

32005R1722

L 276/5

ОФИЦИАЛЕН ВЕСТНИК НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ

21.10.2005

**РЕГЛАМЕНТ (ЕО) № 1722/2005 НА КОМИСИЯТА
от 20 октомври 2005 година**

относно принципите на оценяване на услуги за отдаване под наем на жилища за целта на Регламент (ЕО, Евратом) № 1287/2003 на Съвета относно хармонизирането на brutния национален доход по пазарни цени

(текст от значение за ЕИП)

КОМИСИЯТА НА ЕВРОПЕЙСКИТЕ ОБЩНОСТИ,

като взе предвид Договора за създаване на Европейската общност,

като взе предвид Договора за създаване на Европейската общност за атомна енергия,

като взе предвид Регламент (ЕО, Евратом) № 1287/2003 на Съвета от 15 юли 2003 г. относно хармонизирането на brutния национален доход по пазарни цени (Регламент за БНД) ⁽¹⁾, и по-специално член 5, параграф 1 от него,

като има предвид, че:

(1) Член 2, параграф 7 от Решение 2000/597/ЕО, Евратом на Съвета от 29 септември 2000 г. относно системата на собствените ресурси на Европейските общности ⁽²⁾ определя, че brutният национален продукт по пазарни цени (БНП) трябва да се разглежда като равен на brutния национален доход по пазарни цени (БНД), както е предвидено от Комисията в съответствие с Европейската система от сметки (ESA). ESA от 1995 г. (ESA 95), заменяща двете предишни системи от 1970 г. и 1979 г., съответно, бе създадена с Регламент (ЕО) № 2223/96 на Съвета от 25 юни 1996 г. относно Европейската система от национални и регионални сметки в Общността ⁽³⁾ и бе изложена в приложението към него. БНД, както е използван в ESA 95, замени БНП като критерий за целите на собствените ресурси, в сила от 2002 бюджетна година.

(2) За целите на прилагане на член 1 от Директива 89/130/ЕИО, Евратом на Съвета относно хармонизирането на образуването на brutния национален продукт по пазарни цени ⁽⁴⁾ принципите за оценяване на жилищните услуги бяха определени с Решение 95/309/ЕО, Евратом на Комисията ⁽⁵⁾. За целите на член 1 от Регламент (ЕО, Евратом) № 1287/2003, сега по отношение на БНД трябва да бъде предвиден равностоен набор от принципи.

⁽¹⁾ ОВ L 181, 19.7.2003 г., стр. 1.

⁽²⁾ ОВ L 253, 7.10.2000 г., стр. 42.

⁽³⁾ ОВ L 310, 30.11.1996 г., стр. 1. Регламент, последно изменен с Регламент (ЕО) № 1267/2003 на Европейския парламент и на Съвета (ОВ L 180, 18.7.2003 г., стр. 1).

⁽⁴⁾ ОВ L 49, 21.2.1989 г., стр. 26. Директива, изменена с Регламент (ЕО) № 1882/2003 на Европейския парламент и на Съвета (ОВ L 284, 31.10.2003 г., стр. 1).

⁽⁵⁾ ОВ L 186, 5.8.1995 г., стр. 59.

(3) Мерките, предвидени в настоящия регламент, са в съответствие със становището на Комитета за БНД, създаден с Регламент (ЕО, Евратом) № 1287/2003,

ПРИЕ НАСТОЯЩИЯ РЕГЛАМЕНТ:

Член 1

За целите на Регламент (ЕО, Евратом) № 1287/2003 се прилагат следните принципи за оценяване на жилищните услуги, както е предвидено в настоящия регламент.

Член 2

1. Държавите-членки прилагат стратификационния метод на базата на действителни наеми, плащани за жилища, за да съставят данните за обема услугите по отдаване под наем на жилища.

Държавите-членки използват таблични анализи или статистически методи, за да изведат значителните стратификационни критерии.

2. Държавите-членки използват действителните наеми, дължими за правото за ползване на необзаведено жилище по всички договори, отнасящи се до жилища - частна собственост, за да съставят данните за събираните наеми.

Могат също да бъдат използвани наеми за обзаведени жилища, ако бъдат намалени пропорционално, така че да се изключи плащането за ползването на мебелите.

В страни, където секторът на отдавани под наем жилища от частни лица е малък, по изключение могат да бъдат използвани надлежно завишени наеми за жилища, които са публична собственост, за да се увеличи основата за условно изчисления наем на жилищата.

Член 3

1. В изключителни надлежно обосновани случаи държавите-членки могат да прилагат други обективни методи, като например метода на потребителските разходи.

Няма да се изисква обосновка за използването на метода на потребителските разходи при съставянето на данните за жилища, заемани от собственика, при условие че са спазени и двете условия по-долу:

- a) отдаваните под наем жилища от частни лица трябва да представляват по-малко от 10 % от жилищния фонд; и
- b) несъответствието между частните и другите наеми трябва да превишава коефициент три.

2. В рамките на три години от датата на приемането на настоящия регламент Комитетът за БНД трябва да преразглежда функционирането на метода на потребителските разходи.

Член 4

Държавите-членки, използващи подхода на базовата година, трябва да екстраполират дадената стойност за базовата година, използвайки подходящи количествени, ценови и качествени показатели.

Настоящият регламент е задължителен в своята цялост и се прилага пряко във всички държави-членки.

Съставено в Брюксел на 20 октомври 2005 година.

Член 5

Допълнителните и по-подробни принципи за оценяването на предоставянето, междинното потребление и спелките с останалия свят, в контекста на услугите по отдаване под наем на жилища, се съдържат в приложението.

Член 6

Настоящият регламент влиза в сила на двадесетия ден след публикуването му в *Официален вестник на Европейския съюз*.

За Комисията
Joaquín ALMUNIA
Член на Комисията

ПРИЛОЖЕНИЕ

За целите на Регламент (ЕО, Евратом) № 1287/2003 следните точки имат за цел да изяснят принципите за приблизително оценяване на обема, междинното потребление и сделките с останалия свят във връзка с услугите по отдаване под наем на жилище.

