32005R1722

21.10.2005. SLUŽBENI LIST EUROPSKE UNIJE L 276/5

UREDBA KOMISIJE (EZ) br. 1722/2005

od 20. listopada 2005.

o načelima za procjenu stambenih usluga za potrebe Uredbe Vijeća (EZ, Euratom) br. 1287/2003 o usklađivanju bruto nacionalnog dohotka po tržišnim cijenama

(Tekst značajan za EGP)

KOMISIJA EUROPSKIH ZAJEDNICA,

uzimajući u obzir Ugovor o osnivanju Europske zajednice,

uzimajući u obzir Ugovor o osnivanju Europske zajednice za atomsku energiju,

uzimajući u obzir Uredbu Vijeća (EZ, Euratom) br. 1287/2003 od 15. srpnja 2003. o usklađivanju bruto nacionalnog dohotka po tržišnim cijenama (Uredba BND) ([1]), a posebno njezin članak 5. stavak 1.,

budući da:

(1) Člankom 2. stavkom 7. Odluke Vijeća 2000/597/EZ, Euratom od 29. rujna 2000. o sustavu vlastitih sredstava Zajednica ([2]) utvrđeno je da se bruto nacionalni proizvod po tržišnim cijenama (BNP) treba smatrati jednakim bruto nacionalnom dohotku po tržišnim cijenama (BND), koji utvrđuje Komisija u skladu s Europskim sustavom računa (ESA). ESA iz 1995. (ESA 95) koja nadomješta dva prethodna sustava iz 1970. odnosno 1979. uspostavljena je Uredbom Vijeća (EZ) br. 2223/96 od 25. lipnja 1996. o Europskom sustavu nacionalnih i regionalnih računa u Zajednici ([3]) te je utvrđena u njezinom Prilogu. BND kako se koristi u ESA-i 95 zamijenio je BNP kao kriterij za utvrđivanje vlastitih sredstava i primjenjuje se s učinkom od proračunske godine 2002.

(2) Radi provedbe članka 1. Direktive Vijeća 89/130/EEZ, Euratom o usklađivanju načina obračunavanja bruto nacionalnog proizvoda po tržišnim cijenama ([4]) načela za procjenu stambenih usluga navedena su u Odluci Komisije 95/309/EZ, Euratom ([5]). U smislu članka 1. Uredbe (EZ, Euratom) br. 1287/2003 sada bi trebalo propisati jednakovrijedni niz načela u odnosu na BND.

(3) Mjere iz ove Uredbe u skladu su s mišljenjem Odbora za BND, koji je osnovan Uredbom (EZ, Euratom) br. 1287/2003,

DONIJELA JE OVU UREDBU:

Članak 1.

Za potrebe Uredbe (EZ, Euratom) br. 1287/2003 primjenjuju se sljedeća načela za procjenu stambenih usluga kako su utvrđena u toj Uredbi.

Članak 2.

1. Države članice za izračun proizvodnje stambenih usluga primjenjuju metodu stratifikacije utemeljenu na stvarnim najamninama.

Države članice koriste tablične analize ili statističke tehnike kako bi utvrdile značajne kriterije stratifikacije.

2. Države članice za izračun procijenjenih najamnina koriste stvarne najamnine koje se naplaćuju za uživanje prava korištenja nenamještenog stana na temelju ugovorâ koji se odnose na stanove u privatnom vlasništvu.

Mogu se koristiti i najamnine za namještene stanove, ako se razmjerno smanje tako da se isključi naplata za korištenje namještaja.

U državama s malim sektorom privatnog najma iznimno se mogu koristiti primjereno uvećane javne najamnine kako bi se povećala osnova procijenjenih najamnina.

Članak 3.

1. U iznimnim i opravdanim slučajevima države članice mogu primijeniti druge objektivne metode, poput metode troškova korištenja.

Nije potrebno opravdati uporabu metode troškova korištenja u izračunavanju proizvodnje stambenih usluga za stanove u vlasništvu stanara, ako su ispunjeni sljedeći uvjeti:

(a) stanovi u privatnom najmu moraju predstavljati manje od 10 % ukupnog broja stanova; i

(b) razlika između privatnih i drugih plaćenih najamnina mora biti više nego trostruka.

([1]) SL L 181, 19.7.2003., str. 1.
([2]) SL L 253, 7.10.2000., str. 42.
([3]) SL L 310, 30.11.1996., str. 1. Uredba kako je zadnje izmijenjena Uredbom (EZ) br. 1267/2003 Europskog parlamenta i Vijeća (SL L 180, 18.7.2003., str. 1.).
([4]) SL L 49, 21.2.1989., str. 26. Direktiva kako je izmijenjena Uredbom (EZ) br. 1882/2003 Europskog parlamenta i Vijeća (SL L 284, 31.10.2003., str. 1.).
([5]) SL L 186, 5.8.1995., str. 59.

2. U roku od tri godine od dana donošenja ove Uredbe Odbor za BND provjerava funkcioniranje metode troškova korištenja.

Članak 4.

Države članice koje koriste pristup bazne godine ekstrapoliraju određenu baznu godinu uz uporabu primjerenih pokazatelja količine, cijene i kvalitete.

Članak 5.

Dodatna i podrobnija načela za procjenu proizvodnje, intermedijarne potrošnje i transakcija s inozemstvom u području stambenih usluga navedena su u Prilogu.

Članak 6.

Ova Uredba stupa na snagu dvadesetog dana od dana objave u *Službenom listu Europske Unije*.

Ova je Uredba u cijelosti obvezujuća i izravno se primjenjuje u svim državama članicama.

Sastavljeno u Bruxellesu 20. listopada 2005.

Za Komisiju

Joaquín ALMUNIA

Član Komisije

PRILOG

U smislu Uredbe (EZ, Euratom) br. 1287/2003 sljedeće točke imaju za cilj objašnjavanje načela za procjenu proizvodnje, intermedijarne potrošnje i transakcija s inozemstvom u vezi za stambenim uslugama.

1. PROIZVODNJA STAMBENIH USLUGA

1.1. **Temeljne metode**

Prema dogovoru u nacionalnim računima proizvodnja stambenih usluga ne uključuje samo usluge najma stanova, nego i usluge u stanovima u vlasništvu stanara. Europski sustav nacionalnih i regionalnih računa (ESA 95) u stavku 3.64 u odnosu na procjenu proizvodnje stambenih usluga određuje da je „proizvodnju usluga u stanovima u vlasništvu stanara potrebno procijeniti kao procijenjenu vrijednost najma ([1]) koju bi stanar platio za isti smještaj, vodeći računa o čimbenicima kao što su lokacija, kvaliteta susjedstva itd., kao i veličina i kvaliteta samog stana". U načelu postoji nekoliko metoda za procjenu vrijednosti usluga koje pružaju stanovi u vlasništvu stanara:

— metoda stratifikacije koja se temelji na stvarnim najamninama, koja kombinira informacije o ukupnom stambenom fondu raščlanjenom u više slojeva, s informacijama o stvarnim najamninama koje se plaćaju u svakom sloju,

— metoda troškova korištenja u kojoj se odvojeno procjenjuju intermedijarna potrošnja, potrošnja fiksnog kapitala, ostali porezi na proizvodnju umanjeni za subvencije i neto poslovni višak. Proizvodnja stambenih usluga zbroj je tih komponenti,

— metoda samoprocjene pri kojoj se od vlasnika-stanara zahtijeva procjena potencijalne najamnine za njihovu nekretninu,

— metode upravne procjene pri kojima moguću najamninu utvrđuje treća strana, na primjer država za potrebe oporezivanja.

