

ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 18ης Ιουλίου 1995

που καθορίζει τις αρχές εκτίμησης των υπηρεσιών στέγασης για τους σκοπούς της εφαρμογής του άρθρου 1 της οδηγίας 89/130/ΕΟΚ, Ευρατόμ του Συμβουλίου για την εναρμόνιση του καθορισμού του ακαθάριστου εθνικού προϊόντος σε τιμές αγοράς

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

(95/309/ΕΚ, Ευρατόμ)

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ,

Έχοντας υπόψη:

τη συνθήκη για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας,
τη συνθήκη για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας Ατομικής Ενέργειας,

την οδηγία 89/130/ΕΟΚ, Ευρατόμ του Συμβουλίου της 13ης Φεβρουαρίου 1989 για την εναρμόνιση του καθορισμού του ακαθάριστου εθνικού προϊόντος σε τιμές αγοράς, (1), και ιδίως το άρθρο 1,

Εκτιμώντας:

ότι, για τους σκοπούς του ορισμού του ακαθάριστου εθνικού προϊόντος σε τιμές αγοράς σύμφωνα με το άρθρο 1 της οδηγίας 89/130/ΕΟΚ, Ευρατόμ, είναι αναγκαίο να αποσαφηνιστούν οι αρχές για την εκτίμηση των υπηρεσιών στέγασης όπως χρησιμοποιούνται για τους σκοπούς του ευρωπαϊκού συστήματος ολοκληρωμένων οικονομικών λογαριασμών·

ότι τα μέτρα που προβλέπονται στην οδηγία αυτή είναι σύμφωνα με τη γνώμη της Επιτροπής που αναφέρεται στο άρθρο 6 της οδηγίας 89/130/ΕΟΚ, Ευρατόμ,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΠΟΦΑΣΗ:

Άρθρο 1

Για τους σκοπούς της εφαρμογής του άρθρου 1 της οδηγίας 89/130/ΕΟΚ, Ευρατόμ, ισχύουν οι ακόλουθες αρχές εκτίμησης των υπηρεσιών στέγασης:

- για τον καθορισμό της παραγωγής των υπηρεσιών στέγασης τα κράτη μέλη εφαρμόζουν τη μέθοδο διαστρωμάτωσης που βασίζεται στα πραγματικά ενοίκια·
- τα κράτη μέλη χρησιμοποιούν αναλύσεις που βασίζονται σε πίνακες ή στατιστικές μεθόδους για τη θέσπιση ενδεικτικών κριτηρίων διαστρωμάτωσης·

- ως πραγματικό ενοίκιο νοείται το ενοίκιο που καταβάλλεται δικαίως για τη χρήση μιας ανεπίπλωτης κατοικίας·
- για τον καθορισμό των τεκμαρτών ενοικίων χρησιμοποιούνται τα πραγματικά ενοίκια από όλες τις συμβάσεις που αφορούν τις ιδιότητες κατοικίες·
- στις χώρες στις οποίες ο τομέας των ιδιωτικών ενοικιαζομένων κατοικιών είναι περιορισμένος, το αντίστοιχο επίπεδο των ενοικίων του ιδιωτικού τομέα μπορεί να υπολογισθεί, είτε χρησιμοποιώντας τα ισχύοντα ενοίκια (του δημοσίου τομέα) είτε, σε δικαιολογημένες εξαιρετικές περιπτώσεις, χρησιμοποιώντας άλλες αντικειμενικές μεθόδους, όπως η μέθοδος του κόστους για το χρήστη·
- επίσης, τα ενοίκια για επιπλωμένες κατοικίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τη διεύρυνση της βάσης υπολογισμού των τεκμαρτών ενοικίων, αν μειωθούν έτσι ώστε να εξαιρείται η πληρωμή για τη χρήση των επίπλων·
- τα κράτη μέλη μπορούν να προεκτείνουν έναν αριθμό για ένα δεδομένο έτος βάσης χρησιμοποιώντας κατάλληλους δείκτες ποσότητας, τιμής και ποιότητας.

Οι διευκρινίσεις σχετικά με τις αρχές για την εκτίμηση των υπηρεσιών στέγασης περιλαμβάνονται στο παρόν παράρτημα.

Άρθρο 2

Οι εκτιμήσεις των υπηρεσιών στέγασης σύμφωνα με τις αρχές που αναφέρονται στο παράρτημα, για τα έτη από το 1988 και μετά, υποβάλλονται στην Επιτροπή (Eurostat) έως τις 30 Σεπτεμβρίου 1996.

Άρθρο 3

Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στα κράτη μέλη.

Βρυξέλλες, 18 Ιουλίου 1995.

Για την Επιτροπή

Yves-Thibault DE SILGUY

Μέλος της Επιτροπής

(1) ΕΕ αριθ. L 49 της 21. 2. 1989, σ. 26.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Για τους σκοπούς της εφαρμογής του άρθρου 1 της οδηγίας 89/130/ΕΟΚ, Ευρατόμ, τα ακόλουθα σημεία αποσκοπούν στη διασαφήνιση των αρχών για την εκτίμηση της παραγωγής, της ενδιάμεσης ανάλωσης και των συναλλαγών με την αλλοδαπή, όσον αφορά τις υπηρεσίες στέγασης.

1. Παραγωγή υπηρεσιών στέγασης

1.1. Βασική μέθοδος

Στους εθνικούς λογαριασμούς, κατά συνθήκη, η παραγωγή υπηρεσιών στέγασης περιλαμβάνει όχι μόνο τις υπηρεσίες που παράγονται από ενοικιαζόμενες κατοικίες αλλά και εκείνες που παρέχονται από ιδιοκατοικούμενες οικίες. Όσον αφορά την αξιολόγηση της παραγωγής υπηρεσιών στέγασης, το ευρωπαϊκό σύστημα ολοκληρωμένων οικονομικών λογαριασμών (ΕΣΟΛ) ορίζει στην παράγραφο 315 ι, ότι «οι υπηρεσίες που παράγονται από την ιδιοκτησία κατοικιών εκτιμώνται με βάση την αξία των ενοικίων εάν ενοικιάζονται, ή με βάση την αξία των ενοικίων παρόμοιων κατοικιών εάν ιδιοκατοικούνται». Το σημαντικότερο πρόβλημα στην εφαρμογή του κανόνα αυτού έγκειται στην ερμηνεία της λέξης «παρόμοιων» στην περίπτωση ιδιοκατοικούμενων οικιών. Στην πράξη, χρησιμοποιούνται βασικά δύο διαφορετικές μέθοδοι προκειμένου να καταστεί λειτουργικός αυτός ο κανόνας⁽¹⁾. Από τη μια πλευρά, οι περισσότερες χώρες εφαρμόζουν μέθοδο διαστρωμάτωσης, η οποία συνίσταται στο συνδυασμό του συνολικού αποθέματος οικιών κατανεμημένου σε διάφορα στρώματα με τις πληροφορίες για τα πραγματικά ενοίκια που καταβάλλονται σε κάθε στρώμα. Από την άλλη πλευρά, ορισμένες χώρες χρησιμοποιούν τη μέθοδο αυτοεκτίμησης για τις ιδιοκατοικούμενες οικίες, ζητώντας από τους ιδιοκατοικούντες να εκτιμήσουν ένα δυνητικό ενοίκιο για την ιδιοκτησία τους.

Η διαφορά αυτή στις διαδικασίες μπορεί να εξηγηθεί σε ένα βαθμό από το γεγονός ότι το ποσοστό των ιδιοκατοικούμενων οικιών στα κράτη μέλη ποικίλλει μεταξύ 42 και 77%. Στην περίπτωση υψηλού ποσοστού ιδιοκατοικούμενων οικιών μπορεί να είναι δύσκολο υπό ορισμένες συνθήκες να υπολογιστεί ένα πραγματικό ενοίκιο για παρόμοια κατοικία όπως απαιτείται από τη μέθοδο διαστρωμάτωσης. Σε αντίθεση προς αυτό, πρέπει να τονιστεί ότι ορισμένες χώρες που έχουν ένα πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκατοικούντων εφαρμόζουν πράγματι τη μέθοδο διαστρωμάτωσης. Από την άλλη πλευρά, το σημαντικό πρόβλημα της μεθόδου αυτοεκτίμησης συνίσταται στη σε μεγάλο βαθμό υποκειμενική επιρροή όσον αφορά την εκτίμηση. Αυτό οδηγεί σε σημαντικές ασάφειες λόγω υπερεκτιμήσεων ή υποεκτιμήσεων (ανάλογα με τις συγκεκριμένες συνθήκες) και αυξάνει το περιθώριο σφάλματος της εκτίμησης του ακαθάριστου εθνικού προϊόντος παράλληλα με την αυξανόμενη σημασία των ιδιοκατοικούμενων οικιών. Επιπλέον, μια σταθερή κατεύθυνση του περιθωρίου σφάλματος διαχρονικά δεν φαίνεται πιθανή με τις μεταβαλλόμενες συνθήκες.

Δεδομένου ότι η μέθοδος αυτοεκτίμησης επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από υποκειμενικές εκτιμήσεις, φαίνεται λογικό από στατιστική άποψη να υποδεικνύεται η μέθοδος διαστρωμάτωσης. Γενικά, η μέθοδος διαστρωμάτωσης χρησιμοποιεί πληροφορίες σχετικά με τα πραγματικά ενοίκια από ενοικιαζόμενες κατοικίες, προκειμένου να γίνει μια εκτίμηση της αξίας των ενοικίων του συνολικού αποθέματος κατοικιών. Αυτό μπορεί να ερμηνευθεί ως διαδικασία αναγωγής βασισμένη σε μια προσέγγιση ποιότητας-τιμής. Απαιτείται διαστρωμάτωση του αποθέματος κατοικιών, ώστε να επιτευχθεί μια πιο αξιόπιστη εκτίμηση και να συμπεριληφθούν πλήρως σχετικές διαφορές τιμής. Εφόσον τα ενοίκια ποικίλλουν ανάλογα με τα χαρακτηριστικά μιας κατοικίας, φαίνεται αναγκαίο να λαμβάνονται υπόψη τα χαρακτηριστικά αυτά. Κατά συνέπεια, το μέσο ενοίκιο ανά στρώμα εφαρμόζεται στο σύνολο των κατοικιών του συγκεκριμένου αυτού στρώματος. Εάν οι διαθέσιμες πληροφορίες προέρχονται από δειγματοληπτικές έρευνες, η αναγωγή αφορά τόσο ένα μέρος των ενοικιασμένων όσο και όλες τις ιδιοκατοικούμενες οικίες. Η λεπτομερής διαδικασία για τον καθορισμό ενός ενοικίου ανά στρώμα εφαρμόζεται, συνήθως, για ένα έτος βάσης και το αποτέλεσμα αυτό προεκτείνεται στη συνέχεια στο τρέχον έτος.