1. ОБЕМ НА УСЛУГИТЕ ПО ОТДАВЕНЕ ПОД НАЕМ НА ЖИЛИЩЕ

1.1. Основни методи

В националните сметки, по обичайна практика, обемът на услугите по отдаване под наем на жилище обхваща не само услуги, по отношение на отдадени под наем жилища, но също и тези, по отношение на жилища, заемани от собственика. По отношение на оценяването на обема на услугите по отдаване под наем на жилище Европейската система от национални и регионални сметки (ESA 95) предвижда в параграф 3.64, че „обемът на услугите на жилищата, заемани от техните собственици, трябва да се оценява по приблизителната стойност на наема⁽¹⁾, който даден наемател би платил за същото жилище, като се вземат предвид такива фактори, като местоположението, благоустройството на квартала и пр., както и размерът и качеството на самото жилище“. По принцип съществуват няколко метода за приблизителното определяне на оценката на услугите, предоставяни от жилищата, заемани от собствениците им:

- стратификационен метод, базиран на действителни наеми, плащани за жилище, който комбинира информация за жилищния фонд, разбит по различни страти, с информация за действителните наеми, платени във всяка страта,
- метод, базиран на разходите на потребителя, където се правят отделни приблизителни оценки на междинното потребление, потреблението на основен капитал, други данъци, намалени със субсидиите за производството и чистия оперативен излишък. Обемът на жилищните услуги е сбор от тези компоненти,
- метод за самооценяване, където собствениците, обитавачи собствени жилища, биват помолени да направят приблизителна оценка на потенциалния наем за своя имот,
- административни методи за оценяване, където потенциалният наем се определя от трети страни, например от правителството за фискални цели.

Стратификационният метод, основан на действителни наеми, плащани за жилище, е предпочитаният метод. Този метод може също да бъде използван за приблизителното определяне на стойността на всички действителни наеми, плащани за жилище, от извадка на действителни наеми, плащани за жилище, и за приблизителното определяне на стойността на жилищните услуги, отдавани под наем при нулеви или ниски наеми (виж раздел 1.4.1 за повече подробности).

Методът на потребителските разходи следва да бъде прилаган само при определени условия и само за тези страти на жилищния фонд, където липсват действителни наеми, плащани за жилище, или те са статистически ненадеждни.

Методът за самостоятелно определяне на оценката не следва да се използва главно поради субективното влияние върху оценката, което води до значителна несигурност в резултатите.

Административните методи на оценяване, особено когато са свързани с данъчното облагане, могат да доведат до необективни резултати. Понякога обаче за някои страти може да има резултати от методи за обективна оценка. Приемливо е резултатите да се използват, когато могат да бъдат демонстрирани обективността на метода и сравнимостта на резултатите.

Стратификационният метод използва информация за действителните наеми от отдадени под наем жилища за получаване на оценка на наемната стойност на жилищния фонд. Това може да бъде тълкувано като процедура за определяне на brutната стойност от нетната, на базата на подхода, при който цената се умножава по количеството. Изисква се стратификация на жилищния фонд, за да се получи надеждна оценка и да се включат по подходящ начин относителните ценови разлики. Впоследствие за всички сгради в тази определена страта се прилага средният действителен наем на страта. Ако наличната информация е изведена от извадкови изследвания, това определяне на brutната стойност от нетната се отнася както за част от наетите, така и за всички жилища, обитавани от собственици. Детайлната процедура за определяне на наема на страта обикновено се извършва за базова година и след това се екстраполира за текущите години.

Наемът, който трябва да се прилага за жилища, обитавани от собствениците им, в стратификационния метод се дефинира като частен пазарен наем, дължим за правото на използване на необзаведено жилище. За да се определи условно изчислена рента на жилищата, обитавани от собствениците, следва да бъдат използвани наемите за необзаведени жилища от всички частни пазарни договори. Следва да бъдат включени частните пазарни наеми, които са ниски поради държавно регулиране.

(¹) За съответствие с ESA 95 навсякъде в настоящия текст ще се използва терминът „наем“.

Ако източникът на информация е наемателят, може да бъде необходимо да се коригира наблюдаваният наем чрез добавянето на някаква конкретна наемна надбавка, която се плаща директно на хазияна. Ако размерът на извадката за наблюдаваните наеми, както са дефинирани по-горе, не е достатъчно голям, за целите на определянето на условно изчислена рента на жилищата, обитавани от собствениците, могат да се използват и наблюдаваните наеми за обзаведени жилища, при условие че те се коригират за отчитане на елемента на обзавеждането. По изключение могат също да се използват завишени наеми за жилищата, които са публична собственост. Не трябва да се използват ниски наеми за жилища, отдавани под наем на роднини или на служители (вижте раздели 1.2.3 и 1.4.1 за повече подробности).

Стратификационният метод може да бъде използван също за определянето на брутната стойност от нетната за всички отдадени под наем жилища. Средният условно изчислен наем на жилищата, обитавани от собствениците, както е описано по-горе, може също да не бъде подходящ за някои сегменти на пазара на немите. Например пропорционално намалени наеми за обзаведени жилища или завишени наеми за жилища, които са публично-правна собственост, може също да не бъдат подходящи за съответните действително отдавани под наем жилища. Този проблем може да бъде преодолян с отделна страта за действително отдаваните под наем обзаведени жилища или социални жилища, комбинирани с подходящи средни наеми.

По принцип наемът трябва да изключва разходите за отопление, вода, електричество и пр. Когато източниците на данни не позволяват това, трябва да бъде осигурено съответствието между наемите и междинното потребление (виж раздел 2 за повече подробности).

Когато за определена страта на жилища, обитавани от собствениците им, няма представителен действителен наем, това може да бъде преодоляно в повечето случаи чрез прилагането на техниката на екстраполация или регресия.

Алтернативата на стандартния стратификационен метод, който разчита на екстраполирането на средни наеми на страта, е използването на методите на хедоничната регресия. Накратко, тези методи използват данните от извадка за отдадени под наем жилища за определяне на цената на всяка от характеристиките на жилището (размер, местоположение, наличие на балкон и пр.). Обемът се получава чрез умножаването на всяка от характеристиките на (представителна извадка на) жилищния фонд по установените цени, отчитащи комфорта на характеристиката. Регресионните методи позволяват да бъдат взети предвид увеличен брой променливи и могат да бъдат особено ефективни, когато за някои страти липсват наблюдавани наеми.

Очевидно това не решава проблема в крайния случай, когато всички жилища са заети от собствениците им или при отсъствието на развит наемен пазар. За всички такива случаи трябва да бъде приложен като обективна оценка методът на потребителските разходи. Методът на потребителските разходи трябва да се прилага само за жилища, обитавани от собствениците им.

Подробности за метода на потребителските разходи

Методът на потребителските разходи трябва да се прилага само когато стратификационният метод, базиран на действителни наеми, не може да се използва, защото пазарът на наемите е непредставителен.

По конвенция такъв се счита, че е случаят, когато едновременно са изпълнени двете условия, разгледани по-долу: 1) броят на частно отдаваните под наем жилища представлява по-малко от 10 % от общия брой на жилищата; и 2) несъответствието между частните и други платени наеми превишава коефициента три. Дори когато важат и двете условия, дадена страна все още може да избере да използва стратификационния метод, при условие че резултатите са с достатъчно качество. Когато едно или и двете условия не са изпълнени, трябва да се използва стратификационният метод, освен ако не може да бъде демонстрирано, че методът на потребителските разходи дава по-сравними резултати.

