

31995D0309

5.8.1995.

EIROPAS KOPIENU OFICIĀLAIS VĒSTNESIS

L 186/59

KOMISIJAS LĒMUMS

(1995. gada 18. jūlijs),

ar ko precizē principus dzīvokļu pakalpojumu novērtēšanai, lai īstenotu 1. pantu Padomes Direktīvā 89/130/EEK, *Euratom* par to, kā saskaņot nacionālā kopprodukta noteikšanu pēc tirgus cenām

(Teksts attiecas uz EEZ)

(95/309/EK, *Euratom*)

EIROPAS KOPIENU KOMISIJA,

ņemot vērā Eiropas Kopienas dibināšanas līgumu,

ņemot vērā Eiropas Atomenerģijas kopienas dibināšanas līgumu,

ņemot vērā Padomes Direktīvu 89/130/EEK, *Euratom* (1989. gada 13. februāris) par to, kā saskaņot nacionālā kopprodukta noteikšanu pēc tirgus cenām ⁽¹⁾, un jo īpaši tās 1. pantu,tā kā, lai noteiktu nacionālo kopproduktu (NKP) pēc tirgus cenām (NKPtc) atbilstīgi Direktīvas 89/130/EEK, *Euratom* 1. pantam, jānoskaidro dzīvokļu pakalpojumu novērtēšanas principi, kā tos piemēro Eiropas Integrēto tautsaimniecības pārskatu sistēmas vajadzībām;tā kā šajā lēmumā paredzētie pasākumi saskan ar Komitejas atzinumu, kura izveidota ar Direktīvas 89/130/EEK, *Euratom* 6. pantu,

e) valstīs, kur privātās īres sektors ir mazs, attiecīgo īres maksas līmeni privātajā sektorā var iegūt, vai nu izmantojot palielinātas (valsts) īres maksas, vai, pamatotos izņēmuma gadījumos, izmantojot citas objektīvas metodes, piemēram, lietotāja izmaksu metodi;

f) līdzīgi var izmantot arī īres maksas par mēbelētiem dzīvokļiem, lai paplašinātu pamatojumu potenciālajām īres maksām, ja tās attiecīgi samazina, atņemot maksājumu par mēbeļu lietošanu;

g) dalībvalstīm būtu jāekstrapolē dotais bāzes gada skaitlis, izmantojot attiecīgus daudzuma, cenas un kvalitātes rādītājus.

Dzīvokļu pakalpojumu novērtēšanas principu specifikācija ir pievienotajā pielikumā.

2. pants

Dzīvokļu pakalpojumu novērtējumu par 1988. gadu un turpmākajiem gadiem saskaņā ar pielikumā noteiktajiem principiem iesniedz Komisijai (*Eurostat*) līdz 1996. gada 30. septembrim.

3. pants

Šis lēmums ir adresēts dalībvalstīm.

Briselē, 1995. gada 18. jūlijā

Komisijas vārdā —

Komisijas loceklis

Yves-Thibault DE SILGUY

IR PIENĒMUSI ŠO LĒMUMU.

1. pants

Direktīvas 89/130/EEK, *Euratom* 1. panta īstenošanas nolūkos dzīvokļu pakalpojumu novērtēšanai piemēro šādus principus:

- lai sastādītu dzīvokļu pakalpojumu kopumu, dalībvalstis piemēro stratifikācijas metodi, kas balstās uz faktiskajām īres maksām;
- lai iegūtu svarīgus stratifikācijas kritērijus, dalībvalstis izmanto tabulāro analīzi vai statistikas tehnikas;
- par faktisko īres maksu uzskata īres maksu, kas pienākas par tiesībām izmantot nemēbelētu dzīvokli;
- lai sastādītu potenciālās īres maksas, izmanto faktiskās īres maksas no visiem līgumiem, kas saistās ar privātiem dzīvokļiem;

⁽¹⁾ OV L 49, 21.2.1989., 26. lpp.

PIELIKUMS

Direktīvas 89/130/EEK, *Euratom* 1. panta īstenošanas nolūkos turpmāk minētajos punktos ir izskaidroti kopuma, starppatēriņa un darījumu ar pārējiem novērtēšanas principi attiecībā uz dzīvokļu pakalpojumiem.