Preporuča se metoda stratifikacije utemeljena na stvarnim najamninama. Ta se metoda može koristiti i za procjenu vrijednosti svih stvarnih najamnina na temelju uzorka stvarnih najamnina i za procjenu vrijednosti stambenih usluga na temelju stanova koji se iznajmljuju besplatno ili za vrlo povoljnu najamninu (za detalje vidjeti odjeljak 1.4.1.).

Metodu troškova korištenja potrebno je primjenjivati samo u određenim uvjetima i samo za one slojeve stanova za koje ne postoje podaci o stvarnim najamninama ili su ti podaci statistički nepouzdani.

Metodu samoprocjene ne bi se trebalo koristiti zbog većinom subjektivnog utjecaja na procjenu koji dovodi do značajnih nesigurnosti u rezultatima.

Metode upravne procjene, posebno kada se koriste u vezi s oporezivanjem, mogu dovesti do pristranih rezultata. Međutim, rezultati objektivnih metoda procjene mogu ponekad biti dostupni za određene slojeve. Uporaba tih rezultata prihvatljiva je kada je moguće dokazati da je metoda objektivna, a rezultati usporedivi.

U metodi stratifikacije koriste se podaci o stvarnim najamninama za iznajmljene stanove, kako bi se procijenila vrijednost najamnine ukupnog stambenog fonda. To se može protumačiti kao postupak agregiranja na temelju cijena puta količina. Stratifikacija ukupnog broja stanova je potrebna kako bi se dobila pouzdana procjena i primjereno uključile povezane razlike u cijeni. Kasnije se prosječna stvarna najamnina u sloju primjenjuje na sve stanove u tom određenom sloju. Ako su informacije dostupne iz anketa provedenih na određenom uzorku, agregiranje se odnosi na dio stanova u najmu i sve stanove u vlasništvu stanara. Detaljan postupak utvrđivanja najamnine prema slojevima obično se provodi za baznu godinu, a rezultat se zatim ekstrapolira za tekuće godine.

Najamnina koju je potrebno primijeniti za stanove u vlasništvu stanara se u metodi stratifikacije određuje kao najamnina koja se na privatnom tržištu plaća za uživanje prava korištenja nenamještenog stana. Za utvrđivanje procijenjenih najamnina potrebno je koristiti najamnine za nenamještene stanove iz svih ugovora s privatnog tržišta. Potrebno je uključiti najamnine na privatnom tržištu koje su niske zbog važećih propisa države.

([1]) Radi usklađenosti s ESA95 u cijelom ovom tekstu koristi se pojam „najamnina".

Ako je izvor podataka stanar, može biti potrebno ispraviti utvrđenu najamninu dodavanjem mogućeg dodatka za najam koji se neposredno isplaćuje najmodavcu. Ako uzorak za stvarne najamnine, kako je gore utvrđeno, nije dovoljno velik, za potrebe procjene mogu se koristiti i stvarne najamnine za namještene stanove, ako se iznosi prilagode s obzirom na element namještaja. U iznimnim slučajevima mogu se koristiti i uvećane najamnine za stanove u državnom vlasništvu. Nije potrebno koristiti male najamnine za stanove koji se iznajmljuju rodbini ili zaposlenicima (za detalje vidjeti odjeljak 1.2.3. i 1.4.1.).

Metoda stratifikacije može se koristiti i za agregiranje svih unajmljenih stanova. Prosječna najamnina za procjenu kako je gore opisana možda neće odgovarati određenim segmentima tržišta najma. Na primjer umanjene najamnine za namještene stanove ili uvećane javne najamnine možda neće biti usklađene s odgovarajućim stanovima koji su zaista iznajmljeni. Taj se problem može riješiti uporabom odvojenih slojeva za namještene stanove ili stanove za socijalne potrebe, koji su zaista unajmljeni, u kombinaciji s odgovarajućim prosječnim najamninama.

U načelu najamnina ne bi smjela obuhvaćati troškove grijanja, vode, struje itd. Ako izvori podataka to ne omogućavaju, mora se zajamčiti koherentnost između najamnina i intermedijarne potrošnje (za detalje vidjeti odjeljak 2.).

Ako za određene slojeve stanova u vlasništvu stanara nema reprezentativne stvarne najamnine, u većini slučajeva to se može riješiti primjenom tehnika ekstrapolacije ili regresije.

Alternativa standardnoj metodi stratifikacije koja se temelji na ekstrapolaciji prosječnih najamnina po sloju je uporaba metoda hedoničke regresije. Ukratko, u tim se metodama koriste podaci dobiveni iz uzoraka unajmljenih stanova radi utvrđivanja cijene svake karakteristike tih objekata (veličina, lokacija, postojanje balkona itd.). Proizvodnja se izračunava množenjem svake karakteristike (reprezentativnog uzorka) svih stanova s hedoničkom cijenom te karakteristike. Uporabom metoda regresije moguće je voditi računa o većem broju varijabli te one mogu biti posebno učinkovite, ako za određene slojeve nema stvarnih najamnina.

Naravno time nije riješen problem koji se pojavljuje u ekstremnim slučajevima, kada su svi stanovi u vlasništvu stanara ili kada ne postoji razvijeno tržište najma. U tim slučajevima za objektivnu procjenu potrebno je primijeniti metodu troškova korištenja. Tu metodu treba primjenjivati samo na stanove u vlasništvu stanara.

Detalji metode troškova korištenja

Metodu troškova korištenja potrebno je primjenjivati samo kada je nemoguće koristiti metodu stratifikacije na temelju stvarnih najamnina jer tržište najma nije reprezentativno.

Po dogovoru, to je slučaj ako su sljedeća dva uvjeta ispunjena u isto vrijeme: (1) broj stanova u privatnom najmu mora predstavljati manje od 10 % ukupnog broja stanova i (2) razlika između privatnih i drugih plaćenih najamnina mora biti više nego trostruka. Čak i ako su ispunjena oba uvjeta, država se može svejedno odlučiti za metodu stratifikacije, ako su rezultati dovoljno kvalitetni. Ako jedan ili oba uvjeta nisu ispunjena, potrebno je koristiti metodu stratifikacije, osim ako je moguće dokazati da metoda troškova korištenja daje rezultate koji se mogu bolje usporediti.

Prema metodi troškova korištenja proizvodnja stambenih usluga je zbroj intermedijarne potrošnje, potrošnje fiksnog kapitala, ostalih poreza na proizvodnju umanjenih za subvencije i neto poslovnog viška. Za stanove u vlasništvu stanara ne bilježi se rad koji obave vlasnici [1]. Iskustvo je pokazalo da su potrošnja fiksnog kapitala i neto poslovni višak dvije najveće stavke, pri čemu svaka predstavlja od 30 do 40 % proizvodnje.

Potrošnju fiksnog kapitala potrebno je izračunati na temelju modela stalne inventarizacije (MSI) ili drugih odobrenih metoda. Za stambene zgrade u vlasništvu stanara treba postojati zasebna procjena.

