

31995D0309

5.8.1995.

SLUŽBENI LIST EUROPSKIH ZAJEDNICA

L 186/59

ODLUKA KOMISIJE**od 18. srpnja 1995.****o načelima procjene stambenih usluga s ciljem provedbe članka 1. Direktive Vijeća 89/130/EEZ, Euratom o usklađivanju načina obračunavanja bruto nacionalnog proizvoda po tržišnim cijenama****(Tekst značajan za EGP)****(95/309/EZ, Euratom)**

KOMISIJA EUROPSKIH ZAJEDNICA,

uzimajući u obzir Ugovor o osnivanju Europske zajednice,

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

uzimajući u obzir Direktivu Vijeća 89/130/EEZ, Euratom od 13. veljače 1989. o usklađivanju načina obračunavanja bruto nacionalnog proizvoda po tržišnim cijenama ⁽¹⁾, a posebno njezin članak 1.,budući da je za potrebe definicije bruto nacionalnog proizvoda u tržišnim cijenama (BNP_{tc}) u skladu s člankom 1. Direktive 89/130/EEZ, Euratom potrebno pojasniti načela procjene stambenih usluga koje se koriste u smislu Europskog sustava integriranih ekonomskih računa;

budući da su mjere iz ove Direktive u skladu s mišljenjem Odbora osnovanog u skladu s člankom 6. Direktive 89/130/EEZ, Euratom,

DONIJELA JE OVU ODLUKU:

Članak 1.

Za potrebe provedbe članka 1. Direktive 89/130/EEZ, Euratom, primjenjuju se sljedeća načela procjene stambenih usluga:

- (a) za izračun proizvodnje stambenih usluga države članice primjenjuju metodu stratifikacije koja se temelji na stvarnim najamninama;
- (b) države članice koriste tablične analize ili statističke tehnike za utvrđivanje značajnih stratifikacijskih kriterija;

(c) stvarnom najamninom podrazumijeva se najamnina plativa za pravo korištenja nenamještenog stana;

(d) radi prikupljanja podataka o procijenjenim najamninama u obzir se uzimaju stvarne najmnine iz svih ugovora za stanove u privatnom vlasništvu;

(e) u državama s malim sektorom privatnog najma odgovarajuća razina najamnina u privatnom sektoru može se dobiti pomoću uvećanih (javnih) najamnina ili u opravdanim izvanrednim slučajevima korištenjem drugih objektivnih metoda poput metode troškova korištenja;

(f) na sličan način mogu se koristiti najmnine za opremljene stanove radi povećanja osnovice za procijenjene najmnine, ako se odbije plaćanje za korištenje namještaja;

(g) države članice ekstrapoliraju iznos za određenu baznu godinu korištenjem odgovarajućih pokazatelja količine, cijene i kvalitete.

Specifikacija načela procjene stambenih usluga sadržana je u Prilogu.

Članak 2.

Procjene stambenih usluga za 1988. i nadalje u skladu s načelima iz Priloga dostavljaju se Komisiji (Eurostatu) najkasnije do 30. rujna 1996.

Članak 3.

Ova je Odluka upućena državama članicama.

Sastavljeno u Bruxellesu 18. srpnja 1995.

Za Komisiju

Yves-Thibault DE SILGUY

Član Komisije

⁽¹⁾ SL L 49, 21.2.1989., str. 26.

PRILOG

Radi provedbe članka 1. Direktive 89/130/EEZ, Euratom sljedeće točke imaju za cilj pojasniti načela procjene proizvodnje, intermedijarne potrošnje i transakcija s inozemstvom u vezi sa stambenim uslugama.

1. PROIZVODNJA STAMBENIH USLUGA

1.1. **Temeljna metoda**

Prema dogovoru u nacionalnim računima proizvodnja stambenih usluga ne uključuje samo usluge najma stanova, nego i one u stanovima u vlasništvu stanara. Europski sustav integriranih ekonomskih računa (ESA) u stavku 315.i u odnosu na procjenu proizvodnje stambenih usluga određuje da se „usluge od vlasništva stanova mjere na temelju vrijednosti najamnina ako se iznajmljuju ili na temelju vrijednosti najamnina za slične stanove kada su stanovi u vlasništvu stanara”. Glavni problem u primjeni ovog pravila odnosi se na tumačenje pojma „sličan” u slučaju stanova u vlasništvu stanara. Za provedbu ovog pravila u praksi se koriste dvije različite metode. ⁽¹⁾ S jedne strane, većina država primjenjuje metodu stratifikacije koja kombinira podatke iz ukupnog stambenog fonda raščlanjene na različite slojeve s podacima o stvarnim, plaćenim najamninama iz svakog sloja. S druge strane, neke države koriste metodu samoprocjene stanova u vlasništvu stanara, tako što vlasnike-stanare pitaju za procjenu potencijalne najmnine za njihovu nekretninu.

Razlika u postupku se do određene mjere objašnjava činjenicom da se postotak stanova u vlasništvu stanara u državama članicama kreće između 42 i 77 %. U slučaju visokog postotka stanova u vlasništvu stanara, u određenim okolnostima može biti teško prikupiti podatke o stvarnim najamninama za slične stanove, kako to zahtijeva metoda stratifikacije. Nasuprot tome potrebno je naglasiti kako neke države s visokim postotkom vlasnika-stanara ipak primjenjuju metodu stratifikacije. S druge strane, glavni problem metode samoprocjene je činjenica visokog utjecaja subjektivnosti na procjenu. To dovodi do značajne nesigurnosti zbog precjenjivanja ili podcjenjivanja (ovisno o pojedinačnim okolnostima) koja povećava granice pogreške u procjeni BNP-a usporedno s povećavanjem važnosti stanova u vlasništvu stanara. Nadalje, nije vjerojatno da promjenama okolnosti granice pogrešaka s vremenom ostanu stabilne.