Οι δυσκολίες όσον αφορά τη μέθοδο αυτή, παραδείγματος χάρι για ορισμένα στρώματα ιδιοκατοικούμενων οικιών δεν υπάρχει πραγματικό ενοίκιο, μπορούν να ξεπεραστούν, ενδεχομένως, στις περισσότερες περιπτώσεις με την εφαρμογή πολυπλοκότερων στατιστικών μεθόδων, όπως τεχνικές παλινδρόμησης, ή μια εκτεταμένη έκδοση των ολλανδικών συστημάτων σημείων. Προφανώς αυτό δεν λύνει το πρόβλημα στην ακραία περίπτωση της ιδιοκατοίκησης όλων των οικιών. Για μια αντικειμενική εκτίμηση σε μια τέτοια περίπτωση μπορεί να εφαρμοστεί η μέθοδος κόστους για το χρήστη. Συνοπτικά, αυτό συνίσταται στην πρόσθεση των σχετικών στοιχείων κόστους, όπως ενδιάμεση ανάλωση και αποσβέσεις κεφαλαίου, καθώς και κάποια επιδότηση για καθαρό λειτουργικό πλεόνασμα συμπεριλαμβανομένων τόκων υποθήκης. Οι λεπτομέρειες όσον αφορά τη μέθοδο αυτή θα καθοριστούν από την επιτροπή διαχείρισης του ακαθάριστου εθνικού προϊόντος το συντομότερο δυνατόν.

Αρχή 1:

Για τον καθορισμό της παραγωγής υπηρεσιών στέγασης τα κράτη μέλη εφαρμόζουν τη μέθοδο διαστρωμάτωσης που βασίζεται στα πραγματικά ενοίκια, είτε με άμεση παρέκταση ή μέσω οικονομετρικής παλινδρόμησης. Όσον αφορά τις ιδιοκατοικούμενες οικίες, αυτό συνεπάγεται τη χρήση πραγματικών ενοικίων για

⁽¹⁾ Μέχρι πρόσφατα, ένα κράτος μέλος είχε στη διάθεσή του μια αντικειμενική εκτίμηση του τεκμαρτού ενοικίου για ιδιοκατοικούμενες οικίες, δηλαδή, τη φορολογητέα αξία η οποία ήταν ένα δυνητικό ενοίκιο εκτιμώμενο από τις εφορίες.

παρόμοιες ενοικιαζόμενες κατοικίες. Στην δικαιολογημένη εξαιρετική περίπτωση ελλειπόντων ή στατιστικά αναξιόπιστων πραγματικών ενοικίων για ορισμένα στρώματα, μπορούν να χρησιμοποιηθούν άλλες αντικειμενικές μέθοδοι, όπως η μέθοδος κόστους-χρήσης.

1.2. Διαστρωμάτωση του αποθέματος κατοικιών

1.2.1. Παράγοντες που επηρεάζουν το επίπεδο ενοικίων

Ένα πρώτο σύνολο μεταβλητών που καθορίζουν το επίπεδο των πραγματικών ενοικίων αφορά τα χαρακτηριστικά της κατοικίας και του κτιρίου. Καταρχάς, το μέγεθος μιας κατοικίας θεωρείται σημαντικό, από την άποψη τόσο του εμβαδού όσο και του αριθμού των δωματίων. Όσο μεγαλύτερη είναι η κατοικία τόσο υψηλότερο είναι το πραγματικό ενοίκιο. Από την άλλη πλευρά όμως, το ενοίκιο ανά τετραγωνικό μέτρο παρουσιάζει πτωτική τάση σε σχέση με το μέγεθος μιας κατοικίας. Ένας άλλος σημαντικός παράγοντας αφορά τις ανέσεις μιας κατοικίας. Αυτές μπορούν να καλύπτουν μεταβλητές, όπως η ύπαρξη λουτρού, μπαλκονιού/θεράντας, ειδικής επικάλυψης δαπέδων ή τοίχων, τζακιού, κεντρικής θέρμανσης, κλιματισμού ειδικών υαλοπινάκων και άλλων μέτρων ηχομόνωσης ή θερμομόνωσης· η διαρρύθμιση της κατοικίας είναι επίσης σημαντική. Όσον αφορά το κτίριο, ορισμένες ευκολίες μπορεί να έχουν κάποια επίδραση, όπως κλειστός χώρος στάθμευσης, ανελκυστήρας, κήπος ή ταράτσα με κήπο ή ακόμη η θέση μιας κατοικίας μέσα στο κτίριο. Επιπλέον, ο τύπος του κτιρίου (σπίτι πανταχόθεν ελεύθερο ή με μια μεσοτοιχία, διαμέρισμα), η αρχιτεκτονική, η ηλικία, ή ο αριθμός των κατοικιών σε ένα κτίριο μπορούν, επίσης να επηρεάσουν το ενοίκιο.

Ένα δεύτερο σύνολο μεταβλητών αφορά τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά. Ένας πολύ γνωστός παράγοντας είναι η διαφορά ενοικίου μεταξύ παρόμοιων κατοικιών σε μια πόλη και μια απομακρυσμένη περιοχή. Η απόσταση από ένα οικονομικό κέντρο ή το τοπίο (πεδινό, ορεινό) μπορεί να μην είναι αμελητέα. Επιπλέον, η γειτονιά, δηλαδή η θέα, οι περιοχές πράσινου που υπάρχουν γύρω, τα μεταφορικά μέσα και η πρόσβαση, τα καταστήματα και τα σχολεία, ή η φήμη και η ασφάλεια μιας συνοικίας τείνουν να επηρεάζουν το πραγματικό ενοίκιο.

Ένα άλλο σύνολο μεταβλητών μπορούν να συνοψιστούν ως κοινωνικοοικονομικοί παράγοντες. Για παράδειγμα, στις περισσότερες χώρες τα ενοίκια επηρεάζονται από κρατικές διατάξεις, όπως περιορισμοί ή επιδοτήσεις ενοικίου. Επιπλέον, η ημερομηνία σύναψης της συμφωνίας μίσθωσης, το είδος της σύμβασης (προσωρινή, μόνιμη), ο αριθμός των ενοίκων ανά κατοικία (συγκάτοικοι διαμερίσματος), ο τύπος του ιδιοκτήτη (δημόσιος φορέας, στεγαστικός οργανισμός, ιδιώτης, εργοδότης) ή η πολιτική μίσθωσης του εκμισθωτή μπορεί, επίσης, να επηρεάζουν τα ενοίκια.

Είναι προφανές ότι ορισμένες επιπλέον μεταβλητές μπορεί να έχουν επίδραση στα ενοίκια. Αλλά η συγκεντρώνει όλων των προαναφερθέντων παραγόντων μπορεί να οδηγήσει σε υπερφορτωμένα ερωτηματολόγια. Ως εκ τούτου, μπορεί να ληφθεί υπόψη η χρήση κεφαλαιουχικών αξιών για τους σκοπούς της διαστρωμάτωσης. Η λογική για τη χρήση της κεφαλαιουχικής αξίας μιας κατοικίας είναι ότι αντικατοπτρίζει όλα τα σημαντικά χαρακτηριστικά της. Έτσι η κεφαλαιουχική αξία θεωρείται ως απόλυτος παράγοντας διαστρωμάτωσης. Η χρήση του λόγου κεφαλαιουχικής αξίας προς πραγματικό ενοίκιο μπορεί να θεωρηθεί ως εφικτή προσέγγιση, ιδιαίτερα στις χώρες εκείνες όπου οι ενοικιαζόμενες κατοικίες αντιπροσωπεύουν ένα ελάχιστο μέρος του αποθέματος κατοικιών. Υπό την προϋπόθεση ότι ο λόγος είναι σταθερός, μια τέτοια μέθοδος θα επέτρεπε τον καθορισμό της αξίας μίσθωσης των κατοικιών εκείνων που παρουσιάζονται μόνο στον τομέα της ιδιοκατοίκησης. Επιπλέον, οι κεφαλαιουχικές αξίες δεν αποκλείουν τη χρήση «φυσικών» κριτηρίων διαστρωμάτωσης· μπορούν να συνδυαστούν και τα δύο. Στην περίπτωση αυτή, οι κεφαλαιουχικές αξίες θεωρούνται ότι αντικατοπτρίζουν τα ελλείποντα «φυσικά» κριτήρια διαστρωμάτωσης. Εν πάση περιπτώσει, οι κεφαλαιουχικές αξίες που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό των ενοικίων πρέπει να βασίζονται σε μια αντικειμενική εκτίμηση, που έχει θεωρηθεί για ένα πρόσφατο έτος αναφοράς.

Στην πράξη η διαστρωμάτωση διαφέρει από ένα κράτος μέλος στο άλλο όσον αφορά τόσο τον αριθμό των στρωμάτων όσο και τα ακριβή κριτήρια που χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό τους. Αν και από πρώτη άποψη αυτό μπορεί να προκαλέσει κάποια ανησυχία, πρέπει να τονιστεί ότι ορισμένα βασικά κριτήρια όπως το μέγεθος και η (γεωγραφική) θέση μιας κατοικίας χρησιμοποιούνται σχεδόν παντού. Επιπλέον, πρέπει να γίνει γενικά αποδεκτό ότι η καταλληλότητα άλλων χαρακτηριστικών στοιχείων θα ποικίλλει μεταξύ χωρών και ότι τα ίδια τα κράτη μέλη βρίσκονται στην καλύτερη θέση να καθορίσουν σημαντικά κριτήρια. Αυτό με τη σειρά του απαιτεί τη διεξαγωγή μιας βασικής ανάλυσης που στηρίζεται εξ ολοκλήρου στα πραγματικά ενοίκια που χρησιμοποιούνται, προκειμένου να υπολογιστεί η αξία για ένα στρώμα.

Αρχή 2:

Για τους σκοπούς της διαστρωμάτωσης τα κράτη μέλη χρησιμοποιούν σημαντικά χαρακτηριστικά στοιχεία των κατοικιών. Αυτά μπορούν να αφορούν τα χαρακτηριστικά της κατοικίας και του κτιρίου, τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά της κατοικίας ή κοινωνικοοικονομικούς παράγοντες. Επιπλέον, η χρήση σύγχρονων κεφαλαιουχικών αξιών είναι αποδεκτή για τους σκοπούς της διαστρωμάτωσης, εφόσον βασίζονται σε μια αντικειμενική εκτίμηση.