Neto poslovni višak potrebno je mjeriti primjenom stalne stvarne godišnje stope prinosa od 2,5 % na neto vrijednost svih stanova u vlasništvu stanara u tekućim cijenama (troškovi zamjene). Stvarna stopa prinosa od 2,5 % primjenjuje se na vrijednost svih stanova u tekućim cijenama, budući da se o povećanju tekuće vrijednosti stanova već vodi računa u MSI. Jednaku stopu prinosa potrebno je primijeniti na vrijednost u tekućim cijenama zemljišta na kojima se nalaze stanovi u vlasništvu stanara.

Može biti teško utvrditi vrijednost zemljišta u tekućim cijenama na godišnjoj osnovi. Omjeri vrijednosti zemljišta i vrijednosti objekata u različitim slojevima mogu se izračunati na temelju analize sastava troškova novih objekata i pripadajućeg zemljišta.

[1] Načelno je moguće da vlasnici-stanari, pojedinačno ili kolektivno, zaposle nadstojnike zgrada, a da ne uključe druge statističke jedinice, kao što su tvrtke za izdavanje stanova ili poduzeća za upravljanje nekretninama. U takvim bi situacijama proizvodnja sukladno metodi troškova korištenja trebala obuhvaćati naknadu za plaćanje zaposlenika.

Odbor za BND treba provjeriti navedene detalje o metodi troškova korištenja na temelju iskustva država članica u roku od tri godine od dana donošenja ove Uredbe Komisije.

Načelo br. 1:

Za izračun proizvodnje stambenih usluga države članice primjenjuju metodu stratifikacije na temelju stvarnih najamnina, izravnom ekstrapolacijom ili pomoću ekonometrijske regresije. U slučaju stanova u vlasništvu stanara ovime se podrazumijeva uporaba stvarnih najamnina za slične iznajmljene stanove. U opravdanim i izvanrednim slučajevima, kada nedostaju podaci o stvarnim najamninama ili kada su oni statistički nepouzdani, koriste se druge objektivne metode kao što je metoda troškova korištenja. Nije potrebno dodatno opravdanje za uporabu metode troškova korištenja u izračunu proizvodnje za stanove u vlasništvu stanara, ako su ispunjeni sljedeći uvjeti: stanovi u privatnom najmu predstavljaju manje od 10 % ukupnog broja stanova i razlika između privatnih i drugih plaćenih najamnina više je nego trostruka.

1.2. **Stratifikacija stambenog fonda**

1.2.1. *Faktori koji utječu na razinu najamnine*

Prva skupina varijabli koja određuje razinu najamnine odnosi se na karakteristike stana i zgrade. Veličina stana je važna u pogledu površine i broja soba. Što je stan veći, viša je najamnina. U isto vrijeme najamnina po kvadratnom metru obično se smanjuje s veličinom stana. Međutim, za određene kategorije stanova (npr. stanove u glavnim gradovima) može doći do odnosa u obliku slova U između cijene kvadratnog metra i veličine stana. Još se jedan važan faktor odnosi na udobnost određenog stana. Ona može obuhvaćati varijable poput postojanja kupaonice, balkona/terase, posebnih podnih ili zidnih obloga, otvorenog kamina, centralnog grijanja, klimatizacije, posebnih prozora i drugih načina zvučne ili toplinske izolacije; tlocrt stana je također važan. U odnosu na zgradu, među sadržajima koji mogu utjecati na visinu najamnine nalaze se garaža, dizalo, bazen, (krovni) vrt ili položaj određenog stana unutar zgrade. Vrsta objekta (samostojeći, dvojni, stan), arhitektura, starost ili broj stanova u zgradi također mogu utjecati na visinu najamnine.

Druga skupina varijabli odnosi se na karakteristike okoline. Dobro poznati faktor je razlika u najamninama između usporedivih stanova u gradu i na udaljenoj lokaciji. Ne mogu se zanemariti ni faktori kao što su udaljenost od gospodarskog centra ili izgled krajolika (nizina, planine). Na stvarnu najamninu dodatno utječu i čimbenici susjedstva: pogled, okolne zelene površine, prijevozna sredstva, trgovine i škole ili ugled i sigurnost okruga.

Slijedeća skupina varijabli može se sažeti pod socio-ekonomske faktore. Na primjer, u većini država na visinu najamnine utječu propisi javne uprave poput ograničavanja najamnina ili subvencije. Nadalje, na najamnine mogu utjecati i starost ugovora o najmu, vrsta ugovora (na određeno ili neodređeno vrijeme), broj stanara po stanu (zajednički stanovi), vlasnik (država, stambena udruga, privatnik, poslodavac) ili politika najmodavca u vezi najamnina.

Na najamnine očito mogu utjecati i druge dodatne varijable. Međutim prikupljanje podataka o svim gore navedenim čimbenicima može dovesti do preopterećenosti upitnika. Zbog toga se može razmotriti uporaba kapitalnih vrijednosti za potrebe stratifikacije. Razlog korištenja kapitalne vrijednosti stana je odraz svih važnih karakteristika stana. Stoga se kapitalna vrijednost može smatrati implicitnim faktorom stratifikacije. Uporaba omjera između kapitalne vrijednosti i stvarne najamnine može se smatrati ostvarivim rješenjem, posebno u državama u kojima stanovi u najmu predstavljaju manji dio stambenog fonda. Ako je omjer stabilan, takva bi metoda omogućila određivanje vrijednosti najamnine za stanove koji se nalaze samo u sektoru stanova u vlasništvu stanara. Osim toga, kapitalne vrijednosti ne isključuju uporabu „fizičkih" stratifikacijskih kriterija; oni se mogu kombinirati. U toj se situaciji pretpostavlja da kapitalne vrijednosti predstavljaju „fizička" stratifikacijske kriterije koji nedostaju. U svakom slučaju, kako bi se mogle koristiti u izračunu najamnina, kapitalne vrijednosti moraju se temeljiti na objektivnoj procjeni za ažuriranu referentnu godinu.

U praksi se stratifikacija razlikuje među državama članicama u pogledu broja slojeva i točnih kriterija za njihovo utvrđivanje. Premda se na prvi pogled može činiti zabrinjavajućim, potrebno je naglasiti da se određeni osnovni kriteriji, kao što su veličina i (geografska) lokacija stana koriste gotovo svugdje. Štoviše, prikladnost drugih kriterija razlikuje se među državama te države članice same najbolje mogu odrediti važne kriterije.

Načelo br. 2:

Za potrebe stratifikacije države članice koriste važne karakteristike stanova. One se mogu odnositi na karakteristike stana, zgrade i okoliša ili na socioekonomske faktore. Korištenje ažuriranih kapitalnih vrijednosti za potrebe stratifikacije prihvatljivo je ako se navedene vrijednosti temelje na objektivnoj procjeni.

1.2.2. *Odabir stratifikacijskih kriterija*

S obzirom na razne karakteristike koje utječu na najam određenog stana, prva zadaća je istražiti varijable koje imaju značajan utjecaj. Jedan od načina otkrivanja značajnih varijabli je izrada tablične analize dostupnih statističkih podataka. Za dobivanje objektivnog mjerila procjene čini se korisna varijanca stvarnih najamnina u određenom sloju. Time bi se potaklo poboljšanje stratifikacije pomoću odabira slojeva s ciljem smanjivanja varijance najamnina unutar sloja. Stoga se preporuča izračun varijance po sloju, barem u slučajevima u kojima stratifikacija utječe na razinu stvarnih i procijenjenih najamnina.

Savršeniji pristup daju napredne statističke tehnike poput (višestruke) regresijske analize. Ta tehnika omogućava procjenu utjecaja pojedinačnih varijabli, tako da se razlike u visini najamnine mogu pripisati određenim karakteristikama. Ukratko, eksplanatorna vrijednost varijable može se kvantificirati putem korelacijskog koeficijenta. Osim toga, ona omogućava klasifikaciju karakteristika prema njihovoj važnosti. Tako se lakše može utvrditi elemente koje je potrebno podrobnije stratificirati. Kombiniranje najvažnijih varijabli uz uporabu tehnika višestruke regresije ukazuje na njihovu eksplanatornu vrijednost. Uporaba naprednih statističkih tehnika za otkrivanje značajnih varijabli smatra se učinkovitim načinom stratifikacije stambenog fonda. Osim toga, regresijska analiza može se koristiti neposredno, za procjenu najamnina, na primjer u obliku hedoničkih modela. Ta tehnika je također korisno sredstvo za procjenu prosječne najamnine za slojeve u kojima nema odgovarajućih opažanja u sektoru iznajmljivanja (prazni slojevi).

Dodatna prednost odabira stratifikacijskog kriterija na temelju napredne statističke tehnike je da se tako izbjegava propisivanje jednakih kriterija za sve države. Kako bi se dobio usporediv rezultat dovoljno je provesti klasifikaciju najvažnijih kriterija u svakoj državi i utvrditi zatraženu zajedničku razinu moći objašnjavanja. Jasno je da takva regresijska analiza uvelike ovisi o dostupnim statističkim rezultatima. Međutim, to bi čak i u situaciji u kojoj su statistički podaci ograničeni mogao biti poticaj za buduća poboljšanja.

Budući da informacije o raznim varijablama koje utječu na najamnine uglavnom ovise o razvoju osnovne statistike, mogućnost korištenja naprednih statističkih metoda možda je još ograničena. Zbog toga se preporuča standardna metoda, tj. države članice primjenjuju sve značajne kriterije koji proizlaze iz tabličnih analiza. One pri stratifikaciji stambenog fonda moraju koristiti najmanje veličinu, lokaciju i barem još jednu važnu karakteristiku stana; pri takvoj stratifikaciji mora nastati najmanje 30 polja. Raščlamba stambenog fonda mora biti značajna i reprezentativna za sve raspoložive stanove. Napredna statistička tehnika može se koristiti za utvrđivanje važne eksplanatorne varijable ili varijabli za odabir slojeva.

U praksi međutim država članica može koristiti manje varijabli ili varijable koje nisu propisane standardnom metodom. To je prihvatljivo ako (višestruka) regresijska analiza dokaže prihvatljivu razinu eksplanatorne vrijednosti. Kako bi se zajamčili usporedivi rezultati kao prag se preporuča korelacijski koeficijent od najmanje 70 %. Taj bi prag bio prihvatljiv u slučaju velikog uzorka, ako se otklone nulte, jeftine i netipične najamnine.

Načelo br. 3:

Države članice koriste tablične analize ili statističke tehnike za određivanje važnih stratifikacijskih kriterija. Kao minimum se koriste veličina, lokacija i još najmanje jedna značajna karakteristika stana. Potrebno je izraditi najmanje 30 polja i razlikovati najmanje tri razreda veličine i dvije vrste lokacija. Uporaba manjeg broja ili drugih vrsta varijabli prihvatljiva je, ako je prethodno dokazano da (višestruki) korelacijski koeficijent doseže 70 %.

1.2.3. *Stvarne i procijenjene najamnine*

Procijenjene najamnine određuju se na temelju utvrđenih stvarnih najamnina. Za potrebe procjenjivanja, najamnina se određuje kao cijena plativa za pravo korištenja nenamještenog stana. Radi usklađivanja s tom definicijom može biti potrebno prilagoditi stvarne najamnine.

Troškove grijanja, vode, struje itd. potrebno je isključiti iz najamnina, međutim ponekad može biti teško odvojiti ih u praksi. Radi usklađivanja s pravilima o procjeni ESA, proizvodnja stambenih usluga treba biti izražena u osnovnim cijenama.

U odnosu na stvarne najamnine, određene državne potpore dobivaju veću važnost. Na primjer, određeno kućanstvo kao potrošač ima pravo na državnu potporu (npr. na stambenu olakšicu). Međutim, ona se iz administrativnih razloga isplaćuje neposredno najmodavcu. Ovisno o izvoru podataka, utvrđena najamnina može biti različita. Ako je izvor informacija stanar, možda je potrebno ispraviti stvarnu najamninu dodavanjem posebnog dodatka za najamninu.

Osim toga, uporaba stvarnih najamnina za potrebe procjenjivanja zahtjeva pojašnjenje nekoliko osnovnih pitanja koja utječu na usklađivanje podataka. Prvo se postavlja pitanje je li potrebno za postupak procjene koristiti sve stvarne najamnine ili samo one koje su uređene novim ugovorima. Ovisno o namjeni, mogu se predstaviti različiti teorijski razlozi kao potpora stvarnim najamninama isplaćenim na temelju novih ugovora, ugovora koji su potpisani u godini izgradnje ili „prosječnih" ugovora. U slučaju primjene općeg pravila, tj. uporabe najamnina sličnih stanova, ograničavanje osnove procjenjivanja na najamnine iz novih ugovora čini se neprihvatljivim. Budući da se za sektor najma koriste „prosječne" najamnine, jednako bi moralo važiti za stanove u vlasništvu stanara. Osim toga, drugo bi rješenje vjerojatno prouzročilo velike teškoće u mnogim državama pri primjeni metode stratifikacije. Ukratko, zaključak je da je za izračun procijenjenih najamnina potrebno koristiti prosječne stvarne najamnine iz svih ugovora. Stoga je u izračun prosječnih najamnina potrebno uključiti najamnine s privatnog tržišta, koje su niske zbog važećih propisa.

Drugo je pitanje mogu li se najamnine za stanove u društvenom vlasništvu koristiti za potrebe procjene najamnina. Budući da je većina stanova u vlasništvu stanara u privatnom vlasništvu, u načelu se za potrebe procjene trebaju koristiti samo stvarne najamnine iz privatnog sektora. Međutim, ako nije dostupan dovoljan broj opažanja vezanih uz stvarne najamnine za stanove u privatnom vlasništvu, u iznimnim slučajevima se za dobivanje primjerene osnove za procjenu mogu koristiti najamnine za stanove u državnom vlasništvu, ako se uvećaju na odgovarajući način i služe kao zamjenska vrijednost za najamnine s privatnog tržišta.

Još se jedno pitanje odnosi na uporabu najamnina za namještene stanove, kako bi se uvećala osnova za izračun procijenjenih najamnina. U načelu su najamnine za nenamještene stanove osnova za izračun vrijednosti najamnina za stanove u vlasništvu stanara. Zbog toga se najamnine za namještene stanove ne mogu koristiti neposredno. Kako se ne bi izračunala pogrešna razina najamnine, potrebno ih je umanjiti tako da se isključi plaćanje za uporabu namještaja.

Načelo br. 4:

Za potrebe procjene pod najamninom se podrazumijeva iznos plativ za pravo uporabe nenamještenog stana. Ako je izvor informacija stanar, može biti potrebno ispraviti stvarnu najamninu dodavanjem dodatka za najam koji se iz administrativnih razloga isplaćuje neposredno najmodavcu. Za izračun procijenjenih najamnina koriste se stvarne najamnine iz svih ugovora za nenamještene stanove u privatnom vlasništvu. Ako je to potrebno iz statističkih razloga, u iznimnim slučajevima mogu se koristiti najamnine za stanove u državnom vlasništvu, ako se uvećaju na odgovarajući način i služe kao zamjenska vrijednost za najamnine s privatnog tržišta. Na sličan način se u osnovu za procjenu mogu uključiti najamnine za namještene stanove, nakon odbijanja razlike u najamninama između namještenih i nenamještenih stanova.

1.3. **Izvori za procjenu osnovne godine i metode ekstrapolacije**

1.3.1. *Stambeni fond*

Ključni element izračuna prema metodi stratifikacije su podaci o stambenom fondu. Navedeni podaci predstavljaju sveukupnu referencu za postupke ekstrapolacije. Stambeni fond općenito se sastoji od svih zgrada ili dijelove zgrada koji se koriste za stanovanje. Detalji su navedeni u odjeljku o posebnim problemima. Glavni izvori koji se koriste za utvrđivanje stambenog fonda su popisi nekretnina, upravni registri zgrada ili popisi stanovništva. U većini se slučajeva podatak za baznu godinu dopunjuje kako bi se dobila procjena za tekuću godinu.

S obzirom na stambeni fond u osnovnoj godini, čini se da su popisi nekretnina najmanje problematični i da su najpotpuniji, posebno ako su provedeni zajedno s popisom stanovništva. Upravni registri zgrada uvelike ovise o pravnim postupcima koji mogu prouzročiti nepoznanice o valjanoj evidenciji npr. proširenja, obnova, prenamjena i rušenja stanova. Uporaba podataka koje pružaju kućanstva u popisu stanovništva kao temelj utvrđivanja stambenog fonda može biti problematična jer se u rezultatima većinom podcjenjuju sekundarne nekretnine koje se ne koriste u trenutku popisa.

Načelo br. 5:

Za izračun stambenog fonda u osnovnoj godini države članice koriste popis nekretnina ili popis stanovništva ili upravni registar zgrada kao početnu osnovu. Budući da je popis nekretnina obično najpotpuniji, uporaba upravnih registara zgrada i popisa stanovništva zahtjeva intenzivne i temeljite provjere, kako bi se zajamčila sveobuhvatnost.

1.3.2. *Stvarne najamnine*

Drugi temeljni element za izračun stambenih usluga u skladu s metodom stratifikacije odnosi se na stvarne najamnine koje su isplaćene u sektoru najma. Podaci o stvarnim najamninama u osnovnoj godini potječu iz popisa (npr. popisa stanovništva) ili iz istraživanja na temelju uzorka kao što je anketa o obiteljskoj potrošnji ili posebna anketa o najamninama. U prvom slučaju su stvarne najamnine vjerojatno obuhvaćene u cijelosti, a izračun utječe samo na razinu procijenjenih najamnina. U slučaju istraživanja na temelju uzorka, izračun utječe na razinu stvarnih i procijenjenih najamnina. Jasno je da popis pruža široku osnovu za pouzdane podatke. Ali i ankete o obiteljskoj potrošnji obično se smatraju prilično pouzdanima, posebno s obzirom na ključne proizvode. Međutim, poznato je da su u toj vrsti ankete tipični problem razlike u stopi nedostatka odgovora. Ako se stan smatra luksuzom, a ne osnovnom potrebom, taj bi problem imao neželjeni utjecaj na rezultate izračuna te ga je potrebno neutralizirati. Još jedan problem s anketom o obiteljskoj potrošnji, barem u određenim državama, odnosi se na njezin mali uzorak koji može ograničiti mogućnost stratifikacije najamnina. U svakom slučaju dostupne dodatne izvore potrebno je iskoristiti u najvećoj mogućoj mjeri. Na primjer to može biti slučaj u državama u kojima je veliki broj stanova pod kontrolom države te su agencije za nekretnine obvezne predočiti račune. Nadalje, kao stalna zadaća s ciljem poboljšavanja rezultata potrebno je ispitati alternativne izvore, kao što su specijalizirane ankete o najamninama.

Načelo br. 6:

Države članice koriste najopširnije i najpouzdanije izvore za izračunavanje stvarnih najamnina u sloju, npr. određeni popis stanovništva ili ankete domaćinstava. Alternativne izvore potrebno je procijeniti radi povećanja pouzdanosti i iscrpnosti, a posebno stratifikacije.

1.3.3. *Ekstrapolacija rezultata za baznu godinu*

Samo neke države članice imaju godišnje podatke koji su potrebni za godišnji izračun proizvodnje stambenih usluga za stanove u vlasništvu stanara. U većini država se rezultate za određenu godinu uzima kao referentnu točku i zatim ih se dopunjuje kako bi se procijenio iznos za tekuću godinu na temelju pokazatelja. Podaci se mogu ažurirati primjenom kombiniranog pokazatelja na (ukupnu) proizvodnju bazne godine ili tako da se odvojeno ekstrapolira stambeni fond i najamnine po slojevima. Iako bi se općenito očekivali slični rezultati, strukturni pomaci, npr. u odnosu između stanova u najmu i onih u vlasništvu stanara, mogu uzrokovati razlike. Osim toga, odvojeno bi izračunavanje omogućilo provjere vjerodostojnosti.

U odnosu na korištene pokazatelje kvantitativni indeks se najčešće dobiva iz proizvodnje građevinskog sektora. S druge strane, pokazatelj cijena se često temelji na indeksu cijena plaćenih najamnina iz indeksa potrošačkih cijena. To može dovesti do anomalija u slučajevima u kojima pretpostavka da procijenjene najamnine slijede ukupni razvoj najamnina nije opravdana, npr. zbog kontrole države nad najamninama. Stoga se za ekstrapolaciju procijenjenih najamnina čini preporučljivom uporaba indeksa cijena, kao u baznoj godini, koji odražava razvoj najamnina plaćenih za stanove u privatnom najmu. Nadalje potrebno je posvetiti pažnju činjenici da indeksi cijena obično isključuju povećanja cijena zbog promjena u kvaliteti. Indekse cijena je zbog toga potrebno nadopuniti pokazateljem kvalitete koji odražava poboljšanja.

Konačno, čini se korisnim smanjiti učinak strukturnih promjena na rezultate ograničavanjem razdoblja ekstrapolacije. U tom pogledu, vodeći računa o periodičnosti relevantne osnovne statistike, čini se primjerenim svakih deset godina provesti određivanje mjerila stambenog fonda, tj. u uobičajenom vremenskom razmaku za popise stanovništva. Osim toga treba provoditi određivanje mjerila elementa cijena (najamnina po sloju) najmanje svakih pet godina, tj. u uobičajenim vremenskim razmacima za anketu o obiteljskoj potrošnji.

Načelo br. 7:

Ako nije moguće svake godine provesti potpunu procjenu proizvodnje stambenih usluga, države članice mogu ekstrapolirati utvrđene rezultate za baznu godinu korištenjem odgovarajućih pokazatelja količine, cijene i kvalitete. Ekstrapolacija stambenog fonda i prosječne najamnine provodi se odvojeno za svaki sloj. Postupak ekstrapolacije razlikuje se u izračunu za stvarne i procijenjene najamnine. Ako je potrebno, broj slojeva koji se koristi za ekstrapolaciju može biti manji od broja koji se koristi za izračun bazne godine. Radi ekstrapolacije procijenjene najamnine za stanove u vlasništvu stanara, općenito se primjenjuje indeks cijena koji odražava privatne najamnine. U svakom slučaju, određivanje vrijednosti stambenog fonda provodi se najkasnije svakih deset godina, a elementa cijene svakih pet godine, ili je sličnu kvalitetu potrebno zajamčiti na temelju drugih odgovarajućih metoda.

1.4. **Posebni problemi**

1.4.1. *Besplatno i vrlo povoljno unajmljeni stanovi*

Pri prikupljanju podataka o stvarnim najamninama u nekim će se slučajevima opaziti nulte ili vrlo niske vrijednosti. U slučaju stanova koji se iznajmljuju besplatno dolazi do neobične situacije u kojoj je stambena usluga stvarno pružena, ali bez (vidljivog) plaćanja. U tim slučajevima čini se primjerenim riješiti situacija ispravljanjem uočene stvarne nulte najamnine. Slično rješenje čini se logičnim za stanove koji se iznajmljuju po niskoj cijeni.

Osim intervencija države postoje i drugi razlozi zbog kojih se registriraju stanovi koji se iznajmljuju besplatno ili po vrlo povoljnoj cijeni. Jedan primjer je zaposlenik koji koristi stan u vlasništvu poslodavca uz plaćanje snižene najamnine ili besplatno. To se može odnositi na sve vrste zaposlenika, uključujući nadstojnike ili čuvare. U tom slučaju treba ispraviti stvarnu najamninu, a razliku između stvarne i usporedive najamnine prikazati kao naknadu u naravi (vidjeti ESA 95, stavke od 4.04. do 4.06.). Još je jedna mogućnost iznajmljivanja stanova bez naknade ili za vrlo povoljnu najamninu rodbini ili prijateljima. U tom se slučaju ispravak može ostvariti jednostavnom preklasifikacijom tih stanova iz sektora iznajmljenih u sektor stanova u vlasništvu stanara. Nadalje, slični se ispravak čini primjerenim u slučaju kada stanari plaćaju odjednom, tj. kada unaprijed plaćaju najamninu za vremensko razdoblje koje je dulje od uobičajenog.

Načelo br. 8:

Stvarna najamnina koja je utvrđena u slučaju stanova koji se iznajmljuju besplatno ili po vrlo povoljnoj cijeni ispravlja se tako da obuhvati potpunu uslugu stanovanja. Ni besplatni najam ni najam po vrlo povoljnoj cijeni ne smiju se koristiti za izračun procijenjenih najamnina bez ispravljanja.

1.4.2. *Kuće za odmor*

Kuće za odmor uključuju različite vrste stanovanja za slobodno vrijeme, kao što su obližnje vikendice koje se koriste tijekom kratkog razdoblja više puta godišnje ili udaljeniji ljetnikovci koji se koriste tijekom duljeg razdoblja, ali samo nekoliko puta godišnje. Na prvi pogled čini se da u slučaju iznajmljivanja kuća za odmor nema problema, budući da se stvarna plaćena najamnina uzima kao mjera za proizvodnju. Međutim, ako se stvarne najamnine prikupljaju mjesečno, ekstrapolacija na ukupni godišnji iznos može dovesti do precjenjivanja, ako se ne uključe dodatni podaci o prosječnom vremenu korištenja.

Za izračun procijenjene najamnine za kuće za odmor u vlasništvu stanara najlogičniji pristup je stratifikacija tih karakteristika i primjena odgovarajuće prosječne godišnje najamnine za stvarno iznajmljene slične objekte. Godišnja najamnina implicitno odražava prosječno vrijeme korištenja. U slučaju poteškoća može se primijeniti zamjenska metoda, tj. sakupiti podatke o kućama za odmor u određenom sloju i primijeniti prosječne godišnje najamnine za stvarno iznajmljene kuće za odmor na one u vlasništvu stanara. Kao treće, prihvatljivo je koristiti punu godišnju najamninu za obične stanove u istom sloju lokacije, ako kuće za odmor predstavljaju manji dio stambenog fonda ili ako ih se ne može odvojiti od drugih stanova. Čak i u slučaju ljetnikovaca ti se postupci čine razumnima, ako se vodi računa o činjenici da su oni uvijek dostupni vlasniku i da će ih isto tako besplatno koristiti njegovi ili njezini prijatelji ili rodbina.

Načelo br. 9:

Kuće za odmor uključuju sve vrste stanova za slobodno vrijeme, kao što su obližnje vikendice ili udaljeniji ljetnikovci. Za izračunavanje proizvodnje kuća za odmor preporuča se uporaba prosječnih godišnjih najamnina za slične objekte. Godišnja najamnina implicitno odražava prosječno vrijeme korištenja. Iako se stratifikacija čini poželjnom, kuće za odmor mogu se grupirati u jedan sloj. Ako kuće za odmor predstavljaju jako mali dio stambenog fonda, može se koristiti ukupna godišnja najamnina običnih stanova koji se nalaze u istom sloju lokacije. U opravdanim iznimnim slučajevima kada nema stvarnih najamnina ili su statistički nepouzdane, za određene slojeve kuća za odmor mogu se koristiti druge objektivne metode, kao što je metoda troškova korištenja.

1.4.3. *Smještaj s vremenski ograničenim pravom korištenja*

U slučaju stanova s vremenski ograničenim pravom korištenja agent za prodaju nekretnina prodaje pravo boravka tijekom određenog razdoblja svake godine, u određenom stanu koji se nalazi na turističkom području, te vodi brigu o upravljanju tom nekretninom. Pravo se jamči potvrdom koja se izdaje nakon početne uplate. S potvrdom se može trgovati po tekućoj cijeni. Za pokrivanje administrativnih troškova potrebno je izvršiti daljnja periodična plaćanja.

Iz ovog opisa proizlazi da početna uplata predstavlja ulaganje, budući da je izdana potvrda slična dionici. To podržava i činjenica da prema pravu najmanje jedne države članice kupac stječe stvarno pravo. Zbog toga se čini korisnim uključiti početnu uplatu među nematerijalna dobra u nacionalnim računima. Nadalje, čini se logičnim smatrati uslugu besplatnog smještaja dividendom u naravi koju plaća agent za prodaju nekretnina.

Temeljni problem predstavlja činjenica da smještaj s vremenski ograničenim pravom korištenja nekretnine zapravo pruža uslugu koja nije uključena u proizvodnju gospodarstva. To logično zahtijeva ispravak. Prije svega, prijedlog prihvaćanja periodičnog plaćanja kao zamjenske vrijednosti implicitno znači se nije unio ispravak u usluge smještaja, budući da periodično plaćanje pokriva različitu uslugu, tj. troškove upravljanja. Druga teoretska mogućnost je shvaćanje početnog plaćanja kao plaćanje pružene usluge unaprijed, raspoređujući ga na relevantna razdoblja korištenja. Osim statističkih poteškoća, u praktičnoj provedbi ovog modela čini se postoji proturječnost u pravnim izrazima, budući da tumačenje implicira kupovinu usluge, a ne stjecanje imovine.

Dodatna mogućnost je izvođenje zamjenske vrijednosti iz stvarnih godišnjih najamnina za slične stambene objekte (bez ugostiteljskih usluga). Tom rješenju ide u prilog činjenica da su stanovi s vremenski ograničenim pravom korištenja smješteni u turističkim područjima i postoje istodobno sa stvarno iznajmljenim turističkim apartmanima. U slučaju poteškoća, druge dvije metode koje su predložene za kuće za odmor također su prihvatljive za nekretnine s vremenski ograničenim pravom korištenja. Procijenjena najamnina treba se izračunavati na neto osnovi, kako bi se izbjeglo dvostruko računanje troškova pokrivenih periodičnim plaćanjem.

Načelo br. 10:

U odnosu na smještaj s vremenski ograničenim pravom korištenja primjenjuju se jednaki postupci kao za kuće za odmor.

1.4.4. *Podstanari u gostinskim sobama*

U većini država velik broj studenata smješten je u gostinskim sobama. To se često odnosi i na druge mlade ljude ili osobe koje zbog posla moraju biti često biti na putu. Ako je soba dio iznajmljenog stana, tj. dana u podnajam, čini se da nema većih problema. Najamnina za gostinsku sobu može se smatrati doprinosom stvarnoj glavnoj najamnini, tj. prijenosom između kućanstava. Međutim, ako je soba dio stana u vlasništvu stanara, uključiti najamninu koju plaća podstanar i cijelu procijenjenu najamninu značilo bi dvostruko računanje. Vjerojatno bi ispravno rješenje bilo uzeti stvarnu najamninu koju podstanar plaća za postotak površine stana u kojem boravi i izračunati najamninu za ostatak objekta. No to možda nije moguće provesti u praksi. Umjesto toga se na najamninu može gledati kao na prijenos koji uključuje raspodjelu stambenih troškova. To bi bilo slično prvom slučaju u mjeri u kojoj se stvarna najamnina za gostinsku sobu smatra doprinosom procijenjenoj glavnoj najamnini. Slijedom tog pristupa bit će potreban ispravak, ako je sektor kućanstava raščlanjen na skupine.

Još je jedno pitanje kako riješiti podnajam više soba. U tom slučaju predlaže se da se pojam podstanari u slobodnim sobama koristi samo kad vlasnik ili glavni najmoprimac nastavi živjeti u stanu. U protivnom podstanarstvo treba smatrati odvojenom gospodarskom djelatnošću (stambena usluga ili pansion).

Načelo br. 11:

Najamnine plaćene za gostinske sobe unutar stana smatraju se doprinosom glavnoj najamnini sve dok vlasnik ili glavni najmoprimac nastave živjeti u stanu.

1.4.5. *Prazni stanovi*

Iznajmljeni stan uvijek se smatra korištenim, čak i ako najmoprimac odluči stanovati drugdje. U skladu s općim rješenjem koje je dogovoreno za kuće za odmor i smještaj s vremenski ograničenim pravom korištenja, godišnja najamnina implicitno odražava prosječno vrijeme korištenja. Problem praznih stanova je dakle ograničen na neiznajmljene stanove u kojima vlasnik ne živi, tj. koji su dostupni za prodaju ili najam. U tim slučajevima se ne pruža stambena usluga, tako da treba bilježiti nultu najamninu.

Podaci koji su potrebni za utvrđivanje je li neiznajmljeni objekt prazan ili nije mogu se temeljiti na izjavi vlasnika ili susjeda. U nedostatku takvih podataka, namještenost stana može se koristiti kao pokazatelj korištenja stana. Suprotno tome, nenamješteni stanovi mogu se smatrati praznima, budući da je teško zamisliti da se pruža stambena usluga. Praznim stanovima smatraju se i stanovi koji su oduzeti zbog neplaćanja ili koji su kratko vrijeme prazni jer agencija ne može odmah naći novog najmoprimca. Granični slučaj je u potpunosti namješten prazan stan kojeg vlasnik može odmah koristiti. Ovdje je moguće prigovoriti da se stambene usluge zapravo ne pružaju sve dok stan stvarno ne koristi vlasnik. Međutim, budući da je taj slučaj usporediv sa slučajem iznajmljenog praznog stana, čini se prikladnim navesti najamninu. Stoga se namješteni stanovi u vlasništvu stanara obično smatraju korištenim.

Prazan stan svejedno može prouzročiti troškove, kao što su tekući troškovi održavanja, struje, premija osiguranja, poreza itd. Njih je potrebno uključiti u intermedijarnu potrošnju, druge poreze na proizvodnju itd. Kao u slučaju poduzetnika koji ne proizvode usluge, to može dovesti do negativne dodane vrijednosti.

Načelo br. 12:

Za neiznajmljeni stan koji je dostupan za prodaju ili najam računa se najamnina jednaka nuli. S namještenim stanom u vlasništvu stanara općenito se postupa kao sa korištenim stanom.

1.4.6. *Garaže*

Budući da su garaže dio bruto investicija u fiksni kapital, primjereno je uključiti u proizvodnju gospodarstva ne samo usluge onih garaža koje su u najmu, već i izračunati procijenjenu proizvodnju za garaže koje koriste vlasnici. U oba slučaja garaža predstavlja element udobnosti stana, kao i sve druge strukture. Jednako važi i za nadstrešnice za automobile i parkirna mjesta, budući da oni vjerojatno imaju istu funkciju.

U ESA-i 95 stavku 3.64. stoji da „za garaže odvojene od stambenih objekata koje vlasnik koristi za vlastitu finalnu potrošnju u vezi sa stambenim objektima izvodi se slična imputacija. Imputacija se ne izvodi za garaže koje koriste privatni vlasnici samo u svrhu parkiranja blizu radnog mjesta."

Obično ima više garaža uz stanove u vlasništvu stanara nego uz iznajmljene stanove. Za primjereno uvrštavanje ove strukturne razlike čini se da je najbolji način koristiti postojanje garaže kao kriterij stratifikacije.

Načelo br. 13:

Garaže i parkirna mjesta koja se koriste za potrebe finalne potrošnje pružaju usluge koje je potrebno uključiti u stambene usluge.

2. INTERMEDIJARNA POTROŠNJA

Intermedijarna potrošnja mora biti usklađena s proizvodnjom. U skladu s klasifikacijom osobne potrošnje prema namjeni (COICOP), troškove grijanja, vode, struje itd. kao i većinu troškova održavanja i popravaka vezanih uz stanovanje potrebno je knjižiti odvojeno i stoga isključiti iz proizvodnje stambenih usluga.