S obzirom na znatnu subjektivnost metode samoprocjene, sa statističke točke gledišta bilo bi razumno preporučiti metodu stratifikacije. Ova metoda koristi podatke o stvarnim najamninama za iznajmljene stanove radi procjene vrijednosti najamnina za ukupni stambeni fond. To se može protumačiti kao postupak agregiranja koji se temelji na pristupu kvaliteta-cijena. Radi što pouzdanije procjene, te kako bi se na odgovarajući način uzele u obzir razlike u cijenama, potrebno je izvršiti stratifikaciju stambenog fonda. Kako najmnine variraju ovisno o karakteristikama stanova, potrebno je, također, uzeti u obzir spomenute karakteristike. U skladu s tim, prosječna najmnina za jedan sloj primjenjuje se na broj stanova u tom pojedinom sloju, ako dostupni podaci potječu iz uzorka stanova. Ako dostupni podaci potječu iz istraživanja na temelju uzorka, agregiranje se odnosi na dio iznajmljenih stanova i na sve stanove u vlasništvu stanara. Detaljan postupak utvrđivanja najmnine prema slojevima obično se provodi za baznu godinu, a rezultat se zatim agregira za tekuće godine.

Poteškoće vezane uz ovu metodu zbog nedostatka podataka o stvarnoj najamnini za određene slojeve stanova u vlasništvu stanara u većini slučajeva mogu se savladati primjenom sofisticiranih statističkih metoda, kao što je tehnika regresije ili proširene verzije nizozemskog sustava bodovanja. Ovime se očito ne rješava problem ekstremnog slučaja u kojem su svi stanovi u vlasništvu stanara. U tom slučaju se kao objektivna metoda može primijeniti metoda troškova korištenja. Ona se ukratko sastoji od zbrajanja relevantnih troškova, kao što su intermedijarna i kapitalna potrošnja, kao i naknade za neto poslovni višak, uključujući hipotekarne kamate. Detalje ove metode čim to bude potrebno treba utvrditi Odbor za upravljanje BNP-om.

Načelo 1:

Za sastavljanje proizvodnje stambenih usluga države članice primjenjuju metodu stratifikacije koja se temelji na stvarnim najamninama, izravnom ekstrapolacijom ili pomoću ekonometrijske regresije. U slučaju stanova u

⁽¹⁾ Donedavno je jedna država članica imala na raspolaganju objektivni sustav procjene najmnine za stanove u vlasništvu stanara, tj. stopu vrijednosti koja je predstavljala procjenu potencijalne najmnine od strane poreznih tijela.

vlasništvu stanara ovime se podrazumijeva uporaba stvarnih najamnina za slične iznajmljene stanove. U opravdanim i izvanrednim slučajevima, kada nedostaju podaci o stvarnim najamninama ili kada su oni statistički nepouzdana za određene slojeve, koriste se druge objektivne metode, kao što je metoda troškova korištenja.

1.2. Stratifikacija stambenog fonda

1.2.1. Faktori koji utječu na razinu najamnine

Prva skupina varijabli koje određuju razinu stvarnih najamnina odnosi se na karakteristike stana i zgrade. Veličina stana je važna u pogledu površine i broja soba. Što je stan veći, viša je i stvarna najamnina. Međutim, najamnina po kvadratnom metru se smanjuje obzirom na veličinu stana. Drugi važan faktor su pogodnosti stana. One mogu obuhvaćati kupaonicu, balkon/terasu, posebne podne ili zidne obloge, otvoreni kamin, centralno grijanje, klimatizaciju, posebne prozore i ostale načine zvučne ili toplinske izolacije; relevantan je i tlocrt stana. U odnosu na zgradu, poseban utjecaj imaju sljedeće pogodnosti: garaža, dizalo, bazen, (krovni) vrt ili položaj stana u okviru zgrade. Na najmninu dodatno mogu utjecati vrsta objekta (samostojeći, dvojni, stan), arhitektura, starost i broj stanova u zgradi.

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

Sljedeća skupina varijabli može se sažeti pod socioekonomske faktore. Na primjer, u većini država na visinu najamnina utječu propisi javne uprave kao što su ograničenja najamnina ili subvencije. Na najmninu dodatno utječu duljina i vrsta ugovora (na određeno ili neodređeno vrijeme), broj stanara po stanu (zajednički stanovi), vlasništvo (javno, stambene udruge, privatno, poslodavca) ili politika najmodavca u vezi najmnina.

Na najmnine očito mogu utjecati i druge dodatne varijable. Međutim prikupljanje podataka o svim gore navedenim faktorima može dovesti do preopterećenosti upitnika. Stoga se u svrhu stratifikacije može razmotriti korištenja kapitalne vrijednosti. Razlog korištenja kapitalne vrijednosti je odraz svih važnih karakteristika stana. Stoga se kapitalna vrijednost može smatrati implicitnim faktorom stratifikacije. Omjer kapitalne vrijednosti i stvarne najmnine može biti ostvarivo rješenje, posebno u onim državama gdje iznajmljeni stanovi predstavljaju manji dio stambenog fonda. Pod uvjetom stabilnog omjera, ova metoda omogućava određivanje vrijednosti najma za stanove koji se nalaze jedino u sektoru stanova u vlasništvu stanara. Kapitalna vrijednost ne isključuje upotrebu „fizičkih” stratifikacijskih kriterija; oni se mogu kombinirati. U tom slučaju pretpostavlja se da kapitalne vrijednosti odražavaju „fizičke” stratifikacijske kriterije koji nedostaju. U svakom slučaju, kapitalne vrijednosti koje se koriste za izračun najmnina moraju se temeljiti na objektivnoj procjeni za ažuriranu referentnu godinu.

U praksi se stratifikacija razlikuje među državama članicama u pogledu broja slojeva i točnih kriterija prema kojima se oni određuju. Premda na prvi pogled ovo može biti zabrinjavajuće, treba naglasiti kako se određeni temeljni kriteriji, kao što su veličina i (geografska) lokacija stana koriste gotovo svugdje. Potrebno je općenito prihvatiti činjenicu da se prikladnost ostalih karakteristika razlikuje u državama te da države članice najbolje mogu odrediti značajne kriterije. To zahtijeva podrobniju provedbu temeljne analize stvarnih najamnina, prema kojima se izračunava vrijednost za određeni sloj.

Načelo 2:

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

1.2.2. Odabir stratifikacijskih kriterija

S obzirom na razne karakteristike koja utječu na najamninu, prva je zadaća istražiti varijable koje imaju značajan utjecaj. Jedan od načina otkrivanja značajnih varijabli jest izrada tabličnih analiza dostupnih statističkih podataka. Ova metoda je vjerojatno osnova sadašnjih postupaka u većini država članica. Varijanca stvarnih najamnina unutar sloja smatra se korisnim za dobivanje objektivnog mjerila procjene. To bi potaklo moguća poboljšanja stratifikacije time što se izabiru slojevi radi smanjenja varijance unutar sloja. Stoga se, barem u slučajevima kada stratifikacija utječe na razinu stvarnih i procijenjenih najamnina, preporuča izračun varijance unutar sloja.

Napredne statističke tehnike, kao što je (višestruka) regresijska analiza, daju savršeniji pristup. Takva tehnika omogućuje procjenu utjecaja pojedinačnih varijabli, tako da se razlike najamnina pripisuju određenim karakteristikama. Ukratko, moguće je kvantificirati eksplanatornu vrijednost varijable (putem koeficijenta korelacije). Karakteristike se tako mogu rangirati prema važnosti. To olakšava određivanje područja u kojima je potrebno provesti detaljniju stratifikaciju. Kombinacija najvažnijih varijabli uz korištenje višestrukih regresijskih tehnika pokazuje njihovu opću eksplanatornu vrijednost. Korištenje naprednih statističkih tehnika za odabir važnih varijabli smatra se učinkovitim načinom stratifikacije stambenog fonda. Osim toga, takve tehnike su korisno sredstvo procjene prosječne najamnine u slučajevima kada ne postoje odgovarajuća promatranja u sektoru najma (prazni slojevi).

Dodatna prednost odabira stratifikacijskih kriterija na temelju napredne statističke tehnike je ta što nije potrebno propisati istovrsne kriterije za sve države. Za dobivanje usporedivog rezultata dovoljno je rangirati najvažnije kriterije u svakoj državi i odrediti opću razinu eksplanatorne vrijednosti. Takva regresijska analiza očito većim dijelom ovisi o dostupnim statističkim podacima. Ipak, čak i u slučajevima kada su statistički podaci ograničeni ovo može biti poticaj za daljnja poboljšanja.

Budući da podaci o različitim varijablama koje utječu na najmnine uglavnom ovise o razvoju osnovne statistike, moguće je da je korištenje naprednih statističkih tehnika trenutno ograničeno. Stoga se preporuča standardna metoda, tj. države članice primjenjuju sva značajna mjerila koja proizlaze iz tabličnih analiza. U stratifikaciji stambenog fonda kao minimum se koriste veličina, lokacija i barem jedna od ostalih značajnih karakteristika stana; ova stratifikacija treba imati najmanje 30 polja. Raščlamba stambenog fonda mora biti smislena i mora predstavljati ukupni stambeni fond. Napredna statistička tehnika može se koristiti za određivanje važnih eksplanatornih varijabli za odabir slojeva.

U praksi međutim država članica može upotrijebiti manje varijabli ili varijable koje nisu propisane standardnom metodom. To je prihvatljivo ako je prethodno provedena (višestruka) regresijska analiza koja je pokazala da je postignuta zadovoljavajuća razina eksplanatorne vrijednosti. Radi jamstva usporedivih rezultata kao prag se preporuča korelacijski koeficijent od najmanje 70 %. Ova je granična vrijednost prihvatljiva u kontekstu velikog uzorka, uz otklanjanje nultih, jeftinih i netipičnih najamnina.

Načelo 3:

Države članice koriste tablične analize ili statističke tehnike za odabir važnih stratifikacijskih kriterija. Kao minimum se koriste veličina, lokacija i barem jedna od ostalih značajnih karakteristika stana; ova stratifikacija mora imati najmanje 30 polja i moraju se razlikovati najmanje tri razreda veličine i dvije vrste lokacija. Prihvatljiva je upotreba manjeg broja ili drugih varijabli, ako se prethodno dokaže da vrijednost (višestrukog) korelacijskog koeficijenta iznosi 70 %.

1.2.3. Stvarne i procijenjene najmnine

Najmnina se u pravilu određuje kao cijena plativa za pravo korištenja nenamještenog stana. Troškovi grijanja, vode, struje itd. se u načelu izuzimaju, iako ih je ponekad u praksi teško razlučiti. U skladu s pravilima procjene ESA-e, proizvodnja stambenih usluga ne uključuje zaračunati porez na dodanu vrijednost.

Što se tiče stvarnih najamnina, vjerojatno su važnije određene državne potpore. Na primjer, određeno kućanstvo u svojstvu potrošača ima pravo na državni transfer (npr. stambenu povlasticu), no on se iz administrativnih razloga izravno isplaćuje najmodavcu. Iznosi stvarnih najamnina razlikuju se ovisno o izvoru podataka. Ako podaci potječu od najmoprimca, iznos stvarne najmnine potrebno je ispraviti ponovnim dodavanjem posebnih dodataka za najam.

Osim toga, upotreba stvarnih najamnina za potrebe određivanja procijenjenih najamnina zahtijeva pojašnjenje nekoliko osnovnih pitanja koja utječu na usklađivanje podataka. Prva točka se odnosi na pitanje je li u postupku utvrđivanja najmnine potrebno uzeti u obzir sve stvarne najmnine ili samo one iz novih ugovora. Ovisno o svrsi, mogu se iznijeti različiti teorijski razlozi kao potpora korištenja stvarnih najamnina plaćenih na temelju novih ugovora, ugovora sklopljenih u godini izgradnje ili „prosječnih” ugovora. Primjenjujući opće pravilo tj. pravilo korištenja najmnina za slične stanove, ograničavanje osnova za utvrđivanje najmnina na one iz novih ugovora ne smatra se prihvatljivim. Budući da se u sektoru najma uzimaju u obzir „prosječne” najmnine, isto bi se moralo primjenjivati i na stanove u vlasništvu stanara. Drukčije rješenje bi vjerojatno izazvalo velike poteškoće u primjeni metode stratifikacije u mnogim državama. Ukratko, zaključak je da se za izračun procijenjenih najamnina treba koristiti prosječne stvarne najmnine iz svih ugovora.

Drugo se pitanje odnosi na problem korištenja najmnina za stanove u društvenom vlasništvu u postupku utvrđivanja najmnine. Uzimajući u obzir da su stanovi u vlasništvu stanara uglavnom u privatnom vlasništvu, u načelu je potrebno koristiti jedino stvarne najmnine iz privatnog sektora. Međutim, ako nema dovoljno podataka o stvarnim najmninama za stanove u privatnom vlasništvu kako bi se stvorili dostatni temelji za utvrđivanje najmnine, iznimno se mogu koristiti najmnine za stanove u društvenom vlasništvu, pod uvjetom da se uvećaju za subvencije koje su uplaćene samo za društvene, a ne i za privatne stanove.

Sljedeće pitanje odnosi se na korištenje najmnina za namještene stanove u svrhu povećanja osnove za utvrđivanje procijenjene najmnine. U načelu se vrijednost najma stanova u vlasništvu stanara izračunava na temelju najmnina za nenamještene stanove, te se najmnine za namještene stanove ne mogu izravno upotrijebiti. Kako bi se izbjeglo pripisivanje pogrešne razine najmnine, one se moraju razmjerno smanjiti kako bi se isključilo plaćanje za korištenje namještaja.

Načelo 4:

Stvarna najmnina podrazumijeva najmininu plativu za pravo korištenja nenamještenog stana. Ako je izvor podataka najmoprimac, iznos stvarne najmnine potrebno je ispraviti ponovnim dodavanjem posebnih dodataka za najam koji se iz administrativnih razloga izravno isplaćuju najmodavcu. Za sastavljanje procijenjenih najamnina iz svih se ugovora uzimaju podaci o stvarnim najmninama za stanove u privatnom vlasništvu. Iz statističkih razloga iznimno se mogu koristiti najmnine za stanove u društvenom vlasništvu, pod uvjetom da se uvećaju za subvencije koje su uplaćene samo za društvene, a ne i za privatne stanove. Slično tome, najmnine za namještene stanove mogu se uključiti u procijenjenu osnovu, nakon oduzimanja razlike u najmninama za namješteni i nenamješteni stan.

1.3. Izvori za procjenu bazne godine i metode ekstrapolacije

1.3.1. Stambeni fond

Ključni element za izračun prema metodi stratifikacije jest podatak o stambenom fondu. Navedeni podaci predstavljaju sveukupnu referencu za postupke ekstrapolacije. Stambeni fond se općenito sastoji od svih zgrada ili dijelova zgrada koji se koriste za stanovanje. Detalji su navedeni u odjeljku o posebnim problemima. Glavni izvori koji se u citavoj Zajednici koriste za određivanje navedenog stambenog fonda su popisi nekretnina, upravni registri zgrada ili popisi stanovništva. Većinom se podatak za baznu godinu ažurira kako bi se dobila procjena za tekuću godinu.

Što se tiče stambenog fonda u baznoj godini popisi zgrada predstavljaju najmanje problematičan i najpotpuniji izvor, posebno kada se provode istodobno s popisom stanovništva. Upravni registri zgrada u većoj mjeri ovise o sudskim postupcima koji mogu uzrokovati nepoznanice u vezi s valjanom evidencijom mogućih proširenja, obnova, prenamjena i rušenja stanova. Korištenje podataka koji su prilikom popisa stanovništva prikupljeni od kućanstava kao osnove za određivanje stambenog fonda može uzrokovati probleme jer rezultati obično podcjenjuju sekundarne nekretnine koje se ne koriste u trenutku popisa.

Načelo 5:

Kao početni temelj u prikupljanju podataka o stambenom fondu u baznoj godini, države članice koriste popis zgrada, popis stanovništva ili upravni registar zgrada. Kako popis zgrada obično pruža najviši stupanj potpunosti, korištenje upravnih registara zgrada i popisa stanovništva zahtijeva intenzivne i detaljne kontrole radi postizanja sveobuhvatnosti podataka.

1.3.2. Stvarne najamnine

Drugi temeljni element u izračunu proizvodnje stambenih usluga se u skladu sa metodom stratifikacije odnosi na stvarne najmnine u sektoru najma. Podaci o stvarnim najmninama za baznu godinu potječu iz popisa (npr. popisa stanovništva) ili iz istraživanja na temelju uzorka kao što je anketa o obiteljskoj potrošnji. U prvom slučaju su stvarne najmnine pokrivena u cijelosti, a izračun ima učinak jedino na razinu procijenjenih najmnina. U slučaju ankete o obiteljskoj potrošnji, izračuni utječu na razinu stvarnih i procijenjenih najmnina. Popis naravno pruža široku osnovu za pouzdane podatke, no ankete o obiteljskoj potrošnji se također smatraju prilično pouzdanima, posebno u pogledu osnovnih proizvoda. Međutim, poznato je da kod ovog načina ispitivanja glavni problem predstavlja različiti udjeli neodgovorenih upitnika. Ako se stan smatra luksuznim, a ne prijeko potrebnim dobrom, ovaj bi problem mogao imati nepoželjni učinak na rezultate izračuna najmnina te se stoga mora neutralizirati. Drugi problem anketa o obiteljskoj potrošnji se barem u nekim državama odnosi na mali opseg, čime se ograničava mogućnost stratifikacije najmnina. U svakome slučaju moraju se iskoristiti svi dostupni dodatni izvori u mjeri u kojoj je to moguće. To bi moglo biti slučaj u državama u kojima je visoki udio stanova pod kontrolom države, a agencije za nekretnine su obvezne predložiti račune. U okviru stalne zadaće poboljšanja rezultata moraju se ispitati alternativni izvori kao što su specijalizirana ispitivanja o najmninama.

Načelo 6:

Države članice moraju koristiti široki opseg najpouzdanijih izvora za prikupljanje podataka o stvarnim najmninama prema slojevima (popis stanovništva ili ankete kućanstava). Moraju se procijeniti i alternativni izvori kako bi se povećali pouzdanost i sveobuhvatnost, a posebno stratifikacija.