1. DZĪVOKĻU PAKALPOJUMU KOPUMS

1.1. Pamatmetode

Valstu pārskatos parasti dzīvokļu pakalpojumu kopums aptver ne tikai pakalpojumus saistībā ar īrētiem dzīvokļiem, bet arī saistībā ar dzīvokļiem, kuros dzīvo to īpašnieki. Attiecībā uz dzīvokļu pakalpojumu kopuma vērtēšanu, Eiropas Integrēto tautsaimniecības pārskatu sistēma (ESA) 315. punkta i) apakšpunktā nosaka, ka "pakalpojums saistībā ar dzīvokļu īpašumtiesībām novērtē pēc īres maksu vērtības, ja izīrē, vai pēc līdzīgu dzīvokļu īres maksu vērtības, ja tos apdzīvo īpašnieks". Galvenā problēma, piemērojot šo noteikumu, saistās ar jēdziena "līdzīgs" skaidrošanu attiecībā uz īpašnieku apdzīvotiem dzīvokļiem. Praksē parasti izmanto divas pamatmetodes, lai šis noteikums darbotos ⁽¹⁾. No vienas puses, vairākums valstu piemēro stratifikācijas metodi, kas apvieno informāciju par kopējo dzīvokļu skaitu, kas sadalīta dažādos līmeņos, ar informāciju par faktiskajām īres maksām katrā līmenī. No otras puses, dažas valstis attiecībā uz īpašnieku apdzīvotiem dzīvokļiem izmanto pašnovērtēšanas metodi, lūdzot īpašniekiem, kuri dzīvokli apdzīvo, novērtēt potenciālo īres maksu par savu īpašumu.

Šīs procedūras atšķirības zināmā mērā var izskaidrot ar to, ka to dzīvokļu īpatsvars, kurus apdzīvo īpašnieki, dažādās dalībvalstīs svārstās starp 42 % un 77 %. Pastāvot augstam īpašnieku apdzīvotu dzīvokļu īpatsvaram, noteiktos apstākļos varētu būt grūti iegūt faktisko īres maksu par līdzīgiem dzīvokļiem, kas vajadzīga stratifikācijas metodei. Pretēji tam, jāuzsver, ka dažas valstis, kurās īpašnieku apdzīvotu dzīvokļu īpatsvars ir ļoti liels, piemēro tieši stratifikācijas metodi. No otras puses, galvenā problēma saistībā ar pašnovērtēšanas metodi ir ļoti lielā subjektivitātes ietekme uz novērtējumu. Tā rezultātā rodas ievērojama neprecizitāte sakarā ar pārnovērtēšanu vai nepietiekamu novērtēšanu (atkarībā no attiecīgajiem apstākļiem), un tas palielina kļūdas iespējamību nacionālā kopprodukta novērtējumā līdz ar arvien lielāku īpašnieku apdzīvotu dzīvokļu īpatsvaru. Turklāt arī laika gaitā un mainīgos apstākļos kļūda nepaliek nemainīga.

Apzinoties to, ka pašnovērtēšanas metode ir lielā mērā subjektīva, no statistikas viedokļa būtu saprātīgi ieteikt stratifikācijas metodi. Stratifikācijas metode parasti izmanto informāciju par faktiskajām īres maksām izīrētajos dzīvokļos, lai iegūtu dzīvokļu kopuma īres vērtības novērtējumu. To var skaidrot kā paplašināšanas procedūru, kas balstās uz daudzuma-cenas pieeju. Ar dzīvokļu stratifikāciju jāiegūst uzticamāks novērtējums un pienācīgi jāietver relatīvās cenu atšķirības. Tā kā īres maksas mainās atkarībā no dzīvokļa īpašībām, tās būtu obligāti jāņem vērā. Tālāk vidējo īres maksu katrā līmenī piemēro dzīvokļu skaitam šajā līmenī. Ja pieejamo informāciju iegūst no paraugapsekojumiem, paplašināšana attiecas gan uz daļu izīrēto dzīvokļu, gan uz visiem īpašnieku apdzīvotiem dzīvokļiem. Sīkāko procedūru, lai noteiktu īres maksu katrā līmenī, parasti veic attiecībā uz bāzes gadu un šo rezultātu pēc tam ekstrapolē uz kārtējiem gadiem.