Međutim u praksi je moguće da se razni troškovi, kao i održavanje i popravci, moraju smatrati dijelom usluge najma zato što ih se ne može izdvojiti. To ne bi smjelo utjecati na razinu BND-a, ako se bruto obrada dosljedno izvrši za intermedijarnu potrošnju i proizvodnju.

U odnosu na popravke i održavanje potrebno je razlikovati tri kategorije. Prije svega, poboljšanja postojeće dugotrajne materijalne imovine koja prelaze zahtjeve redovnog održavanja i popravaka uključuju se u bruto investicije u fiksni kapital (ESA 95 stavak 3.107.).

Kao drugo, troškovi redovnog održavanja i popravaka koje vlasnik-stanar mora platiti za uređenje, održavanje i popravak stana, koje obično ne provode najmoprimci, smatraju se intermedijarnom potrošnjom u proizvodnji stambenih usluga (ESA 95 stavak 3.77.).

Konačno, čišćenje, uređenje i održavanje stana, u mjeri u kojoj su te djelatnosti uobičajene za najmoprimce, isključuju se iz proizvodnje (ESA 95 stavak 3.09.). Troškove vezane uz te djelatnosti potrebno je knjižiti neposredno kao finalnu potrošnju kućanstava. U stavku 3.76. ESA-e 95 stoji da troškovi finalne potrošnje kućanstava uključuju materijal za sitne popravke i unutrašnje uređenje stambenih objekata koje obično provode najmoprimci, kao i vlasnici.

To znači da za stambene objekte u kojima su smješteni vlasnici, intermedijarna potrošnja treba obuhvaćati iste vrste redovnog održavanja i popravaka, koje bi najmodavac i inače smatrao intermedijarnom potrošnjom, za slične stanove u najmu. Troškove popravaka i održavanja koje obično snose najmoprimci, a ne najmodavci, treba uzeti kao troškove finalne potrošnje kućanstva za najmoprimce i vlasnike-stanare.

Intermedijarna potrošnja redovnog održavanja i popravaka vezanih uz stanove u vlasništvu stanara može se izračunati iz direktnih statističkih izvora, kao što su ankete o obiteljskoj potrošnji. Kad se omjer intermedijarne potrošnje i proizvodnje za stanove u vlasništvu stanara jako razlikuje od omjera za sektor najma, potrebno je istražiti razloge razlike. Kad su tu razliku prouzročile razlike u kvaliteti, na primjer niža razina redovnog održavanja za inače slične stanove, procijenjene najamnine treba na odgovarajući način prilagoditi.

Intermedijarna potrošnja treba obuhvaćati usluge financijskog posredovanja indirektno mjerene (UFPIM) u skladu s Uredbom Vijeća (EZ) br. 448/98 ([1]). To obuhvaća intermedijarnu potrošnju kućanstava kao vlasnika stanova u odnosu na stambene kredite.

Kao što je navedeno u odjeljku 1.4.5., prazni stanovi mogu prouzročiti intermedijarnu potrošnju. Općenito govoreći naglašava se da je potrebno izbjeći dvostruko računanje intermedijarne potrošnje u slučaju stanova u vlasništvu poslodavaca.

Načelo br. 14:

Intermedijarna potrošnja utvrđuje se u skladu s pojmom izračuna stambenih usluga. Općenito bi iz obje stavke bilo potrebno isključiti troškove grijanja, vode, struje itd. Ako se iz praktičnih razloga preporuča drugi tretman, on je prihvatljiv sve dok ne utječe na razine BNP-a i BND-a.

3. TRANSAKCIJE S INOZEMSTVOM

U skladu s ESA-om 95 (stavak 1.30. i 2.15.) nerezidentne jedinice smatraju se nacionalnim rezidentnim jedinicama u njihovu svojstvu vlasnika zemljišta ili objekata na gospodarskom području države, ali isključivo u odnosu na transakcije koje utječu na to zemljište ili objekte.

To znači da se usluga koju pruža stan u vlasništvu nerezidenta uključuje u gospodarsku proizvodnju lokacije na kojoj se stan nalazi. U slučaju stana u vlasništvu stanara nerezidenta potrebno je zabilježiti izvoz stambenih usluga te se odgovarajući neto poslovni višak knjiži kao primarni dohodak plaćen inozemstvu (ESA 95 stavak 3.142. i 4.60.).

U odnosu na rezidente koji su vlasnici stanova u inozemstvu, u stavku 3.64. ESA-e 95 stoji da se „vrijednost najma stambenih objekata u inozemstvu u vlasništvu stanara, npr. vikendica, ne treba bilježiti kao dio domaće proizvodnje, već kao uvoz usluga, a odgovarajući neto poslovni višak kao primarni dohodak primljen iz inozemstva."

Općenito se pojavljuje malo problema ako se nekretnina u vlasništvu nerezidenta iznajmljuje rezidentu, budući da će se monetarni tok opaziti i uključiti u platnu bilancu. Stanove u vlasništvu stranih rezidenata koji ih koriste, treba iskazati posebno. Državljanstvo vlasnika-stanara nije dovoljno za odvajanje rezidenata od nerezidenata. Kuće za odmor u vlasništvu stranih rezidenata vjerojatno će biti najvažnije te bi bilo korisno doći do dogovora između predmetnih država članica o broju nerezidentnih vlasnika. Međutim, općenito nedostaju informacije o nerezidentnim vlasnicima-stanarima. Informacija o rezidentima koji su vlasnici kuća za odmor u inozemstvu još je manje. Kako bi izbjegla nedosljednosti, država članica koja oduzima primarni dohodak za stambene objekte u vlasništvu stanara nerezidenata treba istodobno dodavati primarni dohodak za stanove u inozemstvu u vlasništvu stanara rezidenata.

Posebno pitanje u tom se smislu odnosi na nekretnine s vremenski ograničenim pravom korištenja. Budući da u istom računovodstvenom razdoblju takvu nekretninu mogu koristiti rezidenti iz različitih država, direktna alokacija državi porijekla čini se gotovo nemogućom. Slični se rezultati mogu dobiti korištenjem izvodljivijeg pristupa. Prije svega se (procijenjena) dodana vrijednost koju proizvode stanovi s vremenski ograničenim pravom korištenja alocira državi porijekla poduzetnika koji je vlasnik. Nakon toga se od poduzetnika koji je vlasnik mogu zatražiti podaci o državama porijekla vlasnika višekorisničke imovine koje mogu poslužiti kao ključ raspodjele.

Načelo br. 15:

U skladu s ESA-om 95, svi stanovi na gospodarskom području određene države članice doprinose njezinom BDP-u. Neto poslovni višak koji primaju nerezidenti kao vlasnici zemljišta i objekata u toj državi prikazuje vlasnički dohodak u inozemstvo, koji je zbog toga potrebno odbiti od BDP-a tijekom prelaska na BND (i obratno). Pod tim neto poslovnim viškom podrazumijeva se neto poslovni višak iz stvarnog i procijenjenog najma stambenih objekata. Država članica koja oduzima vlasnički dohodak za stanove vlasništvu stanara nerezidenata treba istodobno dodavati vlasnički dohodak za stanove u inozemstvu u vlasništvu stanara rezidenata.

([1]) SL L 58, 27.2.1998., str. 1. Uredba kako je zadnje izmijenjena Uredbom (EZ) br. 1882/2003 Europskog parlamenta i Vijeća.