1.3.3. Ekstrapolacija rezultata za baznu godinu

Svega nekoliko država članica raspolaže godišnjim podacima potrebnim za novi godišnji izračun proizvodnje stanova u vlasništvu stanara. U većini država rezultati se za predmetnu godinu uzimaju kao mjerilo, te se nakon toga ažuriraju radi procjene rezultata za tekuću godinu na temelju pokazatelja. U praksi postoje razlike utoliko što neke države i dalje ažuriraju (ukupnu) proizvodnju za baznu godinu na temelju kombiniranog pokazatelja, dok druge zasebno ekstrapoliraju stambeni fond i najmninu prema slojevima. Premda se u pravilu mogu očekivati slični rezultati, strukturalne promjene, npr. u odnosu između iznajmljenih stanova i stanova u vlasništvu stanara) mogu uzrokovati razlike. Uz to zasebni izračun bi omogućio provjere vjerodostojnosti.

Što se tiče upotrijebljenih pokazatelja indeks količine se uglavnom dobiva iz proizvodnje građevinske industrije. Pokazatelj cijene se s druge strane često temelji na indeksu cijene najmnina plaćenih prema indeksu potrošačkih cijena. To može uzrokovati poremećaje u slučajevima kada pretpostavka da procijenjene najmnine prate ukupna kretanja nije opravdana, na primjer zbog državne kontrole najmnina. Stoga se za ekstrapolaciju procijenjenih najmnina čini poželjnim upotrijebiti indeks cijena koji odražava kretanja privatno iznajmljenih stanova, kao u baznoj godini. Nadalje je potrebno obratiti pažnju na činjenicu da indeks cijena obično ne uključuju povećanja cijena zbog promjena kvalitete. Stoga se indeks cijena moraju zamijeniti pokazateljem kvalitete koji odražava poboljšanja.

Konačno, čini se korisnim smanjiti učinak strukturalnih promjena na rezultate ograničavanjem razdoblja ekstrapolacije. Uzimajući u obzir periodičnost relevantne temeljne statistike, čini se prikladnim svakih deset godina provesti određivanje mjerila stambenog fonda, tj. u uobičajenim vremenskim razmacima za popis stanovništva. Određivanje mjerila elementa cijena (najmnina po sloju) treba provoditi najmanje svakih pet godina, tj. u uobičajenim vremenskim razmacima za ankete o obiteljskoj potrošnji.

Načelo 7:

Ako nije moguće svake godine provesti potpunu ponovnu procjenu proizvodnje stambenih usluga, države članice mogu ekstrapolirati rezultate za predmetnu baznu godinu na temelju odgovarajućih pokazatelja količine, cijene i kvalitete. Ekstrapolacija stambenog fonda i prosječna najmnina izvode se posebno za svaki sloj. Postupak ekstrapolacije uvodi razliku između izračuna stvarnih i procijenjenih najmnina. Broj slojeva za ekstrapolaciju

prema potrebi može biti manji od broja za izračun rezultata u baznoj godini. Za ekstrapolaciju procijenjene najamnine za stanove u vlasništvu stanara općenito se primjenjuje indeks cijena koji odražava privatne najmnine. U svakom slučaju određivanje vrijednosti stambenog fonda provodi se najkasnije svakih deset godine, a elementa cijene svakih pet godine.

1.4. Posebni problemi

1.4.1. *Besplatno i vrlo povoljno unajmljeni stanovi*

Ponekad se kod prikupljanja podataka o stvarnim najmninama pojavljuju nulte ili vrlo niske vrijednosti. U slučaju besplatno unajmljenih stanova to dovodi do neobične situacije u kojoj je stambena usluga stvarno pružena, ali bez (vidljivog) plaćanja. U takvim slučajevima čini se primjerenim riješiti situacija ispravljanjem uočene stvarne nulte najmnine. Analogno rješenje čini se logičnim i u slučaju vrlo povoljno unajmljenih stanova.

Pored intervencija javne uprave postoje i drugi razlozi zbog kojih se u prikupljanju podataka registriraju besplatno i vrlo povoljno unajmljeni stanovi. Jedan primjer je slučaj kada zaposlenik koristi stan u vlasništvu poslodavca uz plaćanje snižene ili nulte najmnine. To se tiče svih vrsta zaposlenika, uključujući domare i čuvare. U tom slučaju se stvarna najmnina mora ispraviti, a razlika između stvarne i usporedive najmnine smatra se naknadom u naravi (vidjeti ESA 1979. stavak 408.j). Druga mogućnost je utvrđivanje niske ili nulte najmnine ako stanove koriste rođaci ili prijatelji. U tom slučaju ispravak se sastoji od promjene klasifikacije tih stanova iz sektora najma u stanove u vlasništvu stanara. Sličan ispravak čini se prikladnim i za slučajeve u kojima najmoprimci plaćaju jednokratnom uplatom, tj. unaprijed plaćaju najmninu za razdoblje dulje od uobičajenog.

Načelo 8:

Stvarna najmnina u slučaju besplatno i vrlo povoljno unajmljenih stanova ispravlja se tako da uključuje punu stambenu uslugu. Za izračun procijenjenih najmnina ne koriste se nulte ili vrlo povoljne najmnine bez prethodnih ispravaka.

1.4.2. *Kuća za odmor*

Kuća za odmor uključuju sve vrste stanovanja za slobodno vrijeme kao što su obližnje vikendice koje se koriste na kratka razdoblja više puta godišnje ili udaljeniji ljetnikovci koji se koriste na dulja razdoblja, ali samo nekoliko puta godišnje. Na prvi pogled slučaj najma kuća za odmor ne predstavlja problem, budući da se kao mjera proizvodnje koristi stvarna najmnina. Međutim, ako se stvarne najmnine prikupljaju na mjesečnoj bazi, ekstrapolacija ukupnog godišnjeg iznosa može dovesti do precjenjivanja, ako se ne uključe dodatni podaci o prosječnom trajanju korištenja.

Najlogičniji pristup za izračun procijenjenih najmnina za kuća za odmor u vlasništvu korisnika jest stratifikacija nekretnina i primjena odgovarajuće prosječne godišnje najmnine za slični stvarno iznajmljeni smještaj. Godišnja najmnina implicitno odražava prosječno trajanje korištenja. Ako se pojave poteškoće u vezi s ovom metodom, može se primijeniti zamjenska metoda, tj. podaci se prikupljaju za kuća za odmor iz jednog sloja, a prosječna godišnja najmnina za stvarno iznajmljene kuće za odmor primjenjuje se na kuća iz jednog sloja i na kuća u vlasništvu korisnika. Nadalje, puna godišnja najmnina za obične stanove iz istog sloja može se upotrijebiti ako kuća za odmor predstavljaju vrlo mali dio stambenog fonda ili ako se ne mogu izdvojiti iz ostalih stanova. Ovi su postupci prikladni i u slučaju ljetnikovaca, ako se uzme u obzir da su uvijek dostupni vlasniku te da ih njegovi prijatelji ili rođaci koriste besplatno.

Što se tiče klasifikacije djelatnosti kuća za odmor, tj. po pitanju njihove alokacije u stanove ili u hotelsko/ugostiteljski sektor, postoje dva mišljenja. S jedne strane klasifikacija NACE-a uključuje djelatnosti vezane uz kuća za odmor u hotelski i ugostiteljski sektor. S druge strane bilo bi korisno grupirati sve procjene najmnina. U svakom slučaju prilikom primjene gore navedenog trećeg rješenja, teško je napraviti razliku između kuća za odmor i ostalih stanova. Budući da sa stajališta razine BNP-a ovo pitanje nije prioritetno, o tom će odluku donijeti ostale stručne skupine.

Načelo 9:

Kuće za odmor uključuju sve vrste stanova za slobodno vrijeme: obližnje vikendice ili udaljeniji ljetnikovci. U procjeni proizvodnje kuća za odmor poželjno je koristiti prosječne godišnje najamnine za slične objekte. Godišnja najamnina implicitno odražava prosječno trajanje korištenja. Premda je poželjno stratificirati ovaj tip stanova, oni se mogu grupirati u jedan sloj. Ako kuće za odmor čine vrlo mali udio stambenog fonda, može se koristiti puna godišnja najamnina za obične stanove iz istog sloja. U iznimnim opravdanim slučajevima, kada nedostaju podaci o stvarnim najmninama za određene slojeve ili podaci nisu statistički pouzdani, koriste se druge objektivne metode kao što je metoda troškova korištenja.

1.4.3. Vremenski ograničeno pravo korištenja nekretnine

S ciljem lakšeg zajedničkog rješenja za postupanje s nekretninama s vremenski ograničenim pravom korištenja nekretnine, čini se korisnim podsjetiti na osnovna obilježja ove nove vrste smještaja. U slučaju vremenski ograničenog prava korištenja nekretnine, agent za prodaju nekretnina prodaje pravo na boravak u određenom stanu koji se nalazi na turističkom području za određeno razdoblje svake godine, te vodi brigu o upravljanju navedenom imovinom. Pravo se jamči potvrdom koja se izdaje nakon početnog plaćanja. Tom potvrdom se može trgovati po tekućoj cijeni. Daljnja periodična plaćanja obvezna su radi pokrivanja administrativnih troškova.

Iz ovog opisa slijedi da se prvo plaćanje smatra ulaganjem, budući da je izdana potvrda slična dionici. To potvrđuje činjenica da prema pravu najmanje jedne države članice kupac stječe stvarno pravo. Iz tog se razloga čini korisnim uključiti prvo plaćanje u nematerijalnu imovinu u okviru nacionalnih računa. Nadalje, čini se logičnim smatrati uslugu besplatnog smještaja dividendom u naravi koju plaća agent za prodaju nekretnina.

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

Daljnja mogućnost sastoji se od izvođenja zamjenske vrijednosti iz stvarnih godišnjih najmnina za slične smještajne objekte (bez ugostiteljskih usluga). Ovo rješenje podupire činjenica da se smještaji s vremenski ograničenim pravom korištenja nekretnine nalaze u turističkim područjima te da postoje zajedno s stvarno iznajmljenim turističkim apartmanima. U slučaju poteškoća, na stanove s vremenski ograničenim pravom korištenja nekretnine, mogu se primijeniti druge dvije metode koje su predložene za kuće za odmor. Procijenjena najamnina izračunava se na neto bazi, kako bi se izbjeglo dvostruko obračunavanje troškova pokrivenih periodičnim plaćanjem. U svakom slučaju procjena najmnine za stanove s vremenski ograničenim pravom korištenja nekretnine istodobno zahtijeva prilagođavanje prihodovnom i rashodovnom pristupu.

Uzimajući u obzir klasifikaciju industrije, smještaj s vremenski ograničenim pravom korištenja nekretnine može se smatrati sekundarnom nekretninom (stambena djelatnost) ili vrstom hotelskog smještaja. Čini se da sa stajališta vremenski ograničenim pravom korištenja nekretnine posjeduje obilježja obje djelatnosti. Budući da sa stajališta razine BNP-a ovo pitanje nije prioritarno, o tom će odluku donijeti ostale stručne skupine.

Načelo 10:

Za smještaj s vremenski ograničenim pravom korištenja nekretnine primjenjuju se jednaki postupci kao za kuće za odmor.

1.4.4. Podstanari u gostinskim sobama

U većini država velik broj studenata nalazi smještaj u gostinskim sobama, a ova pojava često uključuje i ostale mlade ljude ili osobe koje su zbog vrste posla često na putu. Ako je soba dio iznajmljenog stana, tj. u podnajmu, ne postoje veći problemi. Najamnina za gostinsku sobu može se smatrati doprinosom stvarnoj glavnoj najmnini, tj. prijenosom između kućanstava. Međutim, ako je soba dio stana u vlasništvu stanara, uključivanje najmnine podstanara i procijenjene najmnine u cijelosti bi dovelo do dvostrukog računanja. Ispravno rješenje bi vjerojatno bilo ono u kojem se za postotak stana koji koristi podstanar uzima stvarna najamnina koju plaća podstanar, a za

ostatak stana procijenjena najamnina. No to možda nije moguće provesti u praksi. Umjesto toga najamnina bi se mogla smatrati prijenosom koji uključuje raspodjelu stambenih troškova. To bi bilo slično prvom slučaju u mjeri u kojoj se stvarna najamnina za sobu smatra doprinosom procijenjenoj glavnoj najamnini. Kao posljedicu ovakvog postupanja potrebno je napraviti ispravak, ako je sektor kućanstava raščlanjen na skupine.

Sljedeća je točka rješavanje problema podnajma više soba. U tom slučaju predloženo je da se pojam podstanari u gostinskim sobama koristi jedino kada vlasnik ili glavni najmoprimac i dalje stanuje u stanu. Inače podnajam treba smatrati vrstom odvojene gospodarske djelatnosti (usluga smještaja ili mirovina).

Načelo 11:

Najmnine za gostinske sobe u okviru stana smatraju se doprinosom glavnoj najamnini sve dok vlasnik ili glavni najmoprimac stanuje u tom stanu.

1.4.5. Prazni stanovi

Iznajmljeni stan uvijek se smatra korištenim, čak i ako najmoprimac odluči stanovati drugdje. U skladu sa stavkom 315.i ESA-e 1979. vrijednost najmnine smatra se proizvodnjom. U skladu s općim rješenjem za kuće za odmor i za smještaj s podjelom vremena, godišnja najamnina implicitno odražava prosječno vrijeme korištenja. Problem praznih stanova se stoga ograničava na neiznajmljene stanove koje vlasnik ne koristi, tj. koji su slobodni za prodaju ili najam. U tim slučajevima ne pruža se stambena usluga, tako da treba unijeti nultu najmninu.

Podaci prema kojima se određuje kada je neiznajmljena nekretnina prazna mogu se temeljiti na izjavi vlasnika ili susjeda. U nedostatku tih podataka namještenost stana može biti pokazatelj korištenja imovine. Suprotno tome, nenamješteni stanovi mogu se smatrati praznima, budući da je teško zamisliti da se u tom slučaju pruža stambena usluga. Praznim stanovima se također smatraju oni koji su vraćeni u posjed zbog neplaćanja ili koji su prazni na kratko razdoblje jer agencija nije odmah pronašla novog najmoprimca. Granični slučaj predstavlja u potpunosti namješten, prazan stan kojeg vlasnik može odmah koristiti. Ovdje je moguće prigovoriti kako se ne radi o pružanju stambene usluge sve dok vlasnik stvarno ne koristi stan; međutim, budući da se navedena situacija može usporediti s iznajmljenim praznim stanom, čini se prikladnim navesti najmninu. Stoga se namješteni stanovi u vlasništvu stanara u pravilu smatraju korištenim.

Naposlijetku je potrebno napomenuti kako prazan stan može prouzrokovati troškove (tekući troškovi održavanja, struje, premije osiguranja, porezi itd.), koji se uključuju u intermedijarnu potrošnju stambene djelatnosti. Kao u slučaju poduzetnika koji ne pruža usluge, ovo može dovesti do negativne dodane vrijednosti.

Načelo 12:

Za neiznajmljeni stan koji je slobodan za prodaju ili najam unosi se nulta najamnina. Namješteni stanovi u vlasništvu stanara u pravilu se tretiraju kao korišteni.

1.4.6. Garaže

Budući da su neke države upozorile da u ESA-i 1979. (niti u SNA 1968.) nije potpuno razjašnjeno pitanje garaža, prijedlog o pojašnjenju ovog pitanja čini se vrlo korisnim. Može se podsjetiti da su države članice odgovarajući na raniji upitnik jednoglasno poduprle prijedlog uključivanja garaža u proizvodnju stambenih usluga, ako su uobičajeno vezane uz stan. To treba uključivati i parkirna mjesta, budući da vjerojatno imaju jednaku funkciju.

Uvjet ESA-e za klasifikaciju trajnih dobara kao bruto investicija u fiksni kapital jest njihova uporaba u proizvodnom postupku. Trajna dobra koja se ne koriste u proizvodne svrhe, npr. trajna potrošačka roba, smatraju se izdacima za finalnu potrošnju. To znači da stavke koje su uključene u bruto investicije u trajni kapital u pravilu vode do naknadne proizvodnje. Budući da su garaže dio bruto investicije u fiksni kapital, čini se prikladnim ne samo uključiti uslugu najma garaža u proizvodnju gospodarstva, nego također i izračunati procijenjenu proizvodnju garaža u vlasništvu korisnika. U oba slučaja garaža predstavlja element stambene udobnosti, kao i sve ostale pogodnosti.

Međutim, bilješka 1. uz stavak 315.j ESA-e 1979. određuje da se „vrijednost procijenjenih najamnina za nestambene zgrade koje izravno koriste njihovi vlasnici ne obračunava posebno”. U skladu s tim se najamnina za garaže u vlasništvu korisnika određuje jedino ako se smatraju stambenim zgradama. U praksi se razlikuje nekoliko slučajeva: prvo, garaža je sastavni dio stambene zgrade. U tom slučaju kada ih nije moguće fizički odvojiti cijela zgrada se klasificira kao stambena, a za garaže u vlasništvu korisnika izračunava se procijenjena najamnina. U drugom slučaju odvojene garaže u vlasništvu korisnika, razlikuju se garaže vezane uz stan i one koje se koriste u druge svrhe (npr. parkiranje blizu radnog mjesta). Obje se vjerojatno klasificiraju kao nestambeni objekti. U skladu s gore navedenom bilješkom najamnina se ne procjenjuje za korištenje odvojenih garaža u vlasništvu korisnika.

U svakom slučaju potrebno je naglasiti da obično postoji više stanova s garažom u vlasništvu korisnika, nego iznajmljenih stanova s garažom. Kako bi se na najbolji način uzela u obzir ova strukturalna razlika, postojanje garaže potrebno je koristiti kao jedno od stratifikacijskih kriterija.

Načelo 13:

Garaže i parkirna mjesta pružaju usluge koje treba uključiti u stambene usluge ako su strukturalno integrirane u stan.

2. INTERMEDIJARNA POTROŠNJA

Intermedijarna potrošnja stambenih usluga detaljno je obrađena u input-output metodologiji ESA-e. S praktične točke gledišta javljaju se problemi vezani uz tretiranje određenih (komunalnih) troškova, popravaka i održavanja.

Što se tiče određenih troškova, input-output metodologija ESA-e 1979 ⁽¹⁾ zahtijeva izuzimanje troškova grijanja, vode, struje, zajedničkih prostorija, sigurnosti, dizala i sl. iz intermedijarne potrošnje (te stoga iz proizvodnje). U praksi međutim mnoge države uključuju ove troškove na temelju mišljenja kako oni predstavljaju dio usluge najma te da se često ne mogu izdvojiti. Preporuča se pridržavanje trenutnog pravila ESA-e, kako bi se postigla usporedna obrada iznajmljenih stanova i stanova u vlasništvu stanara, te kako bi se izbjeglo dvostruko računanje vlasnika-stanara. S druge strane, ako se bruto tretman intermedijarne potrošnje i proizvodnje provodi dosljedno, ne bi smjelo biti promjene u razini BNP-a.

