih bivajo lastniki nerezidenti, naj bi hkrati prištela dohodek od lastnine za stanovanja v tujini, ki so v lasti rezidentov, ki v njih tudi bivajo.

[1] UL L 58, 27.2.1998, str. 1. Uredba, kakor je bila spremenjena z Uredbo (ES) št. 1882/2003 Evropskega parlamenta in Sveta.