1.2.2. *Επιλογή των κριτηρίων διαστρωμάτωσης*

Δεδομένου ότι υπάρχουν διάφορα χαρακτηριστικά τα οποία επηρεάζουν το ενοίκιο μια κατοικίας, το πρώτο καθήκον είναι η διερεύνηση των μεταβλητών εκείνων που έχουν σημαντικό αντίκτυπο. Ένας τρόπος εντοπισμού σημαντικών μεταβλητών είναι η παραγωγή μιας ανάλυσης βάσει πινάκων των διαθέσιμων στατιστικών πληροφοριών. Η μέθοδος αυτή αποτελεί, ενδεχομένως, τη βάση υφιστάμενων διαδικασιών στα περισσότερα κράτη μέλη. Για την επίτευξη ενός αντικειμενικού μέτρου εκτίμησης φαίνεται να είναι χρήσιμη η διακύμανση των πραγματικών ενοικίων μέσα σ' ένα στρώμα. Αυτό ενδέχεται να δημιουργήσει ένα κίνητρο για πιθανές βελτιώσεις της διαστρωμάτωσης επιλέγοντας στρώματα, προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί η διακύμανση μέσα σ' ένα στρώμα. Ως εκ τούτου, συνίσταται ο υπολογισμός της διακύμανσης ανά στρώμα τουλάχιστον στις περιπτώσεις όπου η διαστρωμάτωση επηρεάζει το επίπεδο τόσο των πραγματικών όσο και των τεκμαρτών ενοικίων.

Μια πιο πολύπλοκη προσέγγιση προσφέρουν οι προηγμένες στατιστικές τεχνικές όπως ανάλυση (πολλαπλής) παλινδρόμησης. Μια τέτοια τεχνική επιτρέπει την εκτίμηση της επίδρασης μεμονωμένων μεταβλητών, ώστε η διακύμανση στα ενοίκια να μπορεί να αποδοθεί σε ορισμένα χαρακτηριστικά. Συνοπτικά, η επεξηγηματική ισχύς μιας μεταβλητής μπορεί να προσδιοριστεί ποσοτικά (μέσω του συντελεστή συσχέτισης). Υποπρόβλεψη αυτού είναι ότι επιτρέπει την κατάταξη των χαρακτηριστικών ανάλογα με τη σπουδαιότητά τους. Αυτό βοηθά να προσδιοριστεί πού πρέπει να γίνει λεπτομερέστερη διαστρωμάτωση. Ο συνδυασμός των σημαντικότερων μεταβλητών, χρησιμοποιώντας τεχνικές πολλαπλής παλινδρόμησης, δείχνει τη συνολική επεξηγηματική τους ισχύ. Η χρήση προηγμένων στατιστικών τεχνικών για την επιλογή σημαντικών μεταβλητών θεωρείται αποτελεσματικός τρόπος για τη διαστρωμάτωση του αποθέματος κατοικιών. Επιπλέον, τέτοιες τεχνικές φαίνεται να αποτελούν χρήσιμο εργαλείο για την εκτίμηση του μέσου ενοικίου σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν αντίστοιχες παρατηρήσεις στον τομέα των ενοικιαζόμενων (άδεια στρώματα).

Ένα επιπλέον πλεονέκτημα της επιλογής κριτηρίων διαστρωμάτωσης με βάση την προηγούμενη στατιστική τεχνική είναι ότι παύει να υπάρχει ανάγκη προδιαγραφής ομοιόμορφων κριτηρίων για όλες τις χώρες. Για την επίτευξη ενός συγκρίσιμου αποτελέσματος, αρκεί η θέσπιση μιας ταξινόμησης των σημαντικότερων κριτηρίων σε κάθε χώρα και ο ορισμός του απαιτούμενου συνολικού επιπέδου επεξηγηματικής ισχύος. Προφανώς, μια τέτοια ανάλυση παλινδρόμησης εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις διαθέσιμες στατιστικές πληροφορίες. Ωστόσο, ακόμη και σε περίπτωση περιορισμένων στατιστικών πληροφοριών, μπορεί να αποτελέσει ένα κίνητρο για μελλοντικές βελτιώσεις.

Δεδομένου ότι οι πληροφορίες σχετικά με τις διάφορες μεταβλητές που επηρεάζουν τα ενοίκια εξαρτώνται, κυρίως, από την ανάπτυξη βασικών στατιστικών, οι πιθανότητες χρησιμοποίησης προηγμένων στατιστικών τεχνικών μπορεί να είναι περιορισμένες επί του παρόντος. Ως εκ τούτου, συνιστάται μια τυποποιημένη μέθοδος, δηλαδή τα κράτη μέλη εφαρμόζουν όλα τα σημαντικά κριτήρια τα οποία προκύπτουν από αναλύσεις βάσει πινάκων. Το λιγότερο, το μέγεθος, η θέση και τουλάχιστον ένα άλλο σημαντικό χαρακτηριστικό μιας κατοικίας πρέπει να χρησιμοποιούνται για τη διαστρωμάτωση του αποθέματος κατοικιών· η διαστρωμάτωση αυτή αναμένεται να παράγει τουλάχιστον 30 κυψέλες. Η κατανομή του αποθέματος κατοικιών πρέπει να έχει νόημα και είναι αντιπροσωπευτική του συνολικού αποθέματος κατοικιών. Μια προηγμένη στατιστική τεχνική μπορεί να χρησιμοποιηθεί, προκειμένου να καθοριστούν οι σημαντικές επεξηγηματικές μεταβλητές για την επιλογή των στρωμάτων.

Ωστόσο, στην πράξη ένα κράτος μέλος μπορεί να προτιμά τη χρήση λιγότερων μεταβλητών ή άλλων μεταβλητών από αυτές που περιγράφονται στην τυποποιημένη μέθοδο. Αυτό είναι αποδεκτό, στο βαθμό που έχει διεξαχθεί προηγουμένως μια ανάλυση (πολλαπλής) παλινδρόμησης, η οποία δείχνει ότι έχει επιτευχθεί ένα αποδεκτό επίπεδο επεξηγηματικής ισχύος. Για την εξασφάλιση συγκρίσιμων αποτελεσμάτων, συνιστάται ένας συντελεστής συσχέτισης τουλάχιστον ίσος με 70 %, ως κατώφλι. Αυτή η αξία κατωφλίου θα είναι αποδεκτή στο πλαίσιο ενός μεγάλου δείγματος, εφόσον έχουν αφαιρεθεί τα μηδενικά και φτηνά ενοίκια, καθώς και οι παρεκκλίνουσες τιμές.

Αρχή 3:

Τα κράτη μέλη χρησιμοποιούν αναλύσεις βάσει πινάκων ή στατιστικές τεχνικές για την παραγωγή σημαντικών κριτηρίων διαστρωμάτωσης. Πρέπει να χρησιμοποιούνται, το λιγότερο, το μέγεθος, η θέση και τουλάχιστον ένα άλλο σημαντικό χαρακτηριστικό μιας κατοικίας. Αναμένεται να παραχθούν τουλάχιστον 30 κυψέλες και να γίνει διάκριση τουλάχιστον τριών τάξεων μεγέθους και δύο ειδών θέσης. Η χρήση λιγότερων ή άλλων μεταβλητών είναι αποδεκτή, εφόσον έχει αποδειχθεί προηγουμένως ότι ο συντελεστής (πολλαπλής) συσχέτισης ανέρχεται στο 70 %.

1.2.3. *Πραγματικά και τεκμαρτά ενοίκια*

Γενικά, ως ενοίκιο ορίζεται η οφειλόμενη τιμή για το δικαίωμα χρήσης μιας ανεπίπλωτης κατοικίας. Ως εκ τούτου, τα κοινόχρηστα για θέρμανση, νερό, ηλεκτρικό ρεύμα κ.λπ. πρέπει καταρχήν να εξαιρούνται, αν και μερικές φορές στην πράξη μπορεί να είναι δύσκολο να γίνει διάκριση. Για να υπάρχει συμφωνία με τους κανόνες αξιολόγησης του ΕΣΟΛ, η παραγωγή υπηρεσιών στέγασης δεν πρέπει να περιλαμβάνει το ΦΠΑ των τιμολογίων.

Όσον αφορά τα πραγματικά ενοίκια, σημαντικότερες είναι ενδεχομένως ορισμένες κρατικές ενισχύσεις. Για παράδειγμα, ένα συγκεκριμένο νοικοκυριό ως καταναλωτής έχει δικαίωμα σε κάποια μεταβίβαση από το κράτος (παραδείγματος χάρι στεγαστικό επίδομα) αλλά η οποία, για διοικητικούς λόγους, καταβάλλεται απευθείας στον εκμισθωτή. Ανάλογα με την πηγή πληροφόρησης, ο αριθμός πραγματικού ενοικίου μπορεί να διαφέρει. Εάν η πηγή πληροφόρησης είναι ο ενοικιαστής, μπορεί να είναι αναγκαίο να διορθωθεί το παρατηρούμενο πραγματικό ενοίκιο προσθέτοντας σ' αυτό κάθε ειδικό επίδομα ενοικίου.

Επιπλέον, η χρήση των πραγματικών ενοικίων για τον υπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων απαιτεί την αποσαφήνιση ορισμένων θεμελιωδών ζητημάτων που έχουν αντίκτυπο στην εναρμόνιση των δεδομένων. Το πρώτο σημείο αφορά το ζήτημα του κατά πόσον πρέπει να γίνεται χρήση όλων των πραγματικών ενοικίων ή μόνο εκείνων από τις νέες συμβάσεις για τη διαδικασία υπολογισμού των τεκμαρτών ενοικίων. Ανάλογα με τον επιδιωκόμενο σκοπό, μπορούν να προβληθούν διάφορα θεωρητικά επιχειρήματα υποστηρίζοντας τα πραγματικά ενοίκια που καταβάλλονται σύμφωνα με τις νέες συμβάσεις, τις συμβάσεις που υπογράφηκαν το έτος κατασκευής, ή τις «συνήθεις» συμβάσεις. Εφαρμόζοντας το γενικό κανόνα, δηλαδή τη χρήση ενοικίων παρόμοιων κατοικιών, δεν φαίνεται αποδεκτό να περιοριστεί η βάση του υπολογισμού των τεκμαρτών ενοικίων στα ενοίκια από νέες συμβάσεις. Δεδομένου ότι για τον τομέα ενοικιαζόμενων χρησιμοποιούνται τα «μέσα» ενοίκια, το ίδιο θα μπορούσε να εφαρμοστεί και για τις ιδιοκατοικούμενες οικίες. Επιπλέον, μια διαφορετική λύση θα δημιουργούσε ενδεχομένως σημαντικές δυσκολίες σε πολλές χώρες κατά την εφαρμογή της μεθόδου διαστρωμάτωσης. Συνοπτικά, το συμπέρασμα είναι ότι τα μέσα πραγματικά ενοίκια από όλες τις συμβάσεις πρέπει να χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων.

Το δεύτερο ζήτημα αφορά τα προβλήματα του κατά πόσον τα ενοίκια των κατοικιών κρατικής ιδιοκτησίας μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων. Δεδομένου ότι οι περισσότερες ιδιοκατοικούμενες οικίες είναι ιδιότητες, κατ' αρχή, μόνον τα πραγματικά ενοίκια από τον ιδιωτικό τομέα πρέπει να χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων. Ωστόσο, αν δεν είναι διαθέσιμες αρκετές παρατηρήσεις σχετικά με τα πραγματικά ενοίκια ιδιότητων κατοικιών ώστε να αποτελούν επαρκή βάση για τον υπολογισμό των τεκμαρτών ενοικίων, μπορούν κατ' εξαίρεση να χρησιμοποιούνται τα ενοίκια των κατοικιών κρατικής ιδιοκτησίας, με την προϋπόθεση ότι θα προσαυξάνονται κατά το ποσό τυχόν επιδοτήσεων που καταβάλλονται μόνο για τις κρατικές και όχι για τις ιδιωτικές κατοικίες.

Ένα ακόμα ζήτημα αφορά τη χρήση των ενοικίων από επιπλωμένες κατοικίες, ώστε να διευρυνθεί η βάση για τα τεκμαρτά ενοίκια. Καταρχήν, η βάση υπολογισμού της τεκμαρτής αξίας για ιδιοκατοικούμενες οικίες είναι τα ενοίκια για ανεπίπλωτες κατοικίες. Ως εκ τούτου, τα ενοίκια για επιπλωμένες κατοικίες δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν απευθείας. Προκειμένου να αποφευχθεί ο λανθασμένος υπολογισμός τεκμαρτών ενοικίων, τα ενοίκια πρέπει να μειωθούν ώστε να μην περιλαμβάνουν την πληρωμή για τη χρήση της επίπλωσης.

Αρχή 4:

Ως πραγματικό ενοίκιο νοείται το οφειλόμενο ενοίκιο για το δικαίωμα χρήσης μιας ανεπίπλωτης κατοικίας. Εάν η πηγή πληροφόρησης είναι ο ενοικιαστής μπορεί να είναι αναγκαίο να διορθωθεί το παρατηρούμενο πραγματικό ενοίκιο προσθέτοντας σ' αυτό κάθε ειδικό επίδομα ενοικίου, το οποίο για διοικητικούς λόγους καταβάλλεται απευθείας στον εκμισθωτή. Για τον καθορισμό των τεκμαρτών ενοικίων, πρέπει να χρησιμοποιηθούν τα πραγματικά ενοίκια από όλες τις συμβάσεις σε σχέση με τις ιδιότητες κατοικίες. Εάν είναι αναγκαίο για στατιστικούς λόγους, τα ενοίκια των κατοικιών κρατικής ιδιοκτησίας μπορούν, κατ' εξαίρεση, να χρησιμοποιηθούν, με την προϋπόθεση ότι θα αυξάνονται κατά το ποσό τυχόν επιδοτήσεων που καταβάλλονται μόνο για κρατικές και όχι ιδιότητες κατοικίες. Παρομοίως, τα ενοίκια από επιπλωμένες κατοικίες μπορούν να συμπεριληφθούν στη βάση υπολογισμού των τεκμαρτών ενοικίων, αφού αφαιρεθεί η διαφορά ενοικίου μεταξύ επιπλωμένων και ανεπίπλωτων κατοικιών.

1.3. Πηγές για την εκτίμηση του έτους βάσης και μέθοδοι παρέκτασης

1.3.1. Απόθεμα κατοικιών

Ένα βασικό στοιχείο του υπολογισμού σύμφωνα με τη μέθοδο διαστρωμάτωσης είναι οι πληροφορίες σχετικά με το απόθεμα κατοικιών. Οι πληροφορίες αυτές χρησιμεύουν ως σύνολο αναφοράς για διαδικασίες προέκτασης. Γενικά, το απόθεμα κατοικιών αποτελείται από όλα τα κτίρια ή μέρη αυτών τα οποία χρησιμοποιούνται ως κατοικίες. Περισσότερες λεπτομέρειες θα δοθούν εν μέρει για ειδικά προβλήματα. Οι κυριότερες πηγές που χρησιμοποιούνται σ' ολόκληρη την Κοινότητα για τον καθορισμό ενός τέτοιου αποθέματος κατοικιών είναι οι απογραφές κτιρίων, τα μητρώα κτιρίων γραφείων ή οι απογραφές πληθυσμού. Επιπλέον το αριθμητικό στοιχείο του έτους βάσης ενημερώνεται για να καταλήξουμε σε μια εκτίμηση του τρέχοντος έτους.

Όσον αφορά το απόθεμα κατοικιών του έτους βάσης, οι απογραφές κτιρίων φαίνεται να είναι χωρίς προβλήματα και πλήρως ειδικά όταν διεξάγονται ταυτόχρονα με μια απογραφή πληθυσμού. Τα μητρώα κτιρίων γραφείων εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τις νομικές διαδικασίες, που μπορούν να προκαλέσουν ασάφειες για το κατά πόσο, για παράδειγμα, οι επεκτάσεις, οι βελτιώσεις, οι μετατροπές και οι κατεδαφίσεις κτιρίων καταγράφονται σωστά. Η χρήση των πληροφοριών που παρέχονται από τα νοικοκυριά σε μια απογραφή πληθυσμού ως βάση του αποθέματος κατοικιών μπορεί να προκαλέσει προβλήματα, διότι τα αποτελέσματα τείνουν να υποτιμούν τις δευτερεύουσες οικίες που δεν κατοικούνται κατά την ημερομηνία της απογραφής.

Αρχή 5:

Για τον καθορισμό του αποθέματος κατοικιών του έτους βάσης, τα κράτη μέλη χρησιμοποιούν είτε μια απογραφή κτιρίων ή μια απογραφή πληθυσμού ή ένα μητρώο κτιρίων γραφείων ως αρχική βάση. Δεδομένου ότι μια απογραφή κτιρίων παρέχει συνήθως τον υψηλότερο βαθμό πληρότητας, η χρήση μητρώου κτιρίων γραφείων και απογραφών πληθυσμού απαιτεί εντατικούς και εξονυχιστικούς ελέγχους για την επίτευξη διεξοδικότητας.

1.3.2 *Πραγματικά ενοίκια*

Το δεύτερο θεμελιώδες στοιχείο για τον υπολογισμό της παραγωγής υπηρεσιών στέγασης σύμφωνα με τη μέθοδο διαστρωμάτωσης αφορά τα πραγματικά ενοίκια που καταβάλλονται στον τομέα των ενοικιαζόμενων κατοικιών. Οι πληροφορίες σχετικά με τα πραγματικά ενοίκια στο έτος βάσης προέρχονται είτε από απογραφή (παραδείγματος χάρη απογραφή πληθυσμού) είτε από δειγματοληπτική έρευνα, όπως έρευνες οικογενειακού προϋπολογισμού. Στην πρώτη περίπτωση, τα πραγματικά ενοίκια καλύπτονται, ενδεχομένως, στο σύνολό τους και οι υπολογισμοί έχουν αντίκτυπο μόνο στο επίπεδο των τεκμαρτών ενοικίων. Στην περίπτωση ερευνών οικογενειακού προϋπολογισμού, οι υπολογισμοί επηρεάζουν το επίπεδο τόσο των πραγματικών όσο και των τεκμαρτών ενοικίων. Προφανώς, μια απογραφή παρέχει μια ευρεία βάση για αξιόπιστες πληροφορίες. Αλλά οι έρευνες οικογενειακού προϋπολογισμού, συνήθως, θεωρούνται επίσης ως αρκετά αξιόπιστες, ειδικά όσον αφορά βασικά αγαθά. Ωστόσο, η διαφορική μη απόκριση είναι γνωστό ότι αποτελεί ένα γενικό πρόβλημα σ' αυτό το είδος απογραφής. Εάν η στέγαση θεωρείται περισσότερο ως είδος πολυτελείας παρά ως είδος βασικής ανάγκης, το πρόβλημα αυτό έχει ανεπιθύμητο αντίκτυπο στα αποτελέσματα του υπολογισμού των ενοικίων που πρέπει να εξουδετερωθεί. Ένα άλλο πρόβλημα της απογραφής οικογενειακού προϋπολογισμού, τουλάχιστον σε ορισμένες χώρες, αφορά το μικρό μέγεθός του που μπορεί να περιορίσει τη δυνατότητα διαστρωμάτωσης των ενοικίων. Εν πάση περιπτώσει, θα πρέπει να διερευνηθούν, στο μέτρο του δυνατού, διαθέσιμες συμπληρωματικές πηγές. Αυτό ισχύει, για παράδειγμα, σε χώρες όπου ένα υψηλό ποσοστό κατοικιών ελέγχεται από το δημόσιο και τα μεσιτικά γραφεία πρέπει να παρουσιάζουν λογαριασμούς. Επιπλέον, ως διαρκές έργο για τη βελτίωση των αποτελεσμάτων θα πρέπει να διερευνώνται εναλλακτικές πηγές, όπως ειδικές έρευνες ενοικίων.

Αρχή 6:

Τα κράτη μέλη πρέπει να διερευνούν τις ευρύτερες και πιο αξιόπιστες πηγές για την παραγωγή πραγματικών ενοικίων ανά στρώμα, για παράδειγμα μια απογραφή πληθυσμού ή έρευνα νοικοκυριού. Πρέπει να μελετηθούν εναλλακτικές πηγές για τη βελτίωση της αξιοπιστίας και της διεξοδικότητας και, ιδιαίτερα, της διαστρωμάτωσης.

1.3.3 *Πρόεκταση των αποτελεσμάτων του έτους βάσης*

Μόνο λίγα κράτη μέλη διαθέτουν τις απαιτούμενες ετήσιες πληροφορίες για να υπολογίσουν την παραγωγή των ιδιοκατοικούμενων οικιών κάθε έτος από την αρχή. Στις περισσότερες χώρες τα αποτελέσματα για ένα δεδομένο έτος αποτελούν σημείο αναφοράς και, κατά συνέπεια, ενημερώνονται για να εκτιμηθεί το αριθμητικό στοιχείο του τρέχοντος έτους μέσω δεικτών. Στην πράξη φαίνεται να υπάρχουν διαφορές στο μέτρο που ορισμένες χώρες προβαίνουν στην ενημέρωση της (συνολικής) παραγωγής του έτους βάσης, χρησιμοποιώντας ένα συνδυασμένο δείκτη ενώ άλλες προεκτείνουν ξεχωριστά το απόθεμα κατοικιών και το ενοίκιο ανά στρώμα. Αν και γενικά μπορεί να αναμένονται παρόμοια αποτελέσματα, διαρθρωτικές μεταβολές, παραδείγματος χάρη, η σχέση μεταξύ ενοικιαζόμενων και ιδιοκατοικούμενων οικιών, μπορεί να προκαλέσουν διαφορές. Επιπλέον, ένας ξεχωριστός υπολογισμός θα επέτρεπε ελέγχους αληθοφάνειας.

Όσον αφορά τους χρησιμοποιούμενους δείκτες, ο δείκτης ποιότητας απορρέει, κυρίως, από την παραγωγή της κατασκευαστικής βιομηχανίας. Οι ενδείξεις των τιμών από την άλλη πλευρά, βασίζονται στο δείκτη τιμών των καταβαλλόμενων ενοικίων από το δείκτη τιμών καταναλωτή. Αυτό μπορεί να προκαλέσει στρεβλώσεις στις περιπτώσεις εκείνες όπου η υπόθεση ότι τα τεκμαρτά ενοίκια ακολουθούν την κίνηση του συνόλου δεν είναι αιτιολογημένη, για παράδειγμα, λόγω κρατικού ελέγχου των ενοικίων. Ως εκ τούτου, φαίνεται προτιμότερη η χρήση για την πρόεκταση των τεκμαρτών ενοικίων, όπως στο έτος βάσης, ενός δείκτη τιμών που αντικατοπτρίζει την κίνηση των ιδιωτικών ενοικιαζόμενων κατοικιών. Επιπλέον, επιστάται η προσοχή στο γεγονός ότι οι δείκτες τιμών συνήθως δεν περιλαμβάνουν τις αυξήσεις τιμών λόγω ποιοτικών αλλαγών. Ως εκ τούτου, οι δείκτες τιμών πρέπει να συμπληρωθούν από ένα δείκτη ποιότητας που αντικατοπτρίζει τις βελτιώσεις.

Τέλος, φαίνεται χρήσιμο να ελαχιστοποιηθεί ο αντίκτυπος των διαρθρωτικών αλλαγών στα αποτελέσματα περιορίζοντας την περίοδο πρόεκτασης. Λαμβάνοντας υπόψη, για το σκοπό αυτό, την περιοδικότητα των σχετικών βασικών στατιστικών φαίνεται σκόπιμη η διεξαγωγή καταγραφής του αποθέματος κατοικιών κάθε δέκα έτη, δηλαδή το σύνθετο διάστημα για απογραφές πληθυσμού. Επιπλέον, η καταγραφή του στοιχείου τιμών (ενοίκιο ανά στρώμα) πρέπει να διεξάγεται τουλάχιστον κάθε πέντε έτη, που είναι η συνήθης περιοδικότητα για έρευνες οικογενειακού προϋπολογισμού.

Αρχή 7:

Εάν δεν είναι δυνατή η διεξαγωγή πλήρους επανεκτίμησης της παραγωγής υπηρεσιών στέγασης ετησίως, τα κράτη μέλη μπορούν να προεκτείνουν ένα αριθμητικό στοιχείο ενός συγκεκριμένου έτους βάσης, χρησιμοποιώντας κατάλληλους δείκτες ποσότητας, τιμών και ποιότητας. Η παρέκταση του αποθέματος κατοικιών

και του μέσου ενοικίου πρέπει να διεξάγεται ξεχωριστά για κάθε στρώμα. Η διαδικασία προέκτασης πρέπει να κάνει διάκριση μεταξύ των υπολογισμών για τα πραγματικά και για τα τεκμαρτά ενοίκια. Εάν είναι αναγκαίο, ο αριθμός των στρωμάτων που χρησιμοποιείται για την προέκταση μπορεί να είναι μικρότερος από εκείνον που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του έτους βάσης. Στην παρέκταση του τεκμαρτού ενοικίου για ιδιοκατοικούμενες οικίες γενικά μπορεί να εφαρμοστεί ένας δείκτης τιμών που αντικατοπτρίζει τα ιδιωτικά ενοίκια. Εν πάση περιπτώσει, η περίοδος καταγραφής του αποθέματος οικιών δεν πρέπει να υπερβαίνει τα δέκα έτη και εκείνη του στοιχείου τιμών δεν πρέπει να υπερβαίνει τα πέντε έτη.

1.4 Ειδικά προβλήματα

1.4.1. Δωρεάν και φτηνές κατοικίες

Κατά τη συλλογή στοιχείων σχετικά με τα πραγματικά ενοίκια, παρατηρούνται μερικές φορές μηδενικές ή πολύ χαμηλές τιμές. Στην περίπτωση της δωρεάν στέγασης αυτό οδηγεί στην παράξενη κατάσταση, όπου η υπηρεσία στέγασης πράγματι παρέχεται αλλά χωρίς (ορατή) αμοιβή. Στις περιπτώσεις αυτές φαίνεται σκόπιμο να υιοθετηθεί η λύση της διόρθωσης του παρατηρούμενου πραγματικού μηδενικού ενοικίου. Μια ανάλογη λύση φαίνεται εύλογη για τις φτηνές κατοικίες.

Εκτός από τις παρεμβάσεις του κράτους, υπάρχουν και άλλοι λόγοι για τους οποίους παρατηρούνται δωρεάν ή φτηνές κατοικίες. Ένα άλλο παράδειγμα είναι αυτό του εργαζόμενου που κατοικεί σε μια οικία ιδιοκτησίας του εργοδότη με μειωμένο ή μηδενικό ενοίκιο. Αυτό αφορά όλα τα είδη των εργαζομένων, συμπεριλαμβανομένων των νοικονόμων ή φυλάκων. Στην περίπτωση αυτή το πραγματικό ενοίκιο πρέπει να διορθωθεί και η διαφορά μεταξύ πραγματικού και συγκρίσιμου ενοικίου πρέπει να θεωρηθεί ως αμοιβή εις είδος (παράβαλε ΕΣΟΛ 1979, παράγραφος 408 ι). Μια άλλη πιθανότητα είναι να ενοικιάζονται οι κατοικίες με μηδενικό ή πολύ χαμηλό ενοίκιο σε συγγενείς ή φίλους. Σ' αυτή την περίπτωση η διόρθωση μπορεί να επιτευχθεί με απλή ανακατάταξη των κατοικιών εκείνων από τον ενοικιαζόμενο τομέα στον ιδιοκατοκούμενο τομέα. Επιπλέον, μια παρόμοια διόρθωση φαίνεται σκόπιμη στην περίπτωση καταβολής κατ' αποκοπήν ποσών εκ μέρους των ενοικιαστών, δηλαδή περιπτώσεις όπου ο ενοικιαστής πληρώνει προκαταβολή του ενοικίου για μακρύτερη από την κοινοτική περίοδο.

Αρχή 8:

Το παρατηρούμενο πραγματικό ενοίκιο στην περίπτωση δωρεάν και φτηνών κατοικιών πρέπει να διορθώνεται για να συμπεριλάβει την πλήρη υπηρεσία στέγασης. Ούτε τα μηδενικά ούτε τα φτηνά ενοίκια δεν πρέπει να χρησιμοποιούνται αδιόρθωτα για τον υπολογισμό τεκμαρτών ενοικίων.

1.4.2. Παραθεριστικές κατοικίες

Οι παραθεριστικές κατοικίες καλύπτουν όλα τα είδη των κατοικιών αναψυχής, όπως οι κοντινές κατοικίες για το Σαββατοκύριακο οι οποίες χρησιμοποιούνται για σύντομες περιόδους πολλές φορές το χρόνο ή οι μακρύτερα ευρισκόμενες κατοικίες διακοπών οι οποίες χρησιμοποιούνται για μακρύτερες περιόδους αλλά μόνο λίγες φορές το χρόνο. Εκ πρώτης όψεως, η περίπτωση των ενοικιαζόμενων παραθεριστικών κατοικιών δεν φαίνεται να παρουσιάζει προβλήματα, εφόσον το καταβαλλόμενο πραγματικό ενοίκιο λαμβάνεται ως μέτρο για την παραγωγή. Ωστόσο, εάν τα πραγματικά ενοίκια συλλέγονται σε μηνιαία βάση η αναγωγή στο ετήσιο σύνολο μπορεί να οδηγήσει σε υπερεκτιμήσεις στο βαθμό που δεν περιλαμβάνονται συμπληρωματικές πληροφορίες σχετικά με το μέσο χρόνο ενοικίασης.

Προκειμένου να υπολογιστεί ένα τεκμαρτό ενοίκιο για ιδιοκατοικούμενες παραθεριστικές οικίες, η πιο λογική προσέγγιση είναι να διαστρωματωθούν οι ιδιοκτησίες αυτές και να εφαρμοστεί το κατάλληλο μέσο ετήσιο ενοίκιο για πραγματικά ενοικιαζόμενες παρόμοιες στέγες. Το ετήσιο ενοίκιο αντικατοπτρίζει σαφώς το μέσο χρόνο ενοικίασης. Σε περίπτωση δυσκολιών, μπορεί να εφαρμοστεί μια υποκατάσταση μέθοδος, δηλαδή συλλογή πληροφοριών για παραθεριστικές κατοικίες στις ιδιοκατοικούμενες παραθεριστικές κατοικίες. Τρίτον, είναι αποδεκτή η χρήση του πλήρους ενοικίου για συνήθεις κατοικίες, στο ίδιο στρώμα τοποθεσίες, όπου οι παραθεριστικές κατοικίες αντιπροσωπεύουν ένα πολύ μικρό τμήμα του αποθέματος κατοικιών ή όπου δεν μπορούν να διαχωριστούν από τις άλλες κατοικίες. Ακόμη και στην περίπτωση κατοικιών διακοπών οι διαδικασίες αυτές φαίνονται εύλογες, λαμβάνοντας υπόψη ότι είναι πάντοτε διαθέσιμες στον ιδιοκτήτη και ότι χρησιμοποιούνται επίσης δωρεάν από φίλους ή συγγενείς του.

Όσον αφορά την ταξινόμηση δραστηριότητας των παραθεριστικών κατοικιών, δηλαδή το ζήτημα κατά πόσον κατανέμονται στον κλάδο των κατοικιών ή στον τομέα ξενοδοχείων/εστιατορίων, υπάρχουν δύο απόψεις. Από τη μια πλευρά, φαίνεται ότι η ταξινόμηση NACE περιλαμβάνει δραστηριότητες συναφείς προς τις παραθεριστικές κατοικίες υπό τον τίτλο ξενοδοχεία και εστιατόρια. Από την άλλη πλευρά, θα ήταν χρήσιμο να συγκεντρωθούν όλες οι κατηγορίες μαζί. Εν πάσει περιπτώσει, εάν εφαρμοστεί η προαναφερθείσα τρίτη λύση, είναι δύσκολη η διάκριση μεταξύ παραθεριστικών κατοικιών και άλλων οικιών. Εφόσον από την άποψη του επιπέδου του ακαθάριστου εθνικού προϊόντος (ΑΕΠ) το ζήτημα αυτό δεν φαίνεται να έχει την πρώτη προτεραιότητα, οι σχετικές αποφάσεις μπορούν να ληφθούν από άλλες ομάδες εμπειρογνομόνων.

Αρχή 9:

Οι παραθεριστικές κατοικίες καλύπτουν όλα τα είδη των κατοικιών αναψυχής, όπως οι κοντινές οικίες για το Σαββατοκύριακο ή οι μακρύτερα ευρισκόμενες κατοικίες διακοπών. Για την εκτίμηση της παραγωγής των παραθεριστικών κατοικιών χρησιμοποιούνται κατά προτίμηση τα ετήσια μέσα ενοίκια παρόμοιων καταλύματων. Το ετήσιο ενοίκιο αντικατοπτρίζει σαφώς το μέσο χρόνο ενοικίασης. Αν και φαίνεται ευκατάρτη η διαστρωμάτωση, οι παραθεριστικές κατοικίες μπορούν να συγκεντρωθούν σε ένα στρώμα. Αν οι παραθεριστικές οικίες αντιπροσωπεύουν ένα πολύ μικρό μέρος του αποθέματος κατοικιών, μπορεί να χρησιμοποιηθεί το πλήρες ετήσιο ενοίκιο συνήθων κατοικιών, στο ίδιο στρώμα ενοικίασης. Σε δικαιολογημένη εξαιρετική περίπτωση ελλειπόντων ή στατιστικά αναξιόπιστων στοιχείων για τα πραγματικά ενοίκια για ορισμένα στρώματα, μπορούν να χρησιμοποιηθούν άλλες αντικειμενικές μέθοδοι, όπως η μέθοδος του κόστους για το χρήστη.

1.4.3. Χρονομεριστική μίσθωση

Προκειμένου να διευκολυνθεί η εξεύρεση κοινής λύσης για τη στατιστική επεξεργασία των ιδιοκτησιών χρονομεριστικής μίσθωσης, φαίνεται σκόπιμο να υπενθυμίσουμε τα βασικά στοιχεία του νέου αυτού τύπου καταλύματος. Στην περίπτωση της χρονομεριστικής μίσθωσης, ένας κτηματομεσίτης πωλεί το δικαίωμα διαμονής για μια καθορισμένη περίοδο ανά έτος, σε μια συγκεκριμένη κατοικία που βρίσκεται σε μια τουριστική περιοχή και φροντίζει για τη διαχείριση της ιδιοκτησίας αυτής. Το δικαίωμα διασφαλίζεται με ένα πιστοποιητικό το οποίο εκδίδεται μετά την αρχική πληρωμή. Το πιστοποιητικό αυτό μπορεί να γίνει αντικείμενο αγοραπωλησίας με την τρέχουσα τιμή. Στη συνέχεια καταβάλλονται περιοδικές πληρωμές για την κάλυψη των διοικητικών εξόδων.

Από την περιγραφή αυτή θα έπρεπε να προκύπτει ότι η αρχική πληρωμή αντιμετωπίζεται ως επένδυση, εφόσον το πιστοποιητικό που εκδίδεται μοιάζει με μετοχή. Αυτό ενισχύεται από το γεγονός ότι στο δίκαιο τουλάχιστον ενός κράτους μέλους ο αγοραστής αποκτά πραγματικό δικαίωμα. Ως εκ τούτου, θα ήταν σκόπιμο να συμπεριληφθεί η αρχική πληρωμή στα άυλα αγαθά στους εθνικούς λογαριασμούς. Ακόμη θα ήταν λογικό να θεωρηθεί η υπηρεσία δωρεάν στέγασης, ως μέρος εις είδος που καταβάλλεται από τον κτηματομεσίτη.

Το βασικό πρόβλημα είναι ότι παρέχεται πράγματι υπηρεσία από το κατάλυμα χρονομεριστικής μίσθωσης, η οποία δεν περιλαμβάνεται στην παραγωγή της οικονομίας. Λογικά αυτό απαιτεί διόρθωση. Καταρχάς, η πρόταση να γίνει δεκτή η περιοδική πληρωμή ως πληρεξουσιότητα σημαίνει, σαφώς, ότι δεν γίνεται διόρθωση για την υπηρεσία στέγασης, εφόσον η περιοδική πληρωμή καλύπτει μια διαφορετική υπηρεσία και, συγκεκριμένα, τα έξοδα διαχείρισης. Μια άλλη θεωρητική δυνατότητα θα μπορούσε να είναι να θεωρηθεί η αρχική πληρωμή ως προπληρωμή της παρεχόμενης υπηρεσίας και να κατανεμηθεί το ποσό αυτό στις αντίστοιχες περιόδους κατοίκησης. Εκτός από τα στατιστικά προβλήματα της εφαρμογής του μοντέλου αυτού στην πράξη, φαίνεται να υπάρχει και αντίφαση με τη νομική πραγματικότητα, εφόσον η σαφής ερμηνεία είναι αγορά υπηρεσίας και όχι απόκτηση αγαθού.

Μια ακόμη δυνατότητα είναι ο υπολογισμός μιας υποκατάστατης τιμής με βάση τα ετήσια πραγματικά ενοίκια για παρόμοια καταλύματα (με αυτοτροφοδοσία). Η λύση αυτή ενισχύεται από το γεγονός ότι τα καταλύματα με χρονομετρική μίσθωση βρίσκονται σε τουριστικές περιοχές και συνυπάρχουν με πραγματικά ενοικιαζόμενα διαμερίσματα διακοπών. Σε περίπτωση δυσκολιών, οι δύο άλλες προτεινόμενες μέθοδοι για παραθεριστικές κατοικίες είναι επίσης αποδεκτές για τις ιδιοκτησίες χρονομεριστικής μίσθωσης. Το τεκμαρτό ενοίκιο θα υπολογίζεται σε καθαρή βάση, ώστε να αποφεύγεται ο διπλός υπολογισμός κοινωχρήστων που καλύπτονται από την περιοδική πληρωμή. Εν πάση περιπτώσει, ο υπολογισμός του τεκμαρτού ενοικίου για ιδιοκτησίες χρονομεριστικής μίσθωσης απαιτεί ταυτόχρονα μια προσαρμογή της προσέγγισης εσόδων και εξόδων.

Όσον αφορά τη διομηχανική ταξινόμηση, το κατάλυμα χρονομεριστικής μίσθωσης μπορεί να θεωρηθεί είτε ως δεύτερη κατοικία (διομηχανία στέγασης) ή ως κατάλυμα τύπου ξενοδοχείου. Φαίνεται ότι τα καταλύματα χρονομεριστικής μίσθωσης έχουν χαρακτηριστικά και της διομηχανίας στέγασης και της διομηχανίας ξενοδοχείων/εστιατορίων. Αν και από την άποψη του επιπέδου του ΑΕΠ το ζήτημα αυτό δεν φαίνεται να είναι πρώτης προτεραιότητας, σχετικές αποφάσεις θα ληφθούν από άλλες ομάδες εμπειρογνομώνων.

Αρχή 10:

Όσον αφορά τα καταλύματα χρονομεριστικής μίσθωσης, εφαρμόζονται οι ίδιες διαδικασίες, όπως και για τις παραθεριστικές κατοικίες.

1.4.4. Ένοικοι σε πλεονάζοντα δωμάτια

Στις περισσότερες χώρες ένας μεγάλος αριθμός σπουδαστών στεγάζονται σε πλεονάζοντα δωμάτια. Συχνά αυτό επεκτείνεται και σε άλλα νεότερα άτομα ή σε εκείνους που απασχολούνται σε εργασία, η οποία συνεπάγεται απομάκρυνση από το σπίτι. Εάν το δωμάτιο αποτελεί μέρος ενοικιαζόμενης κατοικίας, δηλαδή είναι υπενοικιαζόμενο δεν φαίνεται να υπάρχουν σημαντικά προβλήματα. Το ενοίκιο του πλεονάζοντος δωματίου μπορεί να θεωρηθεί ως συμβολή στο πραγματικό κύριο ενοίκιο, δηλαδή ένα είδος μεταφοράς μεταξύ νοικοκυριών. Ωστόσο, εάν το δωμάτιο αποτελεί μέρος μιας ιδιοκατοικούμενης οικίας θα υπάρξει διπλός υπολογισμός για να συμπεριληφθεί τόσο το ενοίκιο που καταβάλλει ο ένοικος όσο και το τεκμαρτό ενοίκιο στο σύνολό του. Ενδεχομένως, η σωστή λύση θα ήταν να ληφθεί το πραγματικό ενοίκιο που καταβάλλεται από τον ένοικο για το ποσοστό της κατοικίας που καταλαμβάνει ένα τεκμαρτό ενοίκιο για την υπόλοιπη κατοικία. Ωστόσο, αυτό μπορεί να είναι ανεφάρμοστο στην πράξη. Αντί αυτού κάποιος μπορεί να θεωρήσει το ενοίκιο ως μεταβίβαση για τη συμμετοχή στις δαπάνες της κατοικίας. Η περίπτωση αυτή είναι παρόμοια με την πρώτη περίπτωση στο βαθμό που το πραγματικό ενοίκιο του πλεονάζοντος δωματίου θεωρείται ως συμβολή στο τεκμαρτό κύριο ενοίκιο. Ως συνέπεια της επεξεργασίας αυτής, απαιτείται διόρθωση εάν ο τομέας των νοικοκυριών κατανέμεται σε ομάδες.

Ένα άλλο ζήτημα είναι πώς αντιμετωπίζεται η υπενοίκιαση διαφόρων δωματίων. Στην περίπτωση αυτή, προτείνεται να χρησιμοποιείται ο όρος ένοικοι σε πλεονάζοντα δωμάτια, όταν ο ιδιοκτήτης ή ο κύριος ένοικος εξακολουθεί επίσης να μένει στην κατοικία. Διαφορετικά, η υπενοίκιαση μπορεί να θεωρηθεί ως ξεχωριστή οικονομική δραστηριότητα (υπηρεσία στέγασης ή ξενώνας).

Αρχή 11:

Τα ενοίκια που καταβάλλονται για πλεονάζοντα δωμάτια μέσα σε μια κατοικία πρέπει να θεωρούνται ως συμβολή στο κύριο ενοίκιο καθόσον ο ιδιοκτήτης ή ο κύριος ένοικος συνεχίζει να διαμένει στην κατοικία.

1.4.5. Άδειες κατοικίες

Πρώτον, μια ενοικιαζόμενη κατοικία θεωρείται πάντα ως κατοικούμενη ακόμη και αν ο ένοικος επιλέξει να ζήσει αλλού. Σύμφωνα με την παράγραφο 315 ι του ΕΣΟΛ 1979, η αξία του ενοικίου θεωρείται ως παραγωγή. Δεύτερον, σύμφωνα με τη γενική λύση που έχει συμφωνηθεί για τις παραθεριστικές κατοικίες και τα καταλύματα χρονομεριστικής μίσθωσης, το ετήσιο ενοίκιο εννοείται ότι αντανακλά το μέσο χρόνο κατοίκησης. Το πρόβλημα των άδειων κατοικιών περιορίζεται, ως εκ τούτου, στις μη ενοικιαζόμενες κατοικίες που δεν χρησιμοποιούνται από τον ιδιοκτήτη, δηλαδή είναι διαθέσιμες προς πώληση ή προς ενοίκιαση. Στις περιπτώσεις αυτές δεν παρέχεται υπηρεσία στέγασης, οπότε θα πρέπει να εισαχθεί ένα μηδενικό ενοίκιο.

Οι απαραίτητες πληροφορίες για να διευκρινιστεί αν μια μη ενοικιαζόμενη κατοικία είναι άδεια ή όχι μπορούν να δασιστούν στη δήλωση του ιδιοκτήτη ή των γειτόνων. Ελλείψει τέτοιων πληροφοριών, η ύπαρξη επίπλων μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως ένδειξη ότι κατοικείται. Αντίθετα, οι ανεπίπλωτες κατοικίες μπορούν να θεωρούνται ως άδειες, εφόσον είναι δύσκολο να φανταστεί κανείς ότι παρέχεται υπηρεσία στέγασης. Οι άδειες κατοικίες περιλαμβάνουν κατοικίες που επανακτώνται λόγω παράλειψης πληρωμής ή οι οποίες είναι άδειες για ένα σύντομο χρονικό διάστημα διότι το μεσιτικό γραφείο δεν βρίσκει αμέσως νέο ένοικο. Μια αμφίβολη περίπτωση είναι μια άδεια κατοικία, η οποία είναι πλήρως επιπλωμένη και μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τον ιδιοκτήτη αμέσως. Εδώ κάποιος μπορεί να προβάλλει ότι δεν παρέχεται υπηρεσία στέγασης στο θαύμο που δεν κατοικείται πραγματικά από τον ιδιοκτήτη. Αλλά, εφόσον είναι συγκρίσιμη με την περίπτωση μιας ενοικιαζόμενης αλλά άδειας κατοικίας, φαίνεται σκόπιμο να εισαχθεί ένα ενοίκιο. Ως εκ τούτου, οι επιπλωμένες ιδιοκατοικούμενες οικίες θεωρούνται γενικά ως κατοικούμενες.

Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι μια άδεια κατοικία μπορεί ακόμη να δημιουργεί έξοδα, όπως τρέχουσες δαπάνες για συντήρηση, ηλεκτρικό ρεύμα, ασφάλιστρα, φόρους κ.λπ. Αυτά πρέπει να συμπεριληφθούν στην ενδιάμεση ανάληψη της βιομηχανίας στέγασης. Όπως και στην περίπτωση μιας επιχείρησης που δεν παράγει υπηρεσίες, αυτό μπορεί να οδηγήσει σε αρνητική προστιθέμενη αξία.

Αρχή 12:

Για μια ενοικιαζόμενη κατοικία, η οποία είναι διαθέσιμη προς πώληση ή ενοίκιαση, πρέπει να εισαχθεί ένα μηδενικό ενοίκιο. Μια επιπλωμένη ιδιοκατοικούμενη οικία πρέπει να θεωρείται ως κατοικούμενη οικία.

1.4.6. Κλειστοί χώροι στάθμευσης

Εφόσον ορισμένες χώρες υποστηρίζουν ότι η στατιστική επεξεργασία των κλειστών χώρων στάθμευσης δεν είναι εντελώς σαφής στο ΕΣΟΛ 1979 (ούτε στο ΣΕΛ 1968), φαίνεται σκόπιμη μια πρόταση για την αποσαφήνιση της κατάστασης. Υπενθυμίζεται ότι τα κράτη μέλη που απάντησαν σ' ένα προηγούμενο ερωτηματολόγιο ήταν ομόφωνα υπέρ της συμπερίληψης των κλειστών χώρων στάθμευσης στην παραγωγή υπηρεσιών στέγασης, εφόσον κανονικά σχετίζονται με την κατοικία. Οι χώροι αυτοί περιλαμβάνουν τις θέσεις στάθμευσης εφόσον έχουν την ίδια λειτουργία.

Μια προϋπόθεση του ΕΣΟΛ για την ταξινόμηση των διαρκών αγαθών ως ακαθάριστου σχηματισμού πάγιου κεφαλαίου είναι η χρήση τους στη διαδικασία της παραγωγής. Τα διαρκή αγαθά που δεν χρησιμοποιούνται για παραγωγή, παραδείγματος χάρη διαρκή καταναλωτικά αγαθά, καταχωρούνται ως έξοδα τελικής κατανάλωσης. Αντιστρόφως, αυτό σημαίνει ότι τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στον ακαθάριστο σχηματισμό πάγιου κεφαλαίου οδηγούν κατά κανόνα σε συνακόλουθη παραγωγή. Εφόσον, οι κλειστοί χώροι στάθμευσης αποτελούν μέρος του ακαθάριστου σχηματισμού πάγιου κεφαλαίου, φαίνεται σκόπιμο όχι μόνο να συμπεριληφθεί η υπηρεσία των ενοικιαζόμενων κλειστών χώρων στάθμευσης στην παραγωγή της οικονομίας, αλλά επίσης να υπολογιστεί μια τεκμαρτή παραγωγή για τους κατεληγμένους από τους ιδιοκτήτες κλειστούς χώρους στάθμευσης. Και στις δύο περιπτώσεις ο κλειστός χώρος στάθμευσης αντιπροσωπεύει ένα στοιχείο άνεσης της κατοικίας όπως οποιαδήποτε άλλη άνεση.

Ωστόσο, η υποσημείωση 1 της παραγράφου 315 ι του ΕΣΟΛ 1979 αναφέρει ότι «η αξία των τεκμαρτών ενοικίων όσον αφορά τα μη προοριζόμενα για κατοικία κτίρια που χρησιμοποιούνται άμεσα από τους ιδιοκτήτες τους δεν υπολογίζεται χωριστά». Κατά συνέπεια, για τους κατελημμένους από τους ιδιοκτήτες κλειστούς χώρους στάθμευσης πρέπει να υπολογισθεί ένα τεκμαρτό ενοίκιο μόνον εφόσον θεωρούνται ως προοριζόμενα για κατοικία κτίρια. Στην πράξη, μπορούμε να διακρίνουμε διάφορες περιπτώσεις. Πρώτον, ένας κλειστός χώρος στάθμευσης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος ενός προοριζόμενου για κατοικία κτιρίου. Σε μια τέτοια περίπτωση όπου ένας φυσικός διαχωρισμός δεν είναι δυνατός, ολόκληρο κτίριο κατατάσσεται ως προοριζόμενο για κατοικία και πρέπει να υπολογιστεί ένα τεκμαρτό ενοίκιο για τους κατελημμένους από τους ιδιοκτήτες κλειστούς χώρους στάθμευσης. Στη δεύτερη περίπτωση ενός χωριστού κατελημμένου από τον ιδιοκτήτη κλειστού χώρου στάθμευσης, μπορεί να γίνει διάκριση μεταξύ εκείνων που χρησιμοποιούνται σε συνδυασμό με την κατοικία και εκείνων που χρησιμοποιούνται για άλλους σκοπούς (παραδείγματος χάρι χώρος στάθμευσης κοντά στο χώρο εργασίας). Και οι δύο ενδέχεται να ταξινομηθούν ως μη προοριζόμενο για κατοικία κτίριο. Σύμφωνα με την προαναφερθείσα υποσημείωση, δεν πρέπει να υπολογιστεί ένα τεκμαρτό ενοίκιο για τη χρήση ανεξάρτητων, κατελημμένων από τους ιδιοκτήτες κλειστών χώρων στάθμευσης.

Εν πάση περιπτώσει, πρέπει να τονιστεί ότι συνήθως υπάρχουν περισσότερες ιδιοκατοικούμενες οικίες παρά ενοικιαζόμενες κατοικίες με κλειστό χώρο στάθμευσης. Για να συμπεριληφθεί ακριβώς αυτή η διαρθρωτική διαφορά, ο καλύτερος τρόπος φαίνεται να είναι η χρήση της ύπαρξης ενός κλειστού χώρου στάθμευσης ως κριτηρίου διαστρωμάτωσης.

Αρχή 13:

Οι κλειστοί και ανοικτοί χώροι στάθμευσης που παρέχουν υπηρεσίες πρέπει να συμπεριλαμβάνονται στις υπηρεσίες στέγασης, εφόσον είναι ενσωματωμένοι από κατασκευής στην κατοικία.

2. Ενδιάμεση ανάλυση

Η ενδιάμεση ανάλυση υπηρεσιών στέγασης εξετάζεται λεπτομερέστερα στη μεθοδολογία εισροών-εκροών του ΕΣΟΛ. Από πρακτική άποψη φαίνεται να προκύπτουν προβλήματα όσον αφορά την επεξεργασία ορισμένων (δημοτικών) τελών, καθώς και τις επισκευές και τη συντήρηση.

Όσον αφορά ορισμένα τέλη, η μεθοδολογία εισροών-εκροών του ΕΣΟΛ 1979 ⁽¹⁾ απαιτεί τα κοινόχρηστα για θέρμανση, νερό, ηλεκτρικό ρεύμα, κοινούς χώρους, ασφάλεια, ανελκυστήρες, κλπ. να μην περιλαμβάνονται στην ενδιάμεση ανάλυση (και, ως εκ τούτου, στην παραγωγή). Στην πράξη, ωστόσο, πολλές χώρες τα συμπεριλαμβάνουν στη βάση του ότι θεωρούνται ως τμήμα της υπηρεσίας μίσθωσης και, αρκετά συχνά, δεν μπορούν να χωριστούν. Συνιστάται η εφαρμογή του πρόσφατου κανόνα ΕΣΟΛ, προκειμένου να επιτευχθεί παράλληλη επεξεργασία των ενοικιαζόμενων και ιδιοκατοικούμενων οικιών και να αποφευχθεί ο διπλός υπολογισμός των ιδιοκατοικούντων. Από την άλλη πλευρά, το επίπεδο του ΑΕΠ δεν πρέπει να επηρεαστεί, εάν διεξάγεται σταθερά συνολική επεξεργασία για ενδιάμεση ανάλυση και παραγωγή.

Όσον αφορά τις επισκευές και τη συντήρηση, το ΕΣΟΛ 1979 είναι σαφές στο βαθμό που μεγάλες επισκευές, που ως τέτοιες ορίζονται αυτές που βελτιώνουν ή ανακατασκευάζουν την εν λόγω ιδιοκτησία, ή παρατείνουν τη ζωή της, πρέπει να καταμεριστούν στη δημιουργία κεφαλαίου. Όσον αφορά τις συνήθεις επισκευές, η μεθοδολογία εισροών-εκροών του ΕΣΟΛ αναφέρει ότι αυτές «πρέπει να συμπεριληφθούν στην ενδιάμεση ανάλυση εφόσον οι δαπάνες αυτές δημιουργούνται από τον ιδιοκτήτη, ανεξάρτητα από το αν η οικία ενοικιάζεται ή ιδιοκατοικείται. Ωστόσο, όταν οι δαπάνες αυτές δημιουργούνται από τους ενοίκους στους οποίους έχει ενοικιαστεί η στέγη, αυτές καταχωρούνται απευθείας στην τελική κατανάλωση των νοικοκυριών». Αυτό σημαίνει σαφώς ότι η ενδιάμεση ανάλυση μιας ιδιοκατοικούμενης οικίας πρέπει να είναι λίγο υψηλότερη από αυτή μιας ενοικιαζόμενης οικίας, εφόσον περιλαμβάνει τις δαπάνες αυτές που θεωρούνται ως επισκευές του ενοίκου στην τελευταία περίπτωση. Φαίνεται ότι ελάχιστες χώρες παρεκκλίνουν από τον κανόνα αυτό και περιλαμβάνουν, αφού καθορίσουν την παραγωγή σε τιμές αγοράς, και τις επισκευές από τους ενοίκους στην παραγωγή και την ενδιάμεση ανάλυση υπηρεσιών στέγασης και στη συνέχεια διοχετεύοντάς τις μέσω της παραγωγής στην τελική κατανάλωση. Αυτό μπορεί να γίνει δεκτό, εφόσον δεν έχει αντίκτυπο στο επίπεδο του ΑΕΠ.

Πέρα από τα όσα θίχθηκαν στο σημείο σχετικά με τις άδειες κατοικίες, τονίζεται ότι ο διπλός υπολογισμός της ενδιάμεσης ανάλυσης στην περίπτωση κατοικιών ιδιοκτησίας του εργοδότη πρέπει να αποφευχθεί.

Αρχή 14:

Η ενδιάμεση ανάλυση υπηρεσιών στέγασης πρέπει να καθοριστεί σε συνάρτηση με τον ορισμό της παραγωγής. Γενικά και τα δύο στοιχεία δεν πρέπει να περιλαμβάνουν κοινόχρηστα για θέρμανση, νερό, ηλεκτρικό ρεύμα κ.λπ. Εάν για πρακτικούς λόγους είναι προτιμότερη μια διαφορετική επεξεργασία, αυτή είναι αποδεκτή στο βαθμό που δεν επηρεάζεται το επίπεδο του ακαθάριστου εγχωρίου προϊόντος (ΑΕγχΠ) και του ΑΕΠ.

(1) Παράβαλε Στατιστική Υπηρεσία των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, «Κοινοτική μεθοδολογία για πίνακες εισροών-εκροών 1965» (υπάρχει μόνο στα αγγλικά και γερμανικά).

3. Συναλλαγές με την αλλοδαπή

Σύμφωνα με τους κανόνες του ΕΣΟΛ 1979 (παράγραφοι 211 και 214), οι μονάδες μη μόνιμοι κάτοικοι θεωρούνται ως πλασματικές μονάδες μόνιμοι κάτοικοι με την ιδιότητά τους ως ιδιοκτητών γης ή κτιρίων στην οικονομική επικράτεια της χώρας, αλλά μόνον όσον αφορά τις συναλλαγές που επηρεάζουν την εν λόγω γη ή τα εν λόγω κτίρια. Αυτό απλώς σημαίνει ότι η υπηρεσία που παρέχεται από μια κατοικία η οποία είναι ιδιοκτησία ενός μη μόνιμου κατοίκου συμπεριλαμβάνεται στην παραγωγή της οικονομίας της χώρας στην οποία βρίσκεται η κατοικία. Ωστόσο, στη θεωρία αυτό διορθώνεται κατά τη μετάβαση από ΑΕγχΠ σε ΑΕΠ υπό τον τίτλο εισόδημα περιουσίας και επιχειρηματικό εισόδημα (R 40). Στην παράγραφο 430 β του ΕΣΟΛ 1979 επιβεβαιώνεται ότι το στοιχείο αυτό περιλαμβάνει το καθαρό ενοίκιο που λαμβάνεται από κατοίκους υπό την ιδιότητά τους ως ιδιοκτητών γης και κτιρίων στην αλλοδαπή ή αντιστρόφως. Αυτό αντιπροσωπεύει τον τόκο της απαίτησης της μονάδας μόνιμου κατοίκου εναντίον του εαυτού της υπό την ιδιότητά της ως πλασματικής μονάδας μόνιμου κατοίκου της αλλοδαπής.

Γενικά προκύπτουν ελάχιστα προβλήματα εάν η ιδιοκτησία που ανήκει σε ένα μη μόνιμο κάτοικο ενοικιάζεται πραγματικά σε ένα μόνιμο κάτοικο, εφόσον θα παρατηρηθεί και θα συμπεριληφθεί στο ισοζύγιο πληρωμών μια χρηματική ροή. Η κατάσταση, ωστόσο, μπορεί να είναι διαφορετική στην περίπτωση ιδιοκατοικούντων, εφόσον δεν παρατηρηθεί, ενδεχομένως, μια παρόμοια χρηματική ροή. Μια πιθανή λύση μπορεί να είναι να εξεταστεί ότι, όταν ένας μόνιμος κάτοικος είναι ιδιοκτήτης και κατοικεί σε μια κατοικία στο εξωτερικό, θεωρείται πράγματι ως κάτοικος της χώρας στην οποία βρίσκεται η κατοικία. Ενδεχομένως, αυτή η λύση να μην προτιμάται από χώρες όπου πολλές στέγες όπως παραθεριστικές οικίες κατοικούνται από μη μόνιμους κατοίκους. Η δεύτερη πιθανή λύση συνίσταται στην εισαγωγή μιας διόρθωσης στο στοιχείο συναλλαγών σε καθαρά ενοίκια με την αλλοδαπή, όσον αφορά τις ιδιοκατοικούμενες οικίες. Αυτό απαιτεί την κατάρτιση ενός σύνθετου πίνακα κατοικιών των οποίων οι ιδιοκτήτες και κάτοικοι είναι αλλοδαποί, που αντικατοπτρίζει επίσης ότι μόνο η ιθαγένεια ενός ατόμου δεν επαρκεί για να γίνει διαχωρισμός μεταξύ ενός μόνιμου και ενός μη μόνιμου κατοίκου. Επιπλέον, θα ήταν σκόπιμο να επιτευχθεί συμφωνία όσον αφορά το σύνθετο πίνακα μεταξύ των ενδιαφερομένων κρατών μελών. Ωστόσο, προκαλείται ένα γενικό πρόβλημα από στατιστικά κενά στον τομέα αυτό. Αν και οι παραθεριστικές κατοικίες ιδιοκτησίας αλλοδαπών έχουν μεγάλη σημασία, τα κράτη μέλη εξηγούν ομόφωνα ότι επί του παρόντος δεν υπάρχουν τέτοιες πληροφορίες.

Ως προς αυτό, ένα ειδικό ζήτημα αφορά τις ιδιοκτησίες χρονομεριστικής μίσθωσης. Εφόσον, για την ίδια λογιστική περίοδο μια τέτοια ιδιοκτησία μπορεί να κατοικείται από κατοίκους διαφόρων χωρών, ένας έμεσος καταμερισμός στη χώρα προέλευσης φαίνεται σχεδόν αδύνατος. Αλλά μπορούν να επιτευχθούν συγκρίσιμα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας μια πιο κατάλληλη προσέγγιση. Πρώτον, η (τεκμαρτή) προστιθέμενη αξία που παράγεται από καταλύματα χρονομεριστικής μίσθωσης καταμερίζεται στη χώρα προέλευσης της ιδιοκτήτριας εταιρείας. Κατά συνέπεια, μπορεί να ζητηθεί από την ιδιοκτήτρια εταιρεία να παράσχει μια κατανομή ανά χώρα προέλευσης των ιδιοκτητών χρονομεριστικής μίσθωσης που μπορεί να χρησιμεύσει ως κλειδί κατανομής.

Αρχή 15:

Σύμφωνα με το ΕΣΟΛ 1979, όλες οι κατοικίες στην οικονομική επικράτεια ενός κράτους μέλους συμβάλλουν στο ΑΕγχΠ της. Το καθαρό ενοίκιο που λαμβάνεται από μη μόνιμους κατοίκους υπό την ιδιότητά τους ως ιδιοκτητών γης και κτιρίων στην εν λόγω χώρα πρέπει να καταχωρηθεί ως εισόδημα περιουσίας στην αλλοδαπή και, ως εκ τούτου, να αφαιρεθεί από το ΑΕγχΠ κατά τη διάρκεια της μετάβασης σε ΑΕΠ (και αντιστρόφως). Ως καθαρό ενοίκιο νοείται το καθαρό λειτουργικό πλεόνασμα από πραγματικά και τεκμαρτά ενοίκια κατοικιών. Για να ληφθούν υπόψη οι ιδιοκατοικούμενες οικίες ιδιοκτησίας μη μόνιμων κατοίκων, απαιτείται ανταλλαγή πληροφοριών μεταξύ των κρατών μελών. Το συντονισμό των πληροφοριών αυτών έχει αναλάβει η Eurostat, ιδιαίτερα όσον αφορά την κατάρτιση ενός σύνθετου πίνακα που δείχνει τις κατοικίες αυτές των οποίων ιδιοκτήτες και κάτοικοι είναι αλλοδαποί.