U odnosu na popravke i održavanja, ESA iz 1979. jasno određuje da se veći popravci, određeni kao poboljšanje, produljenje trajanja ili obnova predmetne nekretnine, raspodijele u kapitalne investicije. Prema ESA-inoj input-output metodologiji uobičajeni se popravci „uključuju u intermedijarnu potrošnju ako troškove snosi vlasnik, bez obzira radi li se o stanu u najmu ili u vlasništvu stanara. Međutim, ako te troškove snose najmoprimci kojima je stan iznajmljen, oni se izravno bilježe u finalnu potrošnju kućanstava”. Time se implicira da je intermedijarna potrošnja stana u vlasništvu stanara nešto veća od one iznajmljenog stana, budući da uključuje izdatke koji se u drugom slučaju smatraju popravcima najmoprimca. Čini se da neke države odstupaju od ovog pravila pa troškove popravka koje snose najmoprimci uključuju u proizvodnju i intermedijarnu potrošnju stambenih usluga, nakon utvrđivanja proizvodnje u tržišnim cijenama, a zatim ih kroz proizvodnju usmjeravaju u finalnu potrošnju. To je prihvatljivo ako ne utječe na razinu BNP-a.

Osim onoga što je navedeno o praznim stanovima, naglašava se potreba izbjegavanja dvostrukog računanja intermedijarne potrošnje u slučaju stanova u vlasništvu poslodavca.

Načelo 14:

Intermedijarna potrošnja stambenih usluga određuje se u skladu s pojmom proizvodnje. Obje stavke općenito isključuju troškove grijanja, vode, struje i sl. Ako se iz praktičnih razloga preferira drugačiji tretman, to je prihvatljivo pod uvjetom da ne utječe na razinu BDP-a i BNP-a.

⁽¹⁾ Vidjeti Statistički ured Europskih zajednica, „Metodologija Zajednice za input-output tablice iz 1965.” (postoji jedino na francuskom i njemačkom jeziku).

3. TRANSAKCIJE S INOZEMSTVOM

Prema pravilima ESA-e 1979. (stavci 211. i 214.) nerezidentne jedinice smatraju se fiktivnim rezidentnim jedinicama u svojstvu vlasnika zemljišta ili postojećih objekata na gospodarskom području države, ali jedino u pogledu transakcija koje se odnose na to zemljište ili objekte. To jednostavno znači da se usluga koju pruža stan u vlasništvu nerezidenta uključuje u gospodarsku proizvodnju lokacije na kojoj se stan nalazi. U teoriji je ovo ispravljeno tijekom prijelaza s BDP-a na BNP pod rubrikom dohotka od imovine i poduzetništva (R 40). U stavku 430.b ESA-e 1979. potvrđuje se da ova stavka uključuje neto najamninu koju primaju rezidenti kao vlasnici zemljišta i objekata u inozemstvu ili obratno. Ona predstavlja kamatu na potraživanje rezidentne jedinice od same sebe u svojstvu fiktivne rezidentne jedinice u inozemstvu.

Slučaj nekretnine u vlasništvu nerezidenta koja se stvarno daje u najam rezidentu ne predstavlja veliki problem, budući da se monetarni tok promatra i uključuje u okvir platne bilance. Situacija je međutim drugačija u slučaju vlasnika-stanara, budući da se vjerojatno ne promatra slični monetarni tok. Jedno od mogućih rješenja jest ono prema kojemu se rezident koji posjeduje i koristi stan u inozemstvu smatra rezidentom države u kojoj se stan nalazi. Ovo rješenje vjerojatno ne odgovara državama u kojima velik broj stanova kao što su kuće za odmor koriste nerezidenti. Drugo moguće rješenje je ispravka stavke transakcije neto najamnina s inozemstvom u onoj mjeri u kojoj se to odnosi na stanove u vlasništvu stanara, a zahtijeva izradu pregledne tablice stanova koje posjeduju i koriste strani rezidenti te odražava činjenicu da nacionalnost osobe nije dostatna za razlikovanje rezidenta od nerezidenta. Bilo bi osim toga korisno postići sporazum između država članica po pitanju usporedne tablice. Glavni problem međutim uzrokuju statističke praznine u ovom području. Premda kuće za odmor u vlasništvu stranih rezidenata imaju najveću važnost u ovom pitanju, države članice su jednoglasno objasnile da takvi podaci trenutačno nisu dostupni.

Posebni problem u ovom pitanju odnosi se na nekretnine s vremenski ograničenim pravom korištenja. Budući da u istom računovodstvenom razdoblju takvu nekretninu može koristiti više rezidenata iz različitih država, izravno alociranje državi podrijetla čini se gotovo nemogućim. Usporedivi rezultati se međutim mogu dobiti koristeći lakše ostvarivi pristup. Kao prvo (procijenjena) dodana vrijednost ostvarena u smještaju s vremenski ograničenim pravom korištenja nekretnine alocira se državi iz koje potječe poduzetnik vlasnik. Naknadno se od poduzetnika vlasnika može zahtijevati podjela vlasnika stanova s vremenski ograničenim pravom korištenja nekretnine prema državi podrijetla, što može poslužiti kao ključ podjele.

Načelo 15:

Sukladno ESA-i 1979. svi stanovi na gospodarskom području države članice doprinose njenom BDP-u. Neto najamnina koju primaju nerezidenti kao vlasnici zemljišta i objekata u toj državi bilježi se kao dohodak od imovine u inozemstvu te se stoga oduzima od BDP-a tijekom prijelaza u BNP (i obratno). Najamnina se smatra poslovnim neto viškom od stvarnog i procijenjenog najma stanova. Kako bi se uzeli u obzir stanovi u vlasništvu stanara nerezidenata, potrebno je osigurati razmjenu podataka između država članica. Usklađivanje tih podataka preuzima Eurostat, posebno u vezi s izradom usporedne tablice koja prikazuje stanove stranih rezidenata.