По метода на потребителските разходи обемът на жилищните услуги представлява сумата от междинното потребление, потреблението на основен капитал (ПОК), други данъци, намалени със субсидиите за производството и нетния оперативен излишък (НОИ). За жилищата, обитавани от собственици, не се отчита входящият ресурс труд за работата, извършвана от собствениците⁽¹⁾. Опитът е показал, че потреблението на основен капитал и нетният оперативен излишък са двете най-големи позиции, всяка от които представлява 30—40 % от обема.

Потреблението на основен капитал трябва да се изчислява на базата на модела на перманентната инвентаризация или други одобрени методи. Трябва да има на разположение отделна оценка за жилищни сгради, обитавани от собственици.

Нетният оперативен излишък следва да се измерва чрез прилагането на постоянна реална годишна норма на възвръщаемост от 2,5 % към нетната стойност на фонда от жилища, обитавани от собственици, по текущи цени (заместителна стойност). Реалната годишна норма на възвръщаемост от 2,5 % се прилага към стойността на фонда по текущи цени, тъй като увеличението на текущата стойност на жилищата вече е взето предвид в модела на перманентната инвентаризация. Същата норма на възвръщаемост трябва да бъде прилагана към стойността по текущи цени на земята, върху която са разположени жилищата, обитавани от собствениците.

Може да бъде трудно стойността на земята по текущи цени да се наблюдава годишно. Съотношенията на стойността на земята към стойността на сградите в различни страти може да бъде изведена от анализа на състава на себестойността на нови къщи и съответната земя.

⁽¹⁾ Концептуално е възможно собствениците, които заемат жилищата си, поотделно или общо, да наемат икономи без участието на други статистически единици, като например жилищни корпорации или компании за управление на услуги. Когато съществува такава ситуация, обемът на метода на потребителските разходи включва надбавка, предвидена за компенсация на наетите лица.

Комитетът за БНП трябва да прегледа данните по-горе по метода на потребителските разходи на базата на опита на държави-членки, в рамките на три години от датата на приемане на настоящия регламент на Комисията.

Принцип 1:

За съставяне на данните за обема на жилищните услуги държавите-членки прилагат стратификационния метод на базата на действителни наеми, плащани за жилище, или чрез директна екстраполация, или посредством иконометрична регресия. По отношение на жилищата, обитавани от собственици, това означава използването на действителни наеми за подобни отдадени под наем жилища. В основателния и изключителен случай, където липсват действителни наеми, плащани за жилище, или същите са статистически ненадеждни, могат да бъдат използвани други обективни методи, като метода на потребителските разходи. За събирането на данните за обема на жилищата, обитавани от собствениците им, не се изисква допълнителна обосновка при метода на потребителските разходи, при условие че са изпълнени две условия едновременно: жилища, отдадени под наем от частни лица представляват по-малко от 10 % от жилищния фонд и несъответствието между частните и други платени наеми превишава коефициент три.

1.2. Стратификация на жилищния фонд

1.2.1. Фактори, оказващи влияние върху нивото на наемите

Първият набор от променливи, определящ нивото на наемите, се отнася до характеристиките на жилището и сградата. Като начало, размерът на дадено жилище е важен както по отношение на площта му, така и по отношение на броя на стаите. Колкото по-голямо е жилището, толкова по-висок ще бъде наемът. Същевременно има тенденция наемът на квадратен метър да намалява с размера на дадено жилище. За някои категории жилища обаче (например апартаменти в столични градове) може да има U-образно съотношение между цената на квадратен метър и размера на жилището. Друг важен фактор засяга благоустрояването на дадено жилище. Това може да обхваща такива променливи, като наличие на баня, балкон/тераса, специално подово покритие или покритие на стените, открита камина, централно отопление, климатична инсталация, специално остъкляване и други шумо- и термоизолиращи мерки; разположението на жилището също има отношение. Във връзка със сградата определени удобства могат да окажат влияние, като например гараж, асансьор, плувен басейн, градина (на покривна тераса) или разположението на жилището в сградата. Видът на сградата (самостоятелна сграда, къща на калкан, апартамент), архитектурата, възрастта или броят на жилищата в сградата могат също да окажат влияние върху наема.

Вторият набор от променливи се отнася до характеристиките, свързани с околната среда. Добре известен фактор е разликата в наема между сравними жилища в града и на отдалечено място. Разстоянието до икономически център или формата на пейзажа (равнинен, планински) могат да не бъдат фактори за пренебрегване. Освен това такива фактори на квартала, като изглед, околности със зелени площи, транспортни улеснения и достъп, магазини и училища или репутацията и сигурността на даден район имат тенденцията да влияят върху действителния наем.

Друг набор от променливи може да бъде обобщен като социално-икономически фактори. Например в повечето страни наемите се влияят от държавни наредби, като например ограничения на наемите или субсидии. Освен това давността на договора за наем, видът на договора (временен, постоянен), броят на обитателите на жилище (общо комунално жилище), видът на собственика (държавно, на жилищна асоциация, частно, на работодателя) или наемната политика на хазяина също може да оказват влияние върху наема.

Очевидно, няколко допълнителни променливи могат да имат влияние върху наемите. Но за да се съберат данни за всички гореспоменати фактори, може да се получат прекомерно претрупани анкети. Ето защо може да се има предвид използването на капиталови стойности за целите на стратификацията. Основанието за използването на капиталовата стойност на дадено жилище е, че тя отразява всички негови важни характеристики. По този начин капиталовата стойност може да се разглежда като косвен стратификационен фактор. Използването на съотношението на капиталовата стойност към действителния наем може да се разглежда като възможен подход, особено в тези страни, където наетите жилища представляват малка част от жилищния фонд. При условие че съотношението е стабилно, такъв метод би дал възможност да бъде определена наемната стойност за тези жилища, които са характерни само в сектора на жилищата, обитавани от собственици. Освен това капиталовите стойности не изключват използването на критерии за „физическа“ стратификация; те могат да бъдат комбинирани. При тази ситуация се приема, че капиталовите стойности отразяват липсващите критерии за физическа стратификация. При всички случаи капиталовите стойности, които трябва да бъдат използвани при изчисляването на наемите, трябва да бъдат базирани на обективна оценка, установена за актуална базова година.

На практика стратификацията в една държава-членка е различна от тази в друга държава-членка по отношение както на броя на стратите, така и на точните критерии, използвани за тяхното дефиниране. Макар че на пръв поглед това може да причини загриженост, трябва да се подчертае, че определени базисни критерии, като размера и географското местонахождение на дадено жилище, се използват почти навсякъде. Още повече, уместността на други особености се различава в различните страни и е най-добре самите държави-членки да определят съществените критерии.

Принцип 2:

За целите на стратификацията държавите-членки трябва да използват важни особености на жилищата. Същите може да са свързани с характеристиките на жилището и сградата, с характеристиките на околната среда на жилището или със социално-икономическите фактори. Освен това използването на актуални капиталови стойности е приемливо за целите на стратификацията, ако същите са базирани на обективна оценка.

1.2.2. Подбор на критерии за стратификация

Като се имат предвид различните характеристики, които имат влияние върху наема на дадено жилище, първата задача е да се проучат тези променливи, които имат значително въздействие. Един от начините да се открият съществените променливи е да се изготви табличен анализ на наличната статистическа информация. За да се получи обективна мярка за оценката, отклонението на действителните наеми в рамките на една страта като че ли би било от полза. Това би създавало стимул за възможни подобрения на стратификацията чрез избирането на страти, за да се минимизира отклонението в рамките на една страта. Ето защо се препоръчва да се изчисли отклонението на страта най-малкото в тези случаи, където стратификацията оказва влияние върху нивото както на действителните наеми, така и на условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собствениците.

Един по-сложен подход се предлага от такива усъвършенствани статистически техники, като множествения регресионен анализ. Подобна техника позволява да бъде оценено влиянието на отделните променливи, така че отклонението на наемите да може да бъде приписано на определени характеристики. Накратко, обяснителната способност на дадена променлива може да бъде количествено определена чрез корелационния коефициент. Като вторичен продукт, тя дава възможност характеристиките да бъдат класифицирани съгласно тяхната важност. Това помага да се определи къде да се стратифицира с по-голяма детайлност. Комбинирането на най-важните променливи, използвайки техниката на множествения регресионен анализ, показва цялостната им обяснителна сила. Използването на усъвършенствани статистически техники за подбор на важни променливи се счита за ефикасен начин за стратифициране на жилищния фонд. В допълнение, регресионният анализ може да бъде използван пряко за оценяване на наемите, например под формата на хедонистични модели. Техниката също е полезен инструмент за оценяване на средния наем за страта, където няма съответстващи наблюдения в сектора на наемите (празна страта).

Едно допълнително предимство на избирането на критерии за стратифициране на базата на усъвършенствана статистическа техника е, че то избягва необходимостта от предписването на единни критерии за всички страни. За да се получи сравним резултат, достатъчно е да се установи подреждане на най-важните критерии във всяка страна и да се предвиди изискваното общо ниво на обяснителната сила. Очевидно, подобен регресионен анализ зависи до голяма степен от наличната статистическа информация. Обаче дори в ситуация на ограничена статистическа информация, това може да бъде стимул за бъдещи подобрения.

Като се има предвид, че информацията за различните променливи, оказващи влияние върху наемите, зависи главно от развитието на основната статистика, възможността за използването на усъвършенствани статистически техники може да бъде ограничена понастоящем. Ето защо се препоръчва стандартен метод, т.е. държавите-членки трябва да прилагат всички значителни критерии, както са изведени от табличните анализи. Като минимум размерът, местоположението и поне още една важна характеристика на дадено жилище трябва да бъдат използвани, за да се стратифицира жилищният фонд; тази стратификация трябва да даде минимум 30 клетки. Разбивката на жилищния фонд трябва да бъде значима и представителна за целия фонд от жилища. Може да се използва усъвършенствана статистическа техника, за да се определи/определят важната/ите обяснителна/и променлива/и за избирането на страти.

На практика обаче дадена държава-членка може да предпочете да използва по-малко променливи или променливи, различни от тези, предписани от стандартния метод. Това е приемливо, доколкото множественият регресионен анализ докаже едно приемливо ниво на обяснителна сила. За да се гарантират сравними резултати, като праг се препоръчва корелационен коефициент най-малко 70 %. Тази стойност на прага би била приемлива в контекста на една голяма извадка с нулеви или ниски наеми, както и като бъдат отстранени нетипичните случаи.

Принцип 3:

Държавите-членки трябва да използват табличен анализ или статистически техники, за да изведат значителните критерии за стратификация. Като минимум трябва да бъдат използвани размерът, местоположението и поне още една важна характеристика на дадено жилище. Минимум 30 клетки трябва да бъдат изготвени и да бъдат разграничени поне три класа размери и два вида местоположение. Използването на по-малко променливи или други променливи е приемливо, ако преди това е било доказано, че множественият корелационен коефициент достига до 70 %.

1.2.3. Действителни наеми, плащани за жилище, и условно изчислена рента на жилищата, обитавани от собствениците

Условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собствениците, се базира на наблюдавани действителни наеми, плащани за жилище. За целите на изчисляването на условно изчислената рента наемът се дефинира като цена, дължима за правото на използване на необзаведено жилище. За да се отговори на тази дефиниция, може да се наложи наблюдаваните наеми да бъдат коригирани.

Таксите за отопление, вода, електричество и пр. трябва да бъдат изключени от наемите, макар че на практика понякога може да бъде трудно да се отделят. За да има съответствие с правилата за оценяване на ESA, обемът на жилищните услуги трябва да бъде по базисни цени.

Във връзка с наблюдаваните наеми вероятно е важно определено държавно подпомагане. Например конкретно домакинство като потребител има право на трансфер от държавното управление (например жилищни помощи), но който по административни причини се плаща директно на хазяина. В зависимост от източника на информацията наблюдаваният наем може да е различен. Ако източникът на информация е наемателят, може да бъде необходимо да се коригира наблюдаваният наем чрез добавянето на някаква конкретна надбавка над наема.

В допълнение, използването на действителни наеми, плащани за жилище, за целите на изчисляването на условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собственици, изисква изясняването на няколко основни въпроса, които имат въздействие върху хармонизирането на данните. Първата особеност се отнася до въпроса, дали да се използват за процедурата на изчислението на условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собственици, всички действителни наеми, плащани за жилище, или само тези от нови договори. В зависимост от целта могат да бъдат приведени различни теоретични доводи в подкрепа на действителни наеми, плащани за жилище, платени по нови договори, по договори, подписани през годината на строителството, или „средни“ договори. Прилагайки общото правило, т.е. да се използват наеми за подобни жилища, не изглежда приемливо да се ограничава основата за изчислението на условните наеми до наеми по нови договори. Като се има предвид, че „средни наеми“ се използват за сектора на наемите, същите трябва да важат за жилищата, обитавани от собствениците. Освен това едно различно решение вероятно би довело до големи трудности в много страни при прилагането на метода на стратификация. Накратко, заключението е, че за изчисляването на условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собственици, трябва да се използват средните действителни наеми, плащани за жилище от всички договори. Следователно пазарът на частните наеми, които са на ниско ниво поради държавно регулиране, трябва също да бъде включен при изчисляването на средните наеми.

Вторият въпрос се отнася до проблема за това, дали наемите на жилищата, които са публичноправна собственост, могат да бъдат използвани за целите на изчисляването на условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собственици. Като се има предвид, че жилищата, обитавани от собственици, са предимно частна собственост, по принцип само действителни наеми, плащани за жилище от частния сектор, трябва да бъдат използвани за целите на изчисляването на условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собственици. Ако обаче няма достатъчно наблюдения на действителни наеми от жилища, които са частна собственост, които да представляват достатъчна база за изчисляването на условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собственици, по изключение може да се използват наеми на жилища, които са публичноправна собственост, при условие че те са подходящо завишени, за да служат като заместител за частните пазарни наеми.

Друг въпрос се отнася до използването на наеми за обзаведени жилища за разширяване на базата за условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собственици. По принцип базата за изчисляването на условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собственици, са наемите за необзаведени жилища. Ето защо наемите за обзаведени жилища не могат да бъдат използвани директно. За да се избегне погрешното изчисляване на условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собственици, тези наеми трябва да бъдат намалени пропорционално, за да се изключи сумата за използването на мебелите.

Принцип 4:

За целите на изчисляването на условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собственици, под наем трябва да се разбира наемът, дължим за правото на използване на необзаведено жилище. Ако източникът на информация е наемателят, може да бъде необходимо да се коригира наблюдаваният наем чрез добавянето на някаква конкретна наемна сума, която поради административни причини се плаща директно на хазяина. За съставянето на данните за условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собственици, трябва да се използват всички действителни наеми от всички договори, свързани с частни необзаведени жилища. Ако е необходимо поради статистически причини, по изключение могат да бъдат използвани наеми за жилища, които са публична собственост, при условие че са подходящо завишени, за да служат като заместител за частните пазарни наеми. По същия начин наеми за обзаведени жилища могат да бъдат включени в базата за условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собственици, след приспадането на разликата в наемите между обзаведени и необзаведени жилища.

1.3. Източници за оценката на базовата година и методи за екстраполация

1.3.1. Жилищен фонд

Един съществен елемент на изчислението съгласно метода за стратификация е информацията за жилищния фонд. Тази информация служи като универсална база за процедурите на екстраполация. По принцип жилищният фонд се състои от всички сгради или части от тях, които се използват като жилища. Повече подробности са дадени в раздела по специалните проблеми. Главните източници, използвани за установяването на такъв жилищен фонд, са преброяванията на сградите, административните регистри на сградите или преброяванията на населението. Стойността от базовата година след това се актуализира, за да се получи приблизителната оценка за текущата година.

По отношение на жилищния фонд за базовата година изглежда преброяванията на сградите са най-малко проблематични и най-пълни, особено когато се извършват заедно с преброяване на населението. Административните регистри на сградите зависят предимно от правни процедури, които могат да причинят несигурност, например за това дали разширението, подобрението, преобразуването и събирането на жилища е записано правилно. Използването на информацията, предоставена от домакинствата при преброяване на населението като база за жилищния фонд, може да доведе до проблеми, защото има тенденция резултатите да подценяват вторите жилища, които не се обитават към датата на преброяването.

Принцип 5:

За събирането на данните за жилищния фонд за базовата година държавите-членки трябва да използват като първоначална основа преброяване на сградите или преброяване на населението или административния регистър на сградите. Тъй като преброяването на сградите обикновено предоставя най-високата степен на пълнота, използването на административни регистри на сградите и преброявания на населението изисква интензивни и изчерпателни проверки, за да се получи изчерпателност.

1.3.2. Действителни наеми, плащани за жилище

Вторият основен елемент за изчисляването на обема на жилищните услуги съгласно стратификационния метод се отнася до действителните наеми, заплащани в сектора на наемите. Информацията за действителните наеми през базовата година може да бъде получена от преброяване (например преброяване на населението) или от извадково изследване, като например изследване на бюджетите на домакинствата или специално изследване на наемите. В първият случай действителните наеми вероятно са обхванати изцяло и изчисленията имат ефект единствено върху нивото на условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собствениците. В случая на извадковите изследвания изчисленията оказват влияние върху нивото както на действителните наеми, така и на условно изчислена рента на жилищата, обитавани от собствениците. Очевидно, едно преброяване дава широка основа за надеждна информация. Но изследванията на бюджета на домакинствата обикновено също се считат за доста надеждни, особено по отношение на стоките от първа необходимост. Известно е обаче, че диференциалната липса на отговор е основен проблем при този вид изследване. Ако жилищата се разглеждат повече като лукс, отколкото позиция от първа необходимост, този проблем би имал нежелан ефект върху резултатите от изчислението и трябва да бъде компенсиран. Друг проблем на изследването на бюджета на домакинствата, поне в някои страни, се отнася до малкия размер на извадката, което може да ограничи възможността за стратифициране на наемите. Във всеки случай във възможно най-голяма степен трябва да бъдат използвани наличните допълнителни източници. Такъв може да бъде например случаят в страни, където голяма част от жилищата са под обществен контрол и жилищните агенции трябва да представят отчети. Освен това като постоянна задача за подобряване на резултатите трябва да бъдат проучени алтернативни източници, като специализирани изследвания на наемите.

Принцип 6:

Държавите-членки използват най-широко приложимите надеждни източници, за да изведат действителните наеми на страта, например преброяването на населението или изследване на домакинствата. Следва да бъдат оценени алтернативни източници, за да се подобри надеждността и изчерпателността и особено стратификацията.

1.3.3. Екстраполация на резултатите от базовата година

Само няколко държави-членки имат годишната информация, необходима за извършване на пълното преизчисляване всяка година отново на обема на жилищата, обитавани от собствениците. В повечето страни резултатите за дадена година се вземат като „бенчмарк“ и впоследствие се актуализират, за се оцени резултатът за текущата година посредством показателите. Актуализацията може да бъде направена чрез прилагането на комбиниран показател на общия обем за базовата година или чрез отделно екстраполиране на жилищния фонд и наема на страта. Въпреки че по принцип подобни резултати биха могли да бъдат очаквани, структурните измествания, например във взаимоотношението между наетите жилища и жилищата, обитавани от собственици, могат да доведат до разлики. В допълнение, едно отделно изчисляване би позволило проверки на достоверността.

По отношение на използваните показатели количественият индекс се извежда главно от продукцията на строителния отрасъл. Ценовият показател, от друга страна, често се основава на ценовия индекс на платените наеми, от индекса на потребителските цени. Това може да причини деформиране в тези случаи, където предположението, че условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собственици, следва движението на общата стойност, не е оправдано, например поради държавен контрол на наемите. Ето защо за екстраполацията на условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собствениците, изглежда е за предпочитане да се използва както при базовата година ценови индекс, отразяващ движението на частните отдавани под наем жилища. Освен това трябва да се обърне внимание на факта, че ценовите индекси нормално изключват увеличенията на цените, дължащи се на промени в качеството. Затова ценовите индекси трябва да бъдат допълвани от показател за качеството, отразяващ подобренията.

В крайна сметка изглежда, че е от полза да се минимизира ефектът на структурните промени върху резултатите чрез ограничаване на периода на екстраполация. Като се отчете в това отношение периодичността на имащата отношение базисна статистика, изглежда уместно да се извършва определяне на бенчмарковете за жилищния фонд на всеки десет години, т.е. нормалният интервал за преброяванията на населението. Освен това определянето на бенчмарковете на ценовия елемент (наема на страта) трябва да се извършва поне през пет години, т.е. обичайната периодичност за изследванията на бюджетите на домакинствата.

Принцип 7:

Ако не е възможно да се извършва пълна преоценка на обема на жилищните услуги ежегодно, държавите-членки могат да екстраполират данните за дадена базова година, използвайки подходящи количествени, ценови и качествени показатели. Екстраполацията на жилищния фонд и средния наем трябва да се извършва отделно за всяка страта. Процедурата за екстраполацията прави разлика между изчисленията за действителните наеми и за условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собствениците. Ако е необходимо, броят на използваните страти за екстраполация може да бъде по-малък от този, използван за изчислението за базовата година. За да се екстраполира условно изчислена рента на жилищата, обитавани от собствениците, по принцип трябва да се прилага ценови индекс, отразяващ частните наеми. Във всеки случай определянето на бенчмарковете за жилищния фонд не трябва да превишава 10 години, а това на ценовия елемент не трябва да превишава пет години или подобно качество трябва да бъде постигнато чрез подходящи други методи.

1.4. Специални проблеми

1.4.1. Жилища без наем или с нисък наем

При събирането на данните за действителните наеми, плащани за жилище, понякога се наблюдават нулеви или много ниски стойности на наемите. В случая на жилищата без наем това води до странната ситуация, при която жилищната услуга действително се предоставя, но без (видимо) заплащане. Изглежда в подобни случаи е уместно да се възприеме решение да се коригира наблюдаваният действителен нулев наем за жилище. Аналогично решение би изглеждало логично и за евтините жилища.

Освен намесата на държавното управление, има и други причини, поради които могат да се наблюдават безплатни или евтини жилища. Един от примерите е когато дадено наето лице обитава жилище, което е собственост на работодателя, при по-нисък или нулев наем. Това може да се отнася до всички видове наети лица, включително икономисти или опекуни. В този случай действителният наем, платен за жилище, трябва да бъде коригиран и разликата между действителните наеми, платени за жилище, и сравнимите наеми ще бъде третирана като възнаграждение в натура (виж ESA 95, параграфи от 4.04 до 4.06). Друга възможност е жилищата да се отдават под наем при нулев или много нисък наем на роднини или приятели. В този случай корекцията може да бъде получена чрез просто прекласифициране на тези сгради от сектора на наетите сгради в сектора на жилищата, обитавани от собствениците. Освен това подобна корекция изглежда подходяща в случая на плащания на глобална сума от наемателите, т.е. където даден наемател извършва предплащане на наема за по-дълъг от нормалния период.

Принцип 8:

Действителният наем, наблюдаван в случай на безплатно отдаване или нисък наем на жилищата, трябва да се коригира, така че да включи пълната жилищна услуга. Няма да се използват нулеви наеми или ниски наеми за изчисляване на условно изчислена рента на некоригирана база на жилищата, обитавани от собствениците.

1.4.2. Ваканционни домове

Ваканционните домове обхващат всякакви жилища за свободното време, като например разположена наблизо къща за съботните и неделните дни, която се използва за кратки периоди много пъти през годината, или по-отдалечен курортен дом, който се използва за по-продължителни периоди, но само няколко пъти през годината. На пръв поглед случаят с наетите ваканционни домове не изглежда да е проблем, тъй като действителният заплащан наем се взема като мярка за обема. Ако обаче действителните наеми се събират на месечна база, екстраполацията до годишната обща стойност може да доведе до надценявания, ако не бъде включена допълнителна информация за средното време на обитаване.

За изчисляване на условно изчислена рента на ваканционните домове, обитавани от собствениците, най-логичният подход е да се стратифицират тези имоти и да се приложи подходящият среден годишен наем за действително отдавани под наем подобни помещения. Годишният наем косвено отразява средното време на обитаване. В случай на затруднения може да се използва заместващ метод, т.е. да се събере информация за ваканционните домове в една страта и да се приложи среден годишен наем за действително отдадените под наем ваканционни домове към тези, обитавани от собственици. Трето, приемливо е да се използва пълният годишен наем за обикновени жилища в същата страта на местоположението, където на ваканционните домове се пада много малка част от жилищния фонд или където те не могат да бъдат отделени от другите жилища. Даже в случая на курортни домове тези процедури изглеждат разумни, когато се вземе предвид, че те винаги са на разположение на собственика и ще бъдат също използвани безплатно от него или неговите приятели или роднини.

Принцип 9:

Ваканционните домове обхващат всички видове жилища за свободното време, като например разположена наблизо къща за съботните и неделните дни или по-отдалечен курортен дом. За да се изчисли приблизително обемът на ваканционните домове, за предпочитане е да се използват средногодишните наеми за подобни бази. Годишните наеми косвено отразяват средното време за обитаване. Въпреки че стратификацията би изглеждала желателна, ваканционните домове могат да бъдат групирани в една страта. Ако на ваканционните домове се пада много малка част от жилищния фонд, може да бъде използван пълният годишен наем за обикновени жилища в същата страта по местоположение. В оправдани изключителни случаи на липсващи или статистически ненадеждни действителни наеми за определени страти ваканционни домове, могат да бъдат използвани други обективни методи, като например методът на потребителските разходи.

1.4.3. Използване на жилище от няколко души на базата на

договор за придобиване частично право на ползване на недвижим имот за определен период В случая на използването на жилище на основание на договор за придобиване частично право на ползване на недвижим имот за определен период посредник за недвижими имоти продава правата на ползване за определен период през годината в определено жилище, разположено в туристически район, и поема грижите за управлението на този имот. Правото се гарантира със сертификат, който се издава след първоначално плащане. Този сертификат може да бъде търгуван по текущата цена. За покриване на административните разходи се дължат допълнително периодични плащания.

От това описание следва, че първоначалното плащане трябва да се третира като инвестиция, тъй като издаденият сертификат е подобен на акция. Това се подкрепя от факта, че най-малкото в закона на една държава-членка купувачът придобива вещно право. Ето защо би изглеждало от полза да се включи първоначалното плащане в националните сметки като нематериален актив. Освен това би изглеждало логично да се разглежда услугата за предоставяне на настаняване, свободно от наем, като дивидент в натура, платен от агента по недвижими имоти.

Основният проблем е, че при настаняването на основание на договор за придобиване частично право на ползване на недвижим имот за определен период действително се предоставя услуга, която не се включва в крайния продукт на икономиката. Логично, това изисква корекция. Като начало предложението да се приеме периодичното плащане като заместител косвено означава, че не се прави връзка с услугата по настаняването, тъй като периодичното плащане обхваща различна услуга, а именно разходи за управление. Друга теоретична възможност би била да се разглежда началното плащане като предплащане на предоставяната услуга и да се разпредели по съответните периоди на обитаване. Освен статистическите проблеми за прилагането на този модел на практика като че ли има противоречие в правно отношение, тъй като подразбиращото се тълкуване е покупка на услуга, а не придобиване на актив.

Друга възможност се състои в извеждането на заместител от годишните действителни наеми за подобни улеснения за ползване на настаняване (на самообслужване). Това решение се подкрепя от факта, че жилищата предмет на договор за придобиване частично право на ползване на недвижим имот за определен период се намират в туристически райони и съществуват заедно с действително отдавани под наем ваканционни апартаменти. В случай на затруднения и двата други метода, предложени за имотите, предмет на договор за придобиване частично право на ползване на недвижим имот за определен период, са приемливи. Условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собствениците, трябва да бъде на нетна основа, за да се избегне двойното отчитане на разходите, обхванати от периодичното плащане.

Принцип 10:

По отношение на настаняването на основание на договор за придобиване частично право на ползване на недвижим имот за определен период същата процедура трябва да бъде приложена за ваканционните домове.

1.4.4. Квртиранти в стаи за гости

В повечето страни голям брой студенти са настанени в стаи за гости. Често това се разпростира за други по-млади хора или тези, които са наети на работа, която е свързана с отсъствие от дома. Ако стаята е част от отдавано под наем жилище, т.е. има преотдаване, няма големи проблеми. Наемът на стаята за гости може да се разглежда като принос към действителния главен наем, платен за жилище, т.е. трансфер между домакинства. Ако обаче стаята е част от жилище, обитавано от собствениците, ще представлява двойно отчитане, ако се включи както наемът, плащан от наемателя, така и условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собствениците, в нейната цялостност. Вероятно правилното решение би било да се вземе действителният наем, платен от квартиранта за процента от жилището, което той обитава, и да се изчисли условно наемът за останалата част. Това обаче може да не е възможно. Вместо това може да се разглежда наемът като трансфер, обхващаш споделянето на разходите за жилището. Това би било подобно на първия случай, доколкото действителният наем, платен за стаята за гости, се разглежда като принос към условно изчислената рента на жилището, обитавано от собствениците. Като последствие от това третиране ще трябва да бъде направена корекция, ако секторът на домакинствата е разбит по групи.

Допълнителен въпрос е как да се третира преотдаването на различни стаи. В този случай се предполага, че терминът квартиранти на резервна стая се прилага само когато собственик или самият главен квартирант също продължава да обитава жилището. Иначе преотдаването под наем трябва да се разглежда като отделна икономическа дейност (услуга за предоставяне на жилище или пансион).

Принцип 11:

Наемите, платени за стаи за гости в рамките на жилището, се считат за принос към основния наем, дотолкова, доколкото собственикът или основният наемател продължава да обитава жилището.

1.4.5. Необитавани жилища

Първо, отдадено под наем жилище винаги се счита за заето, дори ако наемателят избере да живее другаде. Второ, в съответствие с генералното решение, прието за ваканционните домове и настаняването на основание на договор за придобиване частично право на ползване на недвижим имот за определен период, годишният наем косвено отразява средното време на обитаване. Проблемът с необитаваните жилища следователно е ограничен до ненаети жилища, които не се използват от собственика, т.е., които са на разположение да бъдат продадени или отдадени под наем. В такива случаи не се предоставя жилищна услуга, така че трябва да бъде вписан нулев наем.

Необходимата информация, за да се определи дали даден ненает имот е празен или не, може да се базира на декларацията на собственика или на съседите. При липсата на такава информация наличието на мебелировка може да бъде използвана като показател, че имотът е зает. За разлика, немебелираните жилища могат да бъдат считани за необитавани, тъй като е трудно да си представим, че се предоставя жилищна услуга. Необитаваните жилища трябва също да обхващат жилища, върху които собственикът си е върнал владението след неплащане на наеми или които са необитавани за къс период, тъй като дадена жилищна агенция не намира веднага нов наемател. Граничен случай е дадено празно жилище, което е напълно немеблирано и може да бъде използвано от собственика незабавно. Тук може да се твърди, че не се предоставя жилищна услуга, доколкото то не се обитава действително от собственика. Но тъй като е сравнимо със случая на отдадено под наем, но празно жилище, изглежда е подходящо да се отчете наем. Ето защо немебелираните жилища, обитавани от собствениците им, по принцип се разглеждат като заети.

Едно празно жилище все още може да има разходи, като например текущи разходи за поддръжка, електричество, застрахователни премии, данъци и пр. Същите трябва да бъдат включени в междинното потребление, други данъци върху производството и пр. Както в случая с предприятието, което не предоставя никакви услуги, това може да води до отрицателна добавена стойност.

Принцип 12:

За жилище, неотдадено под наем, което е на разположение за продажба или отдаване под наем, трябва да бъде отчетен нулев наем. По принцип едно немеблирано жилище, обитавано от собственик, трябва да се третира като обитавано жилище.

1.4.6. Гаражи

Тъй като гаражите са част от формирането на брутен основен капитал, подходящо е не само да се включи услугата на отдаваните под наем гаражи в крайния продукт на икономиката, но също и да се изчислява условен краен продукт за гаражите, обитавани от собственици. И в двата случая гаражът представлява елемент от комфорта на жилището, както всяко друго удобство. Това трябва да обхваща навеси за паркирана автомобили и паркоместа, тъй като те вероятно имат същата функция.

ESA 95, параграф 3.64 гласи, че „за гаражи, разположени отделно от жилищата, които се използват от собственика за целите на крайното потребление във връзка с използването на жилището, се прави подобна условна оценка. Не трябва да се прави условна оценка за гаражи, използвани от техния частен собственик само за целите на паркирането в близост до работното място“.

Обикновено има повече жилища, обитавани от собственици, отколкото отдавани под наем жилища с гараж. За да се включи тази структурна разлика по подходящ начин, най-добрият начин изглежда е да се използва наличието на гараж като стратификационен критерий.

Принцип 13:

Гаражите и паркоместата, използвани за целите на крайното потребление, предоставят услуги, които трябва да бъдат включени в жилищните услуги.

2. МЕЖДИННО ПОТРЕБЛЕНИЕ

Междинното потребление трябва да бъде в съответствие с обема. В съответствие с класификацията на индивидуалното потребление съгласно предназначението (COICOP), разходите за отопление, вода, електричество и пр., както и повечето от поддръжката и ремонтите, свързани с жилищата, трябва да се записват отделно и отгук да бъдат изключени от обема на жилищните услуги.

На практика обаче различни разходи, както и поддръжката и ремонтите може да трябва да се разглеждат като част от наемната услуга на основанието, че те не могат да бъдат отделени. Нивото на БНД не трябва да бъде повлияно, ако се прилага брутно третиране системно за междинното потребление и обема.

По отношение на ремонтите и поддръжката трябва да бъдат разграничени три категории. Първо, подобренията на съществуващите дълготрайни активи, които надвишават значително изискванията на обичайната поддръжка и ремонти, се включват във формирането на брутен основен капитал. (ESA 95, параграф 3.107).

Второ, разходите за обичайната поддръжка и ремонти, които собственикът, обитаващ собствено жилище, направи за боядисване, поддръжка и ремонти на жилището, които обикновено не се извършват от наемателите, се третират като междинно потребление при предоставянето на жилищните услуги (ESA 95, параграф 3.77).

Накрая, почистването, боядисването и поддръжката на жилището, доколкото тези дейности са също обичайни за наемателите, се изключват от предоставянето на услугите (ESA 95, параграф 3.09). Разходите, свързани с тези дейности, трябва да бъдат записвани директно като окончателно потребление на домакинствата. ESA 95 предвижда в параграф 3.76, че разходът за окончателно потребление на домакинството включва материалите за дребни ремонти и вътрешно боядисване на жилищата от вид, който обикновено се извършва от наемателите, както и от собствениците.

Това означава, че за жилищата, обитавани от собственици, междинното потребление трябва да обхваща същите видове, които обикновено биха се разглеждали като междинно потребление от хазяина за подобни отдадени под наем жилища. Разходите за ремонти и поддръжка от този вид, който обикновено се извършва по-скоро от наемателите, а не от хазяите, трябва да се третират като разход за окончателно потребление на домакинството както за наемателите, така и за собствениците, които обитават собствени жилища.

Междинното потребление на обичайна поддръжка и ремонти, свързани с жилища, обитавани от собственици, може да бъде изведено от преки статистически източници, като например изследвания на бюджета на домакинствата. Когато съотношението на междинното потребление към обема на жилищата, обитавани от собственици, е много различно от съотношението за сектора на отдаваните под наем жилища, причините за това трябва да бъдат проучени. Когато разликата е причинена от разлика в качеството, например различно ниво на обичайната поддръжка за иначе подобни жилища, условно изчислената рента на жилищата, обитавани от собствениците, трябва да бъде съответно коригирана.

Междинното потребление трябва да включва услугите за косвено измерваните услуги за финансово посредничество (FISIM) в съответствие с Регламент (ЕО) № 448/98 на Съвета ⁽¹⁾. Това включва междинното потребление на домакинствата в тяхното качество като собственици на жилища във връзка с жилищни заеми.

Както е предвидено в раздел 1.4.5, необитаваните жилища могат да водят до междинно потребление. Като общо положение се акцентира върху това, че трябва да бъде избягвано двойното отчитане на междинно потребление в случая на жилища, обитавани от собственици.

Принцип 14:

Междинното потребление трябва да бъде установено в съответствие с дефиницията за обем на жилищните услуги. По принцип и двете позиции трябва да изключват разходите за отопление, вода, електричество и пр. Ако поради практически причини се предпочита различно третиране, това е приемливо, доколкото няма влияние върху нивата на БВП и БНД.

3. СДЕЛКИ С ОСТАНАЛИЯ СВЯТ

Съгласно ESA 95 (параграфи 1.30 и 2.15) непреливащи единици се разглеждат като условни пребиващи единици в качеството си на собственици на земя или сгради на икономическата територия, но само по отношение на сделки, засягащи такава земя или сгради.

Това означава, че услугата, предоставяна от жилище, притежавано от непреливащо лице, се включва в продукцията на икономиката, където е разположено жилището. В случай на жилище, обитавано от собственик — непреливащо лице, тогава трябва да се запише износ на жилищни услуги и съответният чист оперативен излишък се записва като основен доход, платен на останалия свят (ESA 95, параграфи 3.142 и 4.60).

По отношение на пребиващи лица, притежаващи жилища в чужбина, ESA 95, параграф 3.64 предвижда, че „стойността на наема на жилищата в чужбина, обитавани от собствениците им, например ваканционни жилища, не трябва да се отчитат като част от местното производство, а като внос на услуги и съответният чист оперативен излишък — като главен доход, получен от останалия свят“.

По принцип малко проблеми възникват, ако имотът, притежаван от непреливащо лице, действително се отдава под наем на пребиващо лице, тъй като паричният поток ще бъде наблюдаван и включен в платежния баланс. Жилищата, притежавани и обитавани от чуждестранни пребиващи лица, би следвало да бъдат идентифицирани отделно. Националността на собственика, обитаващ собственото жилище, не е достатъчна за разграничаването на пребиващо лице от непреливащо лице. Ваканционните домове, притежавани от чуждестранни пребиващи лица, вероятно ще имат най-голямо значение и би било от полза да се постигне съгласие между заинтересуваните държави-членки за броя на собствениците — непреливащи лица. Има обаче обща липса на информация за собствениците непреливащи лица, които обитават собствени домове. Информацията за пребиващи лица, притежаващи ваканционни домове в чужбина, е даже по-оскъдна. За да се избегнат несъответствия, дадена държава-членка, приспадаща основния доход за жилища, обитавани от собственици — непреливащи лица, трябва същевременно да добави основен доход за жилища в чужбина, притежавани и обитавани от пребиващи лица.

Един особен проблем е свързан с имотите, предмет на договор за придобиване частично право на ползване на недвижим имот за определен период. Тъй като за един и същ отчетен период такъв имот може да бъде обитаван от пребиващо лице на различни страни, прякото разпределяне за страната на произход изглежда почти невъзможно. Сравними резултати могат да се постигнат чрез използване на по-целесъобразен подход. Първо, условно изчислената добавена стойност, генерирана от имота, предмет на договор за придобиване частично право на ползване на недвижим имот за определен период, се разпределя за страната на произход на фирмата собственик. Впоследствие може да бъде поискано от фирмата собственик да предостави информация за страните на произход на собствениците на база на договор за придобиване частично право на ползване на недвижим имот за определен период, която може да служи като алгоритъм за разпределение.

Принцип 15:

Съгласно ESA 95 всички жилища на икономическата територия на дадена държава-членка допринасят за нейния БВП. Чистият оперативен излишък, получаван от непреливащо лице като собственици на земя и сгради в тази страна, трябва да бъде записван като доход от недвижими имоти за останалия свят и затова трябва да бъде приспаднал от БВП по време на преобразуването в БНД (и обратно). Този чист оперативен излишък ще се разбира като нетен оперативен излишък от действително платени наеми за жилища и условно изчислена рента на жилищата, обитавани от собствениците. Дадена държава-членка, приспадаща доход от недвижими имоти за жилища, обитавани от собственици — непреливащи лица, трябва същевременно да добави доход от недвижими имоти за жилища в чужбина, притежавани и обитавани от пребиващи лица.

⁽¹⁾ ОВ L 58, 27.2.1998 г., стр. 1. Регламент, изменен с Регламент (ЕО) № 1882/2003 на Европейския парламент и на Съвета.