Grūtības saistībā ar šo metodi, ja nav pieejama faktiskā īres maksa dažos īpašnieku apdzīvotu dzīvokļu līmeņos, iespējams, vairākumā gadījumu var pārvarēt, piemērojot sarežģītākas statistikas metodes, piemēram, regresijas tehnikas vai holandiešu punktu sistēmas paplašinātu versiju. Tas acīmredzami neatrisina problēmu tādā ārkārtas situācijā, kad visus dzīvokļus apdzīvo to īpašnieki. Objektīvam novērtējumam šādā gadījumā var piemērot lietotāja izmaksu metodi. Īsāk sakot, tas nozīmē saskaitīt kopā attiecīgos izdevumu punktus, piemēram, starppatēriņu un pamatpatēriņu, kā arī paredzēt nedaudz neto darbības pārpalikumu, ieskaitot procentus par hipotēkām. Sīkākas norādes par šo metodi būtu jānosaka NKP Vadības komitejai, tiklīdz tas ir nepieciešams.

1. princips

Lai sastādītu dzīvokļu pakalpojumu kopumu, dalībvalstis piemēro stratifikācijas metodi, kas balstās uz faktiskajām īres maksām, vai nu ar tiešu ekstrapolāciju, vai ar ekonometriskās regresijas palīdzību. Attiecībā uz īpašnieku apdzīvotiem dzīvokļiem tas paredz izmantot faktisko īres maksu līdzīgiem izīrētiem dzīvokļiem.

⁽¹⁾ Līdz nesenam laikam vienai dalībvalstij tās rīcībā bija objektīvs potenciālās īres maksas par īpašnieku apdzīvotiem dzīvokļiem novērtējums, i.e., ar nodokli apliekamā vērtība, kas bija nodokļu iestāžu novērtētā potenciālā īres maksa.

Pamatotā ārkārtas gadījumā, ja par dažiem līmeņiem nav pieejamas faktiskās īres maksas vai tās ir statistiski neuzticamas, var izmantot citas objektīvas metodes, piemēram, lietotāja izmaksu metodi.

1.2. Dzīvokļu kopuma stratifikācija

1.2.1. Faktori, kas ietekmē īres līmeni

Pirmais faktoru kopums, kas ietekmē faktisko īres maksu līmeni, saistīts ar dzīvokļa un ēkas īpašībām. Vispirms, svarīgs ir dzīvokļa lielums, gan saistībā ar platību, gan istabu skaitu. Jo lielāks dzīvoklis, jo lielāka faktiskā īres maksa. Īres maksa par kvadrātmētru tomēr mēdz samazināties līdz ar dzīvokļa lielumu. Vēl viens svarīgs faktors saistīts ar dzīvokļa ērtībām. Tas var aptvert tādu faktoru kā vannas istabas, balkona/terases esamību, īpašs grīdas vai sienu segums un citi skaņas- vai siltumizolācijas nodrošinājuma veidi; svarīgs ir arī dzīvokļa izkārtojums. Attiecībā uz ēku nozīmi var būt tādām ērtībām kā garāža, lifts, baseins, dārziņš (vai dārziņš uz jumta) vai pat dzīvokļa novietojums ēkā. Turklāt īres maksu var ietekmēt arī ēkas tips (savrupmāja, māja, kam ir kopēja siena ar otru māju, dzīvoklis), arhitektūra, vecums vai dzīvokļu skaits ēkā.

Nākamais faktoru kopums saistīts ar apkārtējās vides īpašībām. Plaši pazīstams faktors ir īres atšķirība starp salīdzināmiem dzīvokļiem pilsētā un attālākā vietā. Attālums līdz ekonomiskajam centram vai ainavas forma (līdzenums, kalnains apvidus) var būt vērā ņemami faktori. Turklāt parasti ietekme uz faktisko īres maksu ir apkārtnes faktoriem, piemēram, skatam, apkārt esošajiem apstādījumiem, transportam un pieejamībai, veikaliem un skolām vai rajona reputācijai un drošībai tajā.

Vēl kādu faktoru kopumu varētu nosaukt par sociāli ekonomiskajiem faktoriem. Piemēram, vairākumā valstu īres maksas ietekmē vispārēji valdības noteikumi, kā īres maksas ierobežojumi vai subsīdijas. Turklāt īres maksu var ietekmēt arī īres līguma pastāvēšanas ilgums, līguma veids (īslaicīgs, pastāvīgs), iemītnieku daudzums dzīvoklī (kopējs dzīvoklis), īpašnieka veids (valsts, dzīvokļu asociācija, privāts, darba devējs) vai saimnieka īres politika.

Protams, īres maksu var ietekmēt vēl daži faktori. Taču lai savāktu visus minētos faktorus, varētu izveidoties pārslodotas anketas. Tāpēc varētu izskatīt iespēju stratifikācijas nolūkos izmantot kapitālās vērtības. Dzīvokļa kapitālās vērtības izmantošanas loģisks pamats ir tāds, ka tas ataino visas tā svarīgās īpašības. Kapitālo vērtību tādējādi var uzskatīt par netiešu stratifikācijas faktoru. Kapitālās vērtības un faktiskās īres maksas attiecības izmantošanu var uzskatīt par iespējamu pieeju, īpaši valstīs, kur īrētie dzīvokļi ir maza daļa no kopējā dzīvokļu daudzuma. Ar noteikumu, ka attiecība ir stabila, šī metode ļautu noteikt īres vērtību tiem dzīvokļiem, kas ir tikai īpašnieku apdzīvotajā sektorā. Turklāt, kapitālās vērtības neizslēdz "fizisko" stratifikācijas kritēriju izmantošanu, tos var kombinēt. Šādā situācijā uzskata, ka kapitālās vērtības atspoguļo trūkstošos "fiziskos" stratifikācijas kritērijus. Jebkurā gadījumā īres maksu aprēķināšanā izmantojamajām kapitālajām vērtībām jābalstās uz objektīvu novērtējumu, kas noteikts attiecīgā laika atsaucē gadam.

Praktiskā stratifikācija dažādās dalībvalstīs atšķiras attiecībā gan uz līmeņu skaitu, gan sīkajiem kritērijiem to definēšanai. Lai gan no pirmā acu uzmetiena tas varētu šķist nepareizi, būtu jāuzsver, ka noteiktus pamatkritērijus, piemēram, dzīvokļa lielumu un (ģeogrāfisko) atrašanās vietu izmanto gandrīz visur. Turklāt būtu jāpieņem, ka citu pazīmju piemērotība dažādās valstīs mainās un ka dalībvalstis pašas vislabāk var noteikt svarīgos kritērijus. Tam savukārt nepieciešama rūpīga to faktisko īres maksu pamatanāle, ko izmanto līmeņa vērtības aprēķināšanai.

2. princips

Stratifikācijas nolūkos dalībvalstīs izmanto nozīmīgas dzīvokļu pazīmes. Tās var saistīties ar dzīvokļa un ēkas īpašībām, dzīvokļa apkārtējās vides īpašībām vai sociāli ekonomiskiem faktoriem. Turklāt stratifikācijas nolūkiem ir pieņemami izmantot attiecīgā laika kapitālās vērtības, ja tās balstītas uz objektīvu novērtējumu.

1.2.2. Stratifikācijas kritēriju izvēle

Nemot vērā dažādās īpašības, kas ietekmē dzīvokļa īres maksu, pirmais uzdevums ir izpētīt tos faktorus, kam ir svarīga nozīme. Viens veids, kā noteikt svarīgus faktorus, ir izdarīt pieejamās statistiskās informācijas tabulāro analīzi. Šī metode, iespējams, ir pamatā šābrīža procedūrām vairākumā dalībvalstu. Lai panāktu objektīvu novērtējumu, būtu noderīgi redzēt faktisko īres maksu nesaskaņu vienā līmenī. Tas radītu stimulu iespējamiem uzlabojumiem stratifikācijā, izvēloties tādus līmeņus, lai mazinātu nesaskaņas vienā līmenī. Tādēļ ir ieteicams, lai atšķirības vienā līmenī aprēķinātu vismaz tajos gadījumos, kad stratifikācija skar gan faktisko, gan potenciālo īres maksu līmeņus.

Sarežģītāka pieeja ir uzlaboti statistikas paņēmieni, piemēram (vairākkārtējās) regresijas analīzes, izmantošana. Šī tehnika ļauj novērtēt atsevišķu faktoru ietekmi, tādējādi pārmaiņas īres maksās var saistīt ar noteiktām īpašībām. Īsāk sakot, faktora izskaidrojumu var kvantificēt (ar savstarpējās saistības koeficienta palīdzību). Papildus tas arī ļauj sāktot īpašības pēc to svarīguma. Tas palīdz noteikt, kur veidot sīkākus līmeņus. Kombinējot vissvarīgākos faktorus, izmantojot vairākkārtējās regresijas tehnikas, parāda to vispārējo izskaidrojumu. Uzlabotu statistikas tehniku izmantošanu, izvēloties svarīgus faktorus, uzskata par efektīvu paņēmieni dzīvokļu stratifikācijai. Šīs tehnikas turklāt ir noderīgs līdzeklis vidējās īres maksas novērtēšanai, ja nav atbilstīgu novērojumu īrētājā sektorā (tukšs līmenis).

Vēl kāda stratifikācijas kritēriju izvēles priekšrocība, balstoties uz uzlabotu statistikas tehniku, ir tas, ka tad nav jānosaka vienādi kritēriji visām valstīm. Lai iegūtu salīdzināmu rezultātu, ir pietiekami katrā valstī noteikt vissvarīgāko kritēriju sakārtojumu un paredzēt nepieciešamo vispārējo izskaidrojuma līmeni. Šāda regresijas analīze acīmredzami ir ļoti atkarīga no pieejamās statistiskās informācijas. Tomēr pat tad, ja pieejamā statistiskā informācija ir ierobežota, tas varētu būt stimuls uzlabojumiem nākotnē.

Nemot vērā to, ka informācija par dažādajiem faktoriem, kas ietekmē īres maksas, ir galvenokārt atkarīga no pamatstatistikas attīstības, šobrīd attīstītu statistikas tehniku izmantošana varētu būt ierobežota. Tādēļ iesaka standarta metodi, t.i., dalībvalstis piemēro visus svarīgos kritērijus, kas iegūti no tabulārās analīzes. Dzīvokļu stratifikācijā jāizmanto vismaz izmērs, atrašanās vieta un vismaz vēl viena svarīga dzīvokļa īpašība; šai stratifikācijai vajadzētu izveidot vismaz 30 šūnu. Dzīvokļu sīkākam sadalījumam jābūt mērķtiecīgam un tam jābūt tipiskam kopējam dzīvokļu skaitam. Uzlabotu statistikas tehniku var izmantot, lai noteiktu svarīgu(-s) skaidrojošu(-s) faktoru(-s) līmeņu izvēlei.

Praksē dalībvalstis tomēr var izvēlēties izmantot mazāku skaitu faktoru vai citus faktorus, nevis tos, kas noteikti standarta metodei. Tas ir pieļaujams, ciktāl iepriekš ir veikta (vairākkārtēja) regresijas analīze, kas parāda, ka ir iegūts pietiekams izskaidrojuma līmenis. Lai garantētu pilnīgus rezultātus, par sliekšni iesaka izmantot korelācijas koeficientu, kas ir vismaz 70 %. Šā sliekšņa vērtība pieņemama saistībā ar plašu paraugu ar zemām vai nulles vērtības īres maksām, kā arī ar nepiederīgo atlasī.

3. princips

Dalībvalstis svarīgu stratifikācijas kritēriju iegūšanai izmanto tabulāro analīzi vai statistikas tehnikas. Izmanto vismaz izmēru, atrašanās vietu un vismaz vēl vienu svarīgu dzīvokļa īpašību. Jāizveido vismaz 30 šūnu un jāizšķir vismaz trīs izmēra klases un divi atrašanās vietu tipi. Citu vai mazāk faktoru izmantošana ir pieļaujama, ja iepriekš ir pierādīts, ka (vairākkārtējo) savstarpējo attiecību koeficients sasniedz 70 %.

1.2.3. Faktiskās un potenciālās īres maksas

Īres maksu parasti definē kā summu, kas jāmaksā par tiesībām izmantot nemēbelētu dzīvokli. Maksa par apkuri, ūdeni, elektrību utt. nebūtu jāieskaita, lai gan dažreiz praksē to ir grūti izdalīt atsevišķi. Lai pakļautos ESA novērtējuma noteikumiem, no dzīvokļu pakalpojumu kopuma būtu jāatdala fakturēts pievienotās vērