NAŘÍZENÍ KOMISE (ES) č. 1722/2005

ze dne 20. října 2005

o zásadách pro odhad služeb bydlení pro účely nařízení Rady (ES, Euratom) č. 1287/2003 o harmonizaci hrubého národního důchodu v tržních cenách

(Text s významem pro EHP)

KOMISE EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ,

s ohledem na Smlouvu o založení Evropského společenství,

s ohledem na Smlouvu o založení Evropského společenství pro atomovou energii,

s ohledem na nařízení Rady (ES, Euratom) č. 1287/2003 ze dne 15. července 2003 o harmonizaci hrubého národního důchodu v tržních cenách (nařízení o HND) [1], a zejména na čl. 5 odst. 1 uvedeného nařízení,

vzhledem k těmto důvodům:

(1) Podle čl. 2 odst. 7 rozhodnutí Rady 2000/597/ES, Euratom ze dne 29. září 2000 o systému vlastních zdrojů Evropských společenství [2] se hrubý národní produkt (HNP) v tržních cenách považuje za rovný hrubému národnímu důchodu v tržních cenách (HND) stanovenému Komisí v souladu s Evropským systémem hospodářských účtů (ESA). ESA z roku 1995 (ESA 95), který nahradil dva předchozí systémy z let 1970 a 1979, byl zaveden nařízením Rady (ES) č. 2223/96 ze dne 25. června 1996 o Evropském systému národních a regionálních účtů ve Společenství [3] a byl popsán v příloze uvedeného nařízení. HNP byl nahrazen HND podle ESA 95 jako kritérium pro účely vlastních zdrojů s účinností od rozpočtového roku 2002.

(2) Pro účely provádění článku 1 směrnice Rady 89/130/EHS, Euratom ze dne 13. února 1989 o harmonizaci výpočtu hrubého národního produktu v tržních cenách [4] byly zásady pro odhad služeb bydlení stanoveny rozhodnutím Komise 95/309/ES, Euratom [5]. Pro účely článku 1 nařízení (ES, Euratom) č. 1287/2003 by nyní měl být stanoven odpovídající soubor zásad pro HND.

(3) Opatření stanovená tímto nařízením jsou v souladu se stanoviskem Výboru pro HND zřízeného nařízením (ES, Euratom) č. 1287/2003,

PŘIJALA TOTO NAŘÍZENÍ:

Článek 1

Pro účely nařízení (ES, Euratom) č. 1287/2003 se pro odhad služeb bydlení použijí zásady stanovené v tomto nařízení.

Článek 2

1. Pro výpočet produkce služeb bydlení použijí členské státy stratifikační metodu založenou na skutečném nájemném.

Pro odvození významných kritérií stratifikace použijí členské státy tabelární analýzy nebo statistické metody.

2. Členské státy použijí pro výpočet imputovaného nájemného skutečné nájemné, které se platí za právo používat nezařízené obydlí na základě všech smluv týkajících se obydlí v soukromém vlastnictví.

Nájemné za zařízená obydlí lze rovněž použít, je-li sníženo tak, aby neobsahovalo platbu za používání nábytku.

V zemích s malým sektorem soukromého pronájmu lze za účelem rozšíření základu pro imputované nájemné výjimečně použít náležitě zvýšené nájemné ve veřejném sektoru.

Článek 3

1. Ve výjimečných a náležitě odůvodněných případech mohou členské státy použít jiné objektivní metody, jako je například metoda uživatelských nákladů.

Při výpočtu produkce obydlí obývaných vlastníkem se nevyžaduje odůvodnění k použití metody uživatelských nákladů, jsou-li splněny obě tyto podmínky:

a) soukromě pronajímaná obydlí musí představovat méně než 10 % bytového fondu a

b) rozdíl mezi nájemným ze soukromého pronájmu a ostatním nájemným musí být více než trojnásobný.

---

[1] Úř. věst. L 181, 19.7.2003, s. 1.
[2] Úř. věst. L 253, 7.10.2000, s. 42.
[3] Úř. věst. L 310, 30.11.1996, s. 1. Nařízení naposledy pozměněné nařízením Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1267/2003 (Úř. věst. L 180, 18.7.2003, s. 1).
[4] Úř. věst. L 49, 21.2.1989, s. 26. Směrnice ve znění nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1882/2003 (Úř. věst. L 284, 31.10.2003, s. 1).
[5] Úř. věst. L 186, 5.8.1995, s. 59.

2. Do tří let od data přijetí tohoto nařízení přezkoumá Výbor pro HND fungování metody uživatelských nákladů.

Článek 4

Členské státy, které používají přístup podle základního roku, extrapolují údaj za daný základní rok použitím vhodných kvantitativních, cenových a kvalitativních ukazatelů.

Článek 5

Další a podrobnější zásady pro odhad produkce, mezispotřeby a transakcí se zbytkem světa, které se týkají služeb bydlení, jsou obsaženy v příloze.

Článek 6

Toto nařízení vstupuje v platnost dvacátým dnem po vyhlášení v *Úředním věstníku Evropské unie*.

Toto nařízení je závazné v celém rozsahu a přímo použitelné ve všech členských státech.

V Bruselu dne 20. října 2005.

Za Komisi
Joaquín ALMUNIA
člen Komise

PŘÍLOHA

Pro účely nařízení (ES, Euratom) č. 1287/2003 je cílem následujících bodů objasnit zásady odhadu produkce, mezispotřeby a transakcí se zbytkem světa, které se týkají služeb bydlení.

1. PRODUKCE SLUŽEB BYDLENÍ

1.1. **Základní metody**

V národních účtech obvykle zahrnuje produkce služeb bydlení nejen služby vytvořené pronajatými obydlími, ale také služby spojené s obydlími obývanými jejich vlastníky. V otázce ocenění produkce služeb bydlení stanoví Evropský systém národních a regionálních účtů (ESA 95) v odstavci 3.64., že „produkce služeb za bydlení ve vlastních obydlích by měla být oceněna *ve výši nájemného* [1]*, které by nájemník platil za stejné bydlení, přičemž se bere v úvahu umístění, okolí atd., jakož i velikost a kvalita samotného obydlí*". V zásadě je v souvislosti s obydlími obývanými jejich vlastníky k dispozici několik metod odhadu ceny služeb:

— stratifikační metoda založená na skutečném nájemném, v níž se spojují informace o bytovém fondu v členění do různých strat s informacemi o skutečném nájemném placeném v každém stratu,

— metoda uživatelských nákladů, kdy se provádějí jednotlivé odhady mezispotřeby, spotřeby fixního kapitálu, jiných daní, od nichž jsou odečteny subvence na výrobu a čistý provozní přebytek. Produkce služeb bydlení je součtem těchto složek,

— metoda samoocenění, kdy jsou vlastníci obývající svá vlastní obydlí požádáni, aby odhadli potenciální nájemné ze své nemovitosti,

— metody administrativního ocenění, kdy potenciální nájemné určují třetí strany, např. vláda pro daňové účely.

Upřednostňovanou metodou je stratifikační metoda založená na skutečném nájemném. Tuto metodu lze rovněž použít pro odhad hodnoty veškerého skutečného nájemného z výběrového souboru skutečného nájemného a pro odhad hodnoty služeb bydlení z obydlí pronajímaných bezplatně nebo za nízké nájemné (podrobnosti viz oddíl 1.4.1.).

Metoda uživatelských nákladů by se měla používat pouze za určitých podmínek a pouze pro ta strata bytového fondu, kde skutečné nájemné chybí nebo je statisticky nespolehlivé.

Metoda samoocenění by se neměla používat z důvodu značně subjektivního vlivu na odhad, který vede k velmi nejistým výsledkům.

Metody administrativního ocenění, zejména týkají-li se daní, mohou poskytovat zkreslené výsledky. Pro některá strata však v některých případech mohou být dostupné výsledky objektivních metod ocenění. Takové výsledky je možné použít, pokud se dá prokázat objektivita dané metody a srovnatelnost výsledků.

Stratifikační metoda pracuje s informacemi o skutečném nájemném z pronajatých obydlí s cílem získat odhad hodnoty nájemného bytového fondu. Lze to vykládat jako postup přepočtu na základní soubor založený na násobku ceny a množství. Stratifikace bytového fondu je potřeba k tomu, aby se získal věrohodný odhad a náležitě se zohlednily relativní cenové rozdíly. Následně se použije průměrné skutečné nájemné za stratum na všechna obydlí v daném konkrétním stratu. Jestliže se informace získávají z výběrového šetření, týká se přepočet na základní soubor jak části pronajatých obydlí, tak všech obydlí obývaných vlastníky. Podrobný postup při stanovování nájemného za stratum se obvykle provádí pro základní rok a poté se extrapoluje pro běžné roky.

Nájemné, jež se má použít pro obydlí obývaná vlastníky, se u stratifikační metody definuje jako nájemné na soukromém trhu, které se platí za právo používat nezařízené obydlí. Ke stanovení imputovaného nájemného by se mělo použít nájemné z nezařízených obydlí ze všech smluv na soukromém trhu. Zahrnout by se mělo také nájemné na soukromém trhu, které je na nízké úrovni v důsledku regulace ze strany vlády.

[1] Netýká se této jazykové verze.

Pokud je zdrojem informací nájemník, může být nutné zvýšit zjištěné nájemné o specifický nájemní příspěvek, který se vyplácí přímo pronajímateli. Pokud není výběrový soubor pro zjištěné nájemné podle výše uvedené definice dostatečně velký, je pro účely imputace možné použít zjištěné nájemné ze zařízených obydlí za předpokladu, že se takové nájemné upraví s ohledem na zařízení obydlí. Výjimečně je možné použít zvýšené nájemné z obydlí ve veřejném vlastnictví. Nemělo by se použít nízké nájemné z obydlí pronajímaných příbuzným či zaměstnancům. (Podrobnosti viz oddíly 1.2.3. a 1.4.1.).

Stratifikační metodu lze také použít pro přepočet na základní soubor u všech pronajatých obydlí. Výše popsané průměrné nájemné pro imputaci nemusí být vhodné pro některé segmenty trhu s nájemním bydlením. Kupříkladu snížené nájemné ze zařízených obydlí nebo zvýšené nájemné z obydlí ve veřejném vlastnictví nemusí odpovídat skutečně pronajímaným obydlím. Tento problém mohou vyřešit samostatná strata pro skutečně pronajímaná zařízená obydlí či pro sociální bydlení společně s odpovídajícím průměrným nájemným.

V zásadě by nájemné nemělo zahrnovat poplatky za topení, vodu, elektřinu atd. V případech, kdy toto zdroje údajů neumožňují, je nutné zajistit provázanost mezi nájemným a mezispotřebou (podrobnosti viz oddíl 2.).

Chybí-li pro některá strata obydlí obývaných vlastníky reprezentativní údaje o skutečném nájemném, je možné ve většině případů použít metody extrapolace nebo regrese.

Alternativou ke standardní stratifikační metodě, která spočívá v extrapolaci průměrného nájemného za stratum, je použití hedonických regresních metod. Takové metody stručně řečeno používají údaje z výběrového souboru o pronajímaných obydlích, aby bylo možné stanovit cenu za každou charakteristiku obydlí (velikost, lokalitu, balkón atd.). Produkce se získá vynásobením každé charakteristiky (reprezentativního výběrového souboru) bytového fondu s hedonickou cenou této charakteristiky. Díky regresním metodám je možné zohlednit rozšířené množství proměnných a tyto metody mohou být účinné zejména v případech, kdy pro některá strata chybí údaje o zjištěném nájemném.

Pochopitelně se tím nevyřeší takové extrémní případy, kdy jsou veškerá obydlí obývaná vlastníky nebo kdy chybí rozvinutý trh s nájemním bydlením. V takových případech by se jako objektivní hodnocení měla použít metoda uživatelských nákladů. Metoda uživatelských nákladů by se měla použít pouze na obydlí obývaná vlastníky.

Podrobnosti o metodě uživatelských nákladů

Metoda uživatelských nákladů by se měla použít pouze v případech, kdy není možné použít stratifikační metodu založenou na skutečném nájemném, jelikož trh s nájemním bydlením není reprezentativní.

Obvykle se za takový případ považuje situace, kdy jsou splněny obě tyto podmínky: 1. počet soukromě pronajímaných obydlí představuje méně než 10 % celkového počtu obydlí a 2. rozdíl mezi nájemným ze soukromého pronájmu a ostatním nájemným je více než trojnásobný. I když však dojde ke splnění obou podmínek, konkrétní země se přesto může rozhodnout použít stratifikační metodu, pokud jsou výsledky dostatečně kvalitní. V případech, kdy není splněna jedna či žádná z obou podmínek, by se měla použít stratifikační metoda, pokud nelze prokázat, že metoda uživatelských nákladů poskytuje srovnatelnější výsledky.

V rámci metody uživatelských nákladů odpovídá produkce služeb bydlení součtu mezispotřeby, spotřeby fixního kapitálu, ostatních daní, od nichž jsou odečteny subvence na výrobu a čistý provozní přebytek. Pokud jde o obydlí obývaná vlastníky, nezaznamenávají se náklady práce provedené vlastníky [1]. Zkušenosti ukazují, že spotřeba fixního kapitálu a čistý provozní přebytek jsou dvě nejvýznamnější položky, z nichž každá představuje 30–40 % produkce.

Spotřeba fixního kapitálu by se měla vypočítat na základě metody trvalé inventarizace (PIM) nebo jiných uznávaných metod. Pro obytné budovy obývané vlastníky by měl být k dispozici samostatný odhad.

Čistý provozní přebytek by se měl vyčíslit použitím stálého skutečného ročního výnosu ve výši 2,5 % k čisté hodnotě bytového fondu obývaného vlastníky za běžné ceny (reprodukční náklady). Skutečný výnos ve výši 2,5 % se použije k hodnotě bytového fondu za běžné ceny proto, že navýšení běžné hodnoty obydlí se již zohlednilo metodou trvalé inventarizace. Tentýž výnos by se měl použít k hodnotě pozemku za běžné ceny, na kterém se nachází obydlí obývaná vlastníky.

Zjišťovat každoročně hodnotu pozemku za běžné ceny může být obtížné. Poměry hodnoty pozemku k hodnotě budov v různých stratech lze odvodit od analýzy skladby nákladů na nové domy a příslušné pozemky.

[1] Teoreticky je možné, aby vlastníci obývající svá obydlí jednotlivě či společně zaměstnávali správce domů, aniž by zapojili další statistické jednotky, jako jsou bytová družstva a společnosti zabývající se správou nemovitostí. V podobných případech je třeba do produkce podle metody uživatelských nákladů započítat příspěvek na odměny zaměstnanců.

Výbor pro HND by měl výše uvedený prvek metody uživatelských nákladů zrevidovat na základě zkušeností v členských státech do tří let ode dne přijetí tohoto nařízení Komise.

Zásada 1:

Pro výpočet produkce služeb bydlení použijí členské státy stratifikační metodu založenou na skutečném nájemném, a to buď přímou extrapolací, nebo prostřednictvím ekonometrické regrese. V případě obydlí obývaných vlastníky to znamená použít skutečné nájemné z podobných pronajímaných obydlí. V odůvodněném a výjimečném případě, kdy údaje o skutečném nájemném chybějí nebo nejsou statisticky věrohodné, lze použít jiné objektivní metody, jako je například metoda uživatelských nákladů. Při použití metody uživatelských nákladů se žádné další odůvodnění k výpočtu produkce obydlí obývaných vlastníkem nepožaduje, pokud jsou splněny obě tyto podmínky: soukromě pronajímaná obydlí představují méně než 10 % bytového fondu a rozdíl mezi nájemným ze soukromého pronájmu a ostatním nájemným je více než trojnásobný.

1.2. **Stratifikace bytového fondu**

1.2.1. *Faktory ovlivňující výši nájemného*

První soubor proměnných určujících výši nájemného se týká charakteristik obydlí a budovy. Důležitá je především velikost obydlí, a to jak z hlediska plochy, tak počtu místností. Čím větší obydlí, tím vyšší bude nájemné. Nájemné na metr čtvereční má však tendenci klesat s narůstající velikostí obydlí. Pro některé kategorie obydlí (např. byty v hlavních městech) však může mezi cenou za metr čtvereční a velikostí obydlí existovat vztah odpovídající křivce ve tvaru U. Dalším významným faktorem je vybavení obydlí. Vybavení může zahrnovat takové proměnné, jako je přítomnost koupelny, balkonu/terasy, speciálních podlahových krytin či obložení stěn, krbu, ústředního topení, klimatizace, speciálního zasklení a jiných protihlukových nebo tepelně izolačních opatření. Důležité je také uspořádání obydlí. Pokud jde o budovu, mohou mít určitý vliv některá zařízení jako například garáž, výtah, plavecký bazén, (střešní) zahrada nebo umístění obydlí v budově. Nájemné může také ovlivnit druh budovy (samostatně stojící dům, polovina dvojdomku, byt), architektura, stáří nebo počet obydlí v budově.

Druhý soubor proměnných se týká charakteristik okolního prostředí. Známým faktorem je rozdíl v nájemném ze srovnatelných obydlí ve městě a ve vzdálené lokalitě. Ani faktory jako vzdálenost do hospodářského centra nebo tvar krajiny (rovinná či hornatá) nemusí být zanedbatelné. Na skutečné nájemné mají navíc vliv faktory týkající se okolí jako výhled, obklopující zeleň, dopravní obslužnost, obchody a školy nebo pověst a bezpečnost dané oblasti.

Další soubor proměnných lze charakterizovat jako sociálně-ekonomické faktory. Ve většině zemí je například nájemné ovlivněno nařízeními vládních institucí, která se týkají regulace nebo dotování nájemného. Nájemné může být dále ovlivněno stářím dohody o pronájmu, typem smlouvy (dočasná, trvalá), počtem osob v obydlí (počtem osob sdílejících obydlí), typem vlastnictví (státní, družstevní, soukromé, podnikové) nebo politikou, kterou pronajímatel v oblasti nájemného uplatňuje.

Je zřejmé, že nájemné může ovlivnit několik dalších proměnných. Sběr všech výše uvedených informací by si však mohl vyžádat nadměrně obsáhlé dotazníky. Pro účely stratifikace lze proto uvažovat o použití kapitálových hodnot. Odůvodnění použití kapitálové hodnoty obydlí spočívá v tom, že tato hodnota odráží všechny důležité charakteristiky obydlí. Kapitálovou hodnotu lze tudíž považovat za implicitní faktor stratifikace. Používání poměru kapitálové hodnoty ke skutečnému nájemnému lze pokládat za schůdnou metodu, zejména v zemích, v nichž pronajímaná obydlí představují méně významnou část bytového fondu. Je-li tento poměr stálý, umožnila by tato metoda určit výši nájemného u obydlí, která se vyskytují pouze v sektoru obydlí obývaných vlastníky. Kromě toho kapitálové hodnoty nevylučují používání „fyzických“ kritérií stratifikace – lze je kombinovat. Za takové situace se předpokládá, že kapitálové hodnoty odrážejí chybějící „fyzická“ kritéria stratifikace. V každém případě se kapitálové hodnoty pro výpočet nájemného musí zakládat na objektivním hodnocení za poslední referenční rok.

V praxi se stratifikace v jednotlivých členských státech liší, a to jak počtem strat, tak přesnými kritérii pro jejich vymezení. Na první pohled by to snad mohlo být důvodem k jistým obavám, ale je třeba zdůraznit, že určitá základní kritéria jako velikost a (zeměpisná) poloha obydlí se používají téměř všude. Vhodnost jiných charakteristických rysů bude navíc v jednotlivých zemích různá a nejlepší možnost určit významná kritéria mají samotné členské státy.

Zásada 2:

Pro účely stratifikace použijí členské státy významné charakteristické rysy obydlí. Ty se mohou týkat charakteristik obydlí a budovy, charakteristik obydlí souvisejících s okolním prostředím nebo sociálně-ekonomických činitelů. Kromě toho jsou pro účely stratifikace přijatelné aktuální kapitálové hodnoty, jsou-li založeny na objektivním zhodnocení.

1.2.2. *Výběr kritérií stratifikace*

Vzhledem k nejrůznějším charakteristikám, které ovlivňují nájemné za obydlí, je prvním úkolem prozkoumat ty proměnné, které mají významný vliv. Jeden ze způsobů, jak významné proměnné zjistit, je provést tabelární analýzu dostupných statistických informací. Pro získání objektivního odhadu by zřejmě bylo užitečné znát rozptyl nájemného v rámci strata. Vytvořil by se tak podnět pro případná zlepšení stratifikace volbou strat takovým způsobem, aby se rozptyl v rámci strata co nejvíce zmenšil. Doporučuje se tedy rozptyl za stratum počítat alespoň v případech, kdy stratifikace ovlivňuje výši skutečného i imputovaného nájemného.

Moderní statistické metody, jako je například (vícenásobná) regresní analýza, nabízejí propracovanější přístup. Taková metoda umožňuje zhodnotit vliv jednotlivých proměnných, aby bylo možné přiřadit odchylky nájemného k určitým charakteristikám. Stručně řečeno vypovídací schopnost určité proměnné lze kvantifikovat pomocí korelačního koeficientu. Jejím vedlejším produktem je seřazení charakteristik podle významu, což pomáhá stanovit případy, kdy by stratifikace měla být podrobnější. Kombinace nejdůležitějších proměnných za pomoci vícenásobných regresních metod ukazuje jejich celkovou vypovídací schopnost. Použití moderních statistických metod pro výběr důležitých proměnných se považuje za účinný způsob stratifikace bytového fondu. Kromě toho lze regresní analýzu použít přímo k odhadu nájemného, např. ve formě hedonických modelů. Tato metoda je rovněž užitečným nástrojem pro odhad průměrného nájemného pro strata, pro která neexistují v sektoru nájemního bydlení žádné odpovídající informace (prázdná strata).

Další výhodou výběru kritérií stratifikace na základě moderní statistické metody je, že díky ní není nutné předepisovat všem zemím jednotná kritéria. Pro získání srovnatelného výsledku postačí seřadit nejdůležitější kritéria v každé zemi a stanovit požadovanou celkovou úroveň vypovídací schopnosti. Je zřejmé, že tato regresní analýza do velké míry závisí na dostupných statistických informacích. Avšak i za podmínek, kdy jsou statistické informace méně dostupné, by toto mohlo být podnětem pro budoucí zlepšení.

Vzhledem k tomu, že informace o jednotlivých proměnných ovlivňujících nájemné závisí především na rozvoji základních statistických údajů, může být v současné době použití moderních statistických metod omezené. Doporučuje se proto nějaká standardní metoda, tj. aby členské státy použily všechna významná kritéria odvozená z tabelární analýzy. Minimálním požadavkem pro stratifikaci bytového fondu je použití velikosti, umístění a alespoň jednoho dalšího významného charakteristického rysu obydlí. Výsledkem této stratifikace by mělo být alespoň 30 buněk. Rozdělení bytového fondu musí být smysluplné a reprezentativní pro celý bytový fond. K určení důležité vypovídací proměnné (proměnných) pro výběr strat lze použít nějakou moderní statistickou metodu.

V praxi však členský stát může dát přednost použití méně proměnných nebo jiných proměnných, než předepisuje standardní metoda. To je přijatelné, pokud (vícenásobná) regresní analýza vykazuje přijatelnou úroveň vypovídací schopnosti. Pro zaručení srovnatelných výsledků se jako mezní hodnota doporučuje korelační koeficient alespoň ve výši 70 %. Tato mezní hodnota by byla přijatelná v kontextu velkého výběrového souboru, po vyloučení nulového a levného nájemného a také extrémních hodnot.

Zásada 3:

Pro odvození významných kritérií stratifikace použijí členské státy tabelární analýzy nebo statistické metody. Minimálním požadavkem je použití velikosti, umístění a alespoň jednoho dalšího významného charakteristického rysu obydlí. Je třeba vytvořit alespoň 30 buněk a rozlišovat alespoň tři velikostní třídy a dva druhy umístění. Použití méně proměnných nebo jiných proměnných je přijatelné, jestliže se předem prokázalo, že (vícenásobný) korelační koeficient dosahuje 70 %.

1.2.3. *Skutečné a imputované nájemné*

Imputované nájemné se určuje na základě zjištěného skutečného nájemného. Pro účely imputace se nájemným rozumí cena, která se platí za právo používat nezařízené obydlí. Aby se splnily požadavky této definice, bude možná nutné zjištěné nájemné upravit.

Poplatky za topení, vodu, elektřinu atd. by se do nájemného neměly zahrnovat, i když v praxi bývá někdy obtížné je oddělit. V souladu s pravidly oceňování uvedenými v systému ESA by produkce služeb bydlení měla být v základních cenách.

Pokud jde o zjištěné nájemné, mohou hrát důležitou úlohu určité veřejné podpory. Například konkrétní domácnost jako spotřebitel má nárok na určitý transfer od vládních institucí, např. příspěvek na bydlení, který se však z administrativních důvodů vyplácí přímo pronajímateli. Údaj o zjištěném nájemném se pak může lišit podle toho, kdo je zdrojem informací. Je-li zdrojem informací nájemník, bude zřejmě nutné upravit zjištěné nájemné zpětným připočtením veškerých zvláštních příspěvků na nájemné.

Pro používání skutečného nájemného pro účely imputace je navíc nutné objasnit několik základních otázek, které mají vliv na harmonizaci údajů. První bod se týká otázky, zda by se pro imputaci měly používat údaje o veškerém skutečném nájemném, nebo jen údaje z nových smluv. Podle účelu lze předložit různé teoretické argumenty na podporu skutečného nájemného placeného na základě nových smluv, smluv uzavřených během roku výstavby nebo „průměrných" smluv. Při uplatnění zmíněného obecného pravidla, tj. použití nájemného z podobných obydlí, je patrně nepřijatelné omezovat základ imputace na nájemné podle nových smluv. Vzhledem k tomu, že se pro sektor nájemního bydlení používá „průměrné" nájemné, mělo by totéž platit pro obydlí obývaná vlastníky. Jiné řešení by navíc při použití stratifikační metody pravděpodobně vedlo v mnoha zemích k velkým potížím. Stručně lze uzavřít, že pro výpočet imputovaného nájemného by se mělo použít průměrné skutečné nájemné určené na základě všech smluv. Nájemné na soukromém trhu, jehož výše je v důsledku regulace se strany vlády nízká, by se tudíž při výpočtu průměrného nájemného mělo rovněž zahrnout.

Druhá otázka se týká problému, zda lze pro účely imputace použít nájemné z obydlí ve veřejném vlastnictví. Vzhledem k tomu, že obydlí obývaná vlastníky jsou většinou v soukromém vlastnictví, mělo by se pro účely imputace používat v zásadě pouze skutečné nájemné ze soukromého sektoru. Není-li však pro vytvoření dostatečného základu pro imputaci k dispozici dostatek údajů o skutečném nájemném z obydlí v soukromém vlastnictví, lze výjimečně použít nájemné z obydlí ve veřejném vlastnictví za předpokladu, že je náležitě zvýšeno tak, aby nahrazovalo nájemné na soukromém trhu.

Další otázka se týká použití nájemného ze zařízených obydlí za účelem rozšíření základu pro imputované nájemné. Základem imputace hodnoty nájemného z obydlí obývaných vlastníky je v zásadě nájemné z nezařízených obydlí. Proto nelze nájemné ze zařízených obydlí použít přímo. Aby se při imputaci nepoužily nesprávné hodnoty nájemného, je nutné z nájemného odečíst platby za užívání nábytku.

Zásada 4:

Pro účely imputace se nájemným rozumí nájemné, které se platí za právo používat nezařízené obydlí. Je-li zdrojem informací nájemník, může být proto nutné zjištěné nájemné upravit zpětným připočtením veškerých zvláštních příspěvků na nájemné, které se z administrativních důvodů vyplácí přímo pronajímateli. Pro výpočet imputovaného nájemného se používá skutečné nájemné ze všech smluv, které se týkají nezařízených obydlí v soukromém vlastnictví. V případě potřeby vyplývající ze statistických důvodů lze výjimečně použít nájemné z obydlí ve veřejném vlastnictví, a to za předpokladu, že je náležitě zvýšeno tak, aby nahrazovalo nájemné na soukromém trhu. Podobně lze do základu pro imputaci zahrnout nájemné ze zařízených obydlí, a to po odečtení rozdílu v nájemném mezi zařízenými a nezařízenými obydlími.

1.3. **Zdroje pro odhad za základní rok a metody extrapolace**

1.3.1. *Bytový fond*

Základním prvkem výpočtu podle stratifikační metody jsou informace o bytovém fondu, které slouží jako referenční soubor pro extrapolační postupy. Bytový fond se obecně skládá ze všech budov nebo jejich částí, které se používají jako obydlí. Podrobnější informace jsou uvedeny v oddílu o zvláštních problémech. Mezi hlavní informační zdroje používané ke stanovení bytového fondu patří sčítání domů a bytů, správní registry budov nebo sčítání obyvatel. Údaj za základní rok se poté aktualizuje pro získání odhadu za běžný rok.

Pokud jde o bytový fond za základní rok, zdá se, že sčítání domů a bytů jsou nejúplnější a nejméně problematická, zejména pokud se provádějí společně se sčítáním obyvatel. Správní registry budov do značné míry závisejí na právních postupech, což může vést k nejistotě ohledně toho, zda jsou například přístavby, modernizace, přestavby a demolice náležitě zaznamenány. Použití informací poskytnutých domácnostmi při sčítání obyvatel jako základ pro bytový fond může způsobit problémy, protože výsledky sčítání mají tendenci podceňovat rekreační objekty, které nejsou v době sčítání obývány.

Zásada 5:

Pro sestavení bytového fondu za základní rok použijí členské státy jako výchozí základ sčítání domů a bytů nebo sčítání obyvatel nebo správní registr budov. Jelikož sčítání domů a bytů obvykle poskytuje nejvyšší stupeň úplnosti, vyžaduje použití správních registrů budov a sčítání obyvatel intenzivní a důkladné kontroly, aby se zajistila úplnost výsledků.

1.3.2. *Skutečné nájemné*

Druhý základní prvek pro výpočet produkce služeb bydlení podle stratifikační metody se týká skutečného nájemného, které se platí v sektoru nájemního bydlení. Údaje o skutečném nájemném v základním roce lze odvodit ze sčítání (např. ze sčítání obyvatel) nebo z výběrového šetření, jako je šetření rodinných účtů nebo specifické zjišťování o nájemném. V prvním případě se skutečné nájemné udává pravděpodobně jako celek a výpočty mají vliv pouze na výši imputovaného nájemného. V případě výběrových šetření ovlivňují výpočty výši skutečného i imputovaného nájemného. Je zřejmé, že sčítání poskytuje široký základ pro spolehlivé informace. Šetření rodinných účtů jsou však obvykle také pokládána za poměrně spolehlivá, zejména pokud jde o základní zboží. Obecným problémem tohoto druhu zjišťování je však diferencované odmítnutí odpovědí. Pokud se bydlení pokládá spíše za přepych než za základní položku, má tento problém nežádoucí dopad na výsledky výpočtu a měl by se kompenzovat. Další problém s šetřením rodinných účtů se přinejmenším v některých zemích týká malé velikosti výběrového souboru, která může omezit možnost stratifikace nájemného. V každém případě by se měly co nejvíce využívat další dostupné zdroje. Může tomu tak být například v zemích, ve kterých je velký podíl bytového fondu pod veřejnou kontrolou a v nichž organizace hospodařící s byty musí předkládat účty. Jako průběžný úkol vedoucí ke zlepšení výsledků by se také měla zkoumat možnost použití alternativních zdrojů, jako například specializovaných zjišťování o nájemném.

Zásada 6:

Pro odvození skutečného nájemného za stratum využívají členské státy nejširší a nejspolehlivější zdroje, jako například sčítání obyvatel nebo šetření o domácnostech. Pro zlepšení spolehlivosti, úplnosti, a zejména pro zlepšení stratifikace by se měly vyhodnocovat alternativní zdroje.

1.3.3. *Extrapolace výsledků za základní rok*

Jen málo členských států má každoročně nejnovější informace potřebné k provedení celkového přepočtu produkce pro obydlí obývaná vlastníky. Ve většině zemí se výsledky za daný rok berou jako výchozí základ, a následně se aktualizují, aby se pomocí ukazatelů získal odhad za běžný rok. Aktualizaci lze provést použitím kombinovaného ukazatele na (celkovou) produkci za základní rok nebo samostatnou extrapolací bytového fondu a nájemného za stratum. Obecně lze sice očekávat podobné výsledky, ale strukturální posuny, například ve vztahu mezi pronajatými obydlími a obydlími obývanými vlastníky, mohou způsobit rozdíly. Zvlášť provedený výpočet by navíc umožnil kontroly věrohodnosti.

Pokud jde o používané ukazatele, kvantitativní index se většinou odvozuje z produkce odvětví stavebnictví. Cenový ukazatel se na druhé straně často zakládá na cenovém indexu zaplaceného nájemného z indexu spotřebitelských cen. To může vést ke zkreslení v případech, kdy například v důsledku regulace nájemného ze strany vlády neexistuje oprávněný předpoklad, že imputované nájemné sleduje pohyb nájemného celkem. Pro extrapolaci imputovaného nájemného se tudíž podobně jako v základním roce zdá vhodnější používat cenový index, v němž se promítá pohyb soukromě pronajímaných obydlí. Dále je třeba věnovat pozornost skutečnosti, že cenové indexy nebudou zpravidla zahrnovat zvýšení cen dané změnami kvality. Cenové indexy se proto musí doplňovat ukazatelem kvality, který v sobě odráží modernizaci.

V neposlední řadě se zdá být užitečné minimalizovat dopad strukturních změn na výsledky tím, že se omezí období extrapolace. Po zvážení periodicity příslušných základních statistických údajů se zdá být v tomto ohledu vhodné provádět srovnávání v rámci bytového fondu každých 10 let, tj. v obvyklém odstupu pro sčítání obyvatel. Kromě toho by se alespoň jednou za pět let, což je obvyklá periodicita pro šetření rodinných účtů, mělo provést srovnání cenové složky (nájemného za stratum).

Zásada 7:

Jestliže není možné provádět nové odhady produkce služeb bydlení každý rok, mohou členské státy extrapolovat údaj pro daný základní rok pomocí vhodných kvantitativních, cenových a kvalitativních ukazatelů. Extrapolace bytového fondu a průměrného nájemného se provádí odděleně pro každé stratum. Extrapolační postup rozlišuje mezi výpočtem skutečného a imputovaného nájemného. Je-li to nutné, počet strat použitých pro extrapolaci může být nižší než počet použitý pro výpočet základního roku. Pro extrapolaci imputovaného nájemného z obydlí obývaných vlastníky se obecně používá cenový index, ve kterém se promítá soukromé nájemné. V žádném případě by interval pro srovnávání v rámci bytového fondu neměl být delší než 10 let a interval pro srovnávání týkající se cen by neměl být delší než pět let, nebo by se obdobné kvality mělo dosáhnout jinými vhodnými metodami.

1.4. **Zvláštní problémy**

1.4.1. *Obydlí bez nájemného a levná obydlí*

Při sběru údajů o skutečném nájemném se někdy zjistí nulové nebo velmi nízké hodnoty. V případě obydlí bez nájemného to vede ke zvláštní situaci, kdy se služba bydlení skutečně poskytuje, ale bez (viditelné) platby. V takových případech je zřejmě vhodné situaci vyřešit úpravou zjištěného nulového skutečného nájemného. Obdobně by zřejmě bylo možné přistupovat k levným obydlím.

Zjištění obydlí bez nájemného nebo levných obydlí má i jiné důvody než zásahy ze strany vládních institucí. Jako jeden příklad může sloužit zaměstnanec, který obývá podnikový byt (byt ve vlastnictví zaměstnavatele) a platí snížené nájemné nebo neplatí žádné. To se může týkat nejrůznějších druhů zaměstnanců, včetně správců domů nebo hlídačů. Zde je třeba skutečné nájemné upravit a s rozdílem mezi skutečným a srovnatelným nájemným zacházet jako s naturálními odměnami (viz ESA 95, odstavce 4.04. až 4.06.). Další možností je, že se obydlí pronajímají za nulové nebo velmi nízké nájemné příbuzným nebo přátelům. Zde lze úpravu provést prostým přeřazením těchto obydlí ze sektoru nájemního bydlení do sektoru obydlí obývaných vlastníky. Podobná úprava je zřejmě vhodná, pokud nájemníci platí paušální platby, tj. platí-li nájemník zálohy na nájemné na dobu delší, než je obvyklé.

Zásada 8:

Skutečné nájemné zjištěné u obydlí bez nájemného a levných obydlí je třeba upravit tak, aby zahrnovalo úplnou službu bydlení. Pro výpočet imputovaného nájemného nelze bez úpravy použít ani nulové, ani levné nájemné.

1.4.2. *Rekreační obydlí*

Rekreační obydlí zahrnují všechny druhy obydlí pro trávení volného času, jako je například víkendový domek poblíž místa bydliště, který se krátkodobě používá mnohokrát v roce, nebo rekreační objekt ve vzdálenějším místě používaný dlouhodobě jen několikrát v roce. Na první pohled se zdá, že případ pronajímaného rekreačního obydlí nepředstavuje žádný problém, protože se za měřítko produkce bere skutečné placené nájemné. Jestliže se však vychází z údajů o skutečném nájemném za měsíc, může extrapolace na roční celkovou částku vést k nadhodnocení, pokud se do ní nezahrne žádná doplňková informace o průměrné době strávené v daném obydlí.

Pro výpočet imputovaného nájemného z rekreačních obydlí obývaných vlastníky je nejlogičtější metodou rozdělit tyto nemovitosti do strat a použít odpovídající průměrné roční nájemné za skutečně pronajaté podobné ubytování. Roční nájemné v sobě implicitně promítá průměrnou dobu obývání. V případě obtíží je možné uplatnit nějakou náhradní metodu, tj. sbírat informace o rekreačních obydlích spadajících do jednoho strata a použít průměrné roční nájemné ze skutečně pronajatých rekreačních obydlí na rekreační obydlí obývaná vlastníky. Za třetí, pokud rekreační obydlí představují jen velmi malou část bytového fondu nebo pokud je nelze oddělit od ostatních obydlí, je přijatelné použít plné roční nájemné z běžných obydlí, která jsou ve stejném stratu co do umístění. Tyto postupy se zdají být rozumné i pro rekreační objekty, vezme-li se v úvahu, že jsou vždy k dispozici vlastníkovi a budou je také zdarma používat jeho přátelé či příbuzní.

Zásada 9:

Mezi rekreační obydlí patří nejrůznější druhy obydlí určených k trávení volného času, jako jsou víkendové domky poblíž místa bydliště nebo rekreační objekty, které se nacházejí ve větších vzdálenostech. Pro odhad produkce rekreačních obydlí se přednostně používá roční průměrné nájemné z podobných objektů. Roční nájemné v sobě implicitně promítá průměrnou dobu obývání. Přestože by zřejmě stratifikace byla žádoucí, lze rekreační obydlí seskupit do jediného strata. Představují-li rekreační obydlí jen velmi malou část bytového fondu, je možné použít plné roční nájemné z obyčejných obydlí, která jsou ve stejném stratu co do umístění. V odůvodněných výjimečných případech, kdy pro určitá strata rekreačních obydlí chybí údaje o skutečném nájemném nebo jsou tyto údaje statisticky nespolehlivé, je možné použít jiné objektivní metody, jako je například metoda uživatelských nákladů.

1.4.3. *Ubytování v dočasně sdílené nemovitosti (time-sharing)*

V případě dočasného sdílení nemovitosti prodává realitní agent právo každoročně pobývat po pevně stanovenou dobu v určitém obydlí nacházejícím se v turistické oblasti a zabezpečuje správu této nemovitosti. Právo pobytu je zaručeno osvědčením, které se vydává po první platbě. S osvědčením lze obchodovat za běžné ceny. Po první platbě následují pravidelné platby, které kryjí správní náklady.

Z uvedeného popisu vyplývá, že s první platbou je třeba zacházet jako s investicí, neboť vydané osvědčení se podobá akcii. To podporuje i skutečnost, že podle zákona alespoň jednoho členského státu nabývá kupující práva k nemovitosti. Zdálo by se tudíž vhodné zahrnout počáteční platbu v národních účtech do nehmotných aktiv. Dále by se zdálo logické pokládat službu ubytování bez nájemného za naturální dividendu placenou realitním agentem.

Základní problém spočívá v tom, že služba je ve skutečnosti poskytovaná v rámci dočasně sdíleného ubytování, které se nezahrnuje do produkce hospodářství. Tento stav je logicky nutné upravit. V prvé řadě z návrhu přijmout pravidelnou platbu za náhradní proměnnou implicitně vyplývá, že se neprovádí žádná úprava služby ubytování, neboť tato pravidelná platba pokrývá jinou službu, a sice náklady na správu. Další teoretickou možností by bylo považovat první platbu za předplacení poskytnuté služby a rozdělit ji na příslušná období obývání objektu. Kromě statistických problémů spojených se zavedením tohoto modelu do praxe zde zřejmě existuje právní rozpor, neboť implicitní výklad je nákup služby a nikoli pořízení aktiva.

Další možnost spočívá v odvození náhradní proměnné z ročního skutečného nájemného z podobných ubytovacích zařízení (která neposkytují stravování). Toto řešení podporuje skutečnost, že ubytování v dočasně sdílené nemovitosti se poskytuje v turistických oblastech a vyskytuje se vedle skutečně pronajímaných rekreačních bytů. V případě potíží lze pro dočasně sdílené nemovitosti také přijmout zmíněné dvě další metody navržené pro rekreační obydlí. Imputované nájemné by se mělo uvádět na základě čisté hodnoty, aby nedocházelo k dvojímu započtu poplatků zahrnutých v pravidelné platbě.

Zásada 10:

Pro ubytování v dočasně sdílené nemovitosti (time-sharing) se používají stejné postupy jako pro rekreační obydlí.

1.4.4. *Podnájemníci*

Ve většině zemí bydlí velké množství studentů v podnájmu. V podnájmu bydlí také často i jiní mladí lidé nebo osoby, jež kvůli svému zaměstnání žijí mimo domov. Je-li daný pokoj součástí pronajímaného obydlí, tj. je-li pronajat podnájemníkovi, nevyvstávají zpravidla větší obtíže. Nájemné za takový pronajatý pokoj lze považovat za příspěvek ke skutečnému hlavnímu nájemnému, tj. za transfer mezi domácnostmi. Pokud je však pronajatý pokoj součástí obydlí obývaného vlastníkem, zahrnutí nájemného placeného podnájemníkem i imputovaného nájemného v celém rozsahu by představovalo dvojí započet. Pravděpodobně správným řešením by bylo vzít skutečné nájemné placené podnájemníkem jako procentuální podíl části obydlí, kterou podnájemník obývá, a imputovat nájemné za zbylou část obydlí. V praxi však může být obtížné toto řešení uskutečnit. Místo toho by bylo možné pokládat nájemné za transfer, který představuje sdílení výdajů z obydlí. Podobalo by se to prvnímu případu v tom, že skutečné nájemné za pokoj pronajatý podnájemníkovi se považuje za příspěvek k imputovanému hlavnímu nájemnému. V důsledku tohoto přístupu bude nutné provést úpravu, pokud bude sektor domácností členěn podle skupin.

Další otázkou je, jak přistupovat k pronajímání různých pokojů podnájemníkům. Zde se doporučuje používat pojem podnájemník pouze pokud samotný vlastník nebo hlavní nájemník dané obydlí také nadále obývá. V ostatních případech by se pronajímání podnájemníkům mělo považovat za oddělenou hospodářskou činnost (služba bydlení nebo penzion).

Zásada 11:

Nájemné placené za pronajaté místnosti obydlí se považuje za příspěvek k hlavnímu nájemnému, pokud vlastník nebo hlavní nájemník dané obydlí také nadále obývá.

1.4.5. *Prázdná obydlí*

Za prvé, pronajaté obydlí se vždy považuje za obydlené, i když se nájemník rozhodne žít jinde. Za druhé, v souladu s obecným řešením přijatým pro rekreační obydlí a ubytování v dočasně sdílené nemovitosti (time-sharing) v sobě roční nájemné implicitně promítá průměrnou dobu obývání. Problém prázdných obydlí se tudíž omezuje na nepronajatá obydlí, která vlastník nepoužívá, tj. která jsou na prodej nebo k pronájmu. V takových případech se neposkytuje žádná služba bydlení a mělo by se použít nulové nájemné.

Informace nezbytné k posouzení, zda je nepronajatá nemovitost prázdná či nikoli, lze získat od vlastníka nebo od sousedů. Nejsou-li tyto informace k dispozici, lze použít přítomnost nábytku na důkaz toho, že je nemovitost obývána. Na druhou stranu lze nezařízená obydlí považovat za prázdná, neboť si lze jen těžko představit, že by se zde poskytovala služba bydlení. Prázdná obydlí by měla také zahrnovat obydlí, která jsou odejmuta neplatičům nebo která jsou krátkodobě prázdná, protože realitní agentura nedokáže okamžitě najít nového nájemníka. Hraničním případem je prázdné obydlí, které je zcela zařízeno a může být vlastníkem ihned použito. Zde by se dalo namítat, že pokud toto obydlí není vlastníkem skutečně obýváno, nedochází k poskytování služby bydlení. Avšak jelikož je tento případ srovnatelný s případem pronajatého, ale prázdného obydlí, mělo by se zřejmě nájemné započítat. Zařízená obydlí obývaná vlastníky jsou tudíž obecně pokládána za obývaná.

Prázdné obydlí může přesto vyvolávat náklady, jakou jsou běžné výdaje na údržbu, elektřinu, pojistné, daně atd. Ty by se měly zahrnovat do mezispotřeby, ostatních daní z výroby atd. Stejně jako v případě podniku, který neposkytuje žádné služby, to může vést k záporné přidané hodnotě.

Zásada 12:

U nepronajatého obydlí, které je na prodej nebo k pronajmutí, se započítává nulové nájemné. Se zařízeným obydlím obývaným vlastníkem se obecně nakládá jako s obývaným obydlím.

1.4.6. *Garáže*

Jelikož garáže jsou součástí tvorby hrubého fixního kapitálu, je vhodné do produkce hospodářství zahrnout nejen službu pronajatých garáží, ale také započítat imputovanou produkci za garáže používané jejich vlastníky. V obou případech představují garáže prvek komfortu obydlí jako každé jiné zařízení. Totéž by mělo platit i pro přístřešky pro automobily a parkovací stání, neboť plní stejnou funkci.

V odstavci 3.64. ESA 95 se stanoví, že „Za garáže umístěné odděleně od domu, které vlastník používá pro účely konečné spotřeby ve spojení s užíváním obydlí, by se měla provádět podobná imputace. Za garáže, které jejich soukromý vlastník používá pouze za účelem parkování poblíž svého pracoviště, se imputace neprovádí.“.

Garáž má obvykle větší množství obydlí obývaných vlastníky než obydlí pronajatých. Nejlepší způsob, jak tento rozdíl ve struktuře náležitě zachytit, je použít přítomnost garáže jako kritérium stratifikace.

Zásada 13:

Garáže a parkovací stání využívaná pro účely konečné spotřeby poskytují služby, které se zahrnují do služeb bydlení.

2. MEZISPOTŘEBA

Mezispotřeba musí být v souladu s produkcí. V souladu s klasifikací individuální spotřeby podle účelu (COICOP) by se poplatky za topení, vodu, elektřinu atd. a větší část údržby a oprav souvisejících s bydlením měly zaznamenávat zvlášť a neměly by se tedy zahrnovat do produkce služeb bydlení.

V praxi je však někdy nutné různé poplatky i údržbu a opravy pokládat za součást služby pronájmu, protože je nelze oddělit. Nemělo by to mít vliv na úroveň HND, pokud se poplatky zahrnou důsledně jak do mezispotřeby, tak do produkce.

Pokud jde o opravy a údržbu, měly by se rozlišovat tři kategorie. Za prvé se zlepšení vložená do používaných dlouhodobých aktiv, která převyšují požadavky na běžnou údržbu a opravy, zahrnují do tvorby hrubého fixního kapitálu (ESA 95 odstavec 3.107.).

Za druhé se výdaje na běžnou údržbu a opravy, které bydlící vlastníci vynaloží na malování, údržbu a opravu obydlí, jež nejsou obvykle prováděny nájemníky, považují za mezispotřebu produkce bydlení (ESA 95 odstavec 3.77.).

Úklid, malování a údržba obydlí, pokud tyto činnosti běžně provádějí i nájemníci, se vylučují z produkce (ESA 95 odstavec 3.09.). Výdaje související s těmito činnostmi by se měly zaznamenávat přímo jako konečná spotřeba domácností. V odstavci 3.76. se v ESA 95 uvádí, že výdaje na konečnou spotřebu domácností zahrnují materiál pro malé opravy a vnitřní vymalování obydlí, které zpravidla provádějí jak nájemníci, tak i vlastníci.

Znamená to, že v případě obydlí obývaných vlastníky by mezispotřeba měla krýt stejné druhy běžné údržby a oprav, které by za mezispotřebu běžně považoval pronajímatel u podobných pronajímaných obydlí. Výdaje na takové opravy a údržbu, které běžně provádějí nájemníci spíše než pronajímatelé, by se měly považovat za výdaje konečné spotřeby domácností jak u nájemníků, tak u vlastníků obývajících svá obydlí.

Mezispotřebu běžné údržby a oprav související s obydlími obývanými vlastníky lze odvodit od přímých zdrojů statistických informací, jako jsou například šetření rodinných účtů. Pokud se poměr mezispotřeby k produkci obydlí obývaných vlastníky značně liší od poměru pro sektor nájemního bydlení, mělo by se prošetřit, proč tomu tak je. Je-li tento rozdíl způsoben rozdíly v kvalitě, kupříkladu jinou úrovní běžné údržby pro jinak podobná obydlí, mělo by se náležitě upravit imputované nájemné.

Mezispotřeba by měla zahrnovat nepřímo měřené finanční zprostředkovatelské služby (FISIM) v souladu s nařízením Rady (ES) č. 448/98 ([1]). Patří sem mezispotřeba domácností v jejich postavení vlastníků obydlí v souvislosti s půjčkami na bydlení.

Jak již bylo uvedeno v oddílu 1.4.5., prázdná obydlí mohou způsobovat mezispotřebu. Obecně je kladen důraz na to, že je třeba zamezit dvojímu zápočtu mezispotřeby v případě obydlí ve vlastnictví zaměstnavatele.

Zásada 14:

Mezispotřeba se stanoví v souladu s definicí produkce služeb bydlení. Obecně by obě položky neměly zahrnovat poplatky za topení, vodu, elektřinu, atd. Dává-li se z praktických důvodů přednost jinému přístupu, lze to přijmout, pokud to nebude mít vliv na úrovně HDP a HND.

3. TRANSAKCE SE ZBYTKEM SVĚTA

Podle ESA 95 (odstavce 1.30. a 2.15.) se nerezidentské jednotky považují za fiktivní rezidentské jednotky v postavení vlastníků půdy nebo budov na ekonomickém území země, ale pouze pokud jde o transakce týkající se půdy nebo budov.

To znamená, že se služba poskytovaná v souvislosti s obydlím, které vlastní nerezident, zahrnuje do produkce hospodářství v místě, ve kterém se obydlí nachází. V případě nerezidentských vlastníků, kteří obývají své obydlí, se zaznamená vývoz služeb bydlení a odpovídající čistý provozní přebytek se zaznamenává jako prvotní důchod placený do zahraničí (ESA 95 odstavce 3.142. a 4.60.).

Pokud jde o rezidenty vlastnící obydlí v zahraničí, stanoví odstavec 3.64. ESA 95, že „hodnota nájemného za obydlí, které mají jejich vlastníci v zahraničí, např. rekreačních domů, by neměla být zachycována jako součást tuzemské produkce, nýbrž jako dovoz služeb a odpovídající čistý provozní přebytek jako prvotní důchod získaný ze zbytku světa“.

Pokud se majetek ve vlastnictví nerezidenta ve skutečnosti pronajímá rezidentovi, obecně nevzniká mnoho problémů, protože se zjišťuje a v platební bilanci zachycuje peněžní tok. Obydlí vlastněná a obývaná zahraničními rezidenty by měla být oddělena. Uvedení národnosti bydlícího vlastníka není pro oddělení rezidentů od nerezidentů dostačující. Rekreační obydlí ve vlastnictví zahraničních rezidentů budou pravděpodobně nejdůležitější a bylo by užitečné dosáhnou mezi dotčenými členskými státy shody ohledně počtu vlastníků nerezidentů. O nerezidentských vlastnících, kteří obývají svá obydlí, je však obecně nedostatek informací. Informací o rezidentech, kteří vlastní rekreační obydlí v zahraničí, je ještě méně. Aby se zabránilo nedůslednosti, měl by členský stát, který odečítá prvotní důchody z obydlí obývaných nerezidentskými vlastníky, zároveň přičítat prvotní důchody z obydlí v zahraničí, jež vlastní a obývají rezidenti.

Zvláštní otázkou v tomto ohledu jsou dočasně sdílené nemovitosti. Protože ve stejném účetním období mohou takovou nemovitost obývat rezidenti několika zemí, přímé přiřazování k zemi původu se zdá téměř nemožné. Srovnatelné výsledky lze získat pomocí nějaké schůdnější metody. V prvé řadě se (imputovaná) přidaná hodnota vytvořená ubytováním v dočasně sdílené nemovitosti přiřazuje k zemi původu společnosti, která sdílenou nemovitost vlastní. Následně může být tato společnost požádána, aby poskytla informace o zemích původu vlastníků, kteří nemovitost dočasně sdílejí, což může sloužit jako rozdělovací klíč.

Zásada 15:

Podle ESA 95 přispívají všechna obydlí na ekonomickém území členského státu k jeho HDP. Čistý provozní přebytek přijímaný nerezidenty jako vlastníky pozemků a budov v této zemi se zachycuje jako důchod zbytku světa z vlastnictví, a tudíž se při přepočtu na HND odečítá od HDP (a naopak). Tento čistý provozní přebytek je třeba chápat jako čistý provozní přebytek ze skutečného a imputovaného pronajímání obydlí. Členský stát, který odečítá důchod z vlastnictví za obydlí obývaná nerezidentskými vlastníky, by měl zároveň přičítat důchod z vlastnictví za obydlí v zahraničí, jež vlastní a obývají rezidenti.

([1]) Úř. věst. L 58, 27.2.1998, s. 1. Nařízení ve znění nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1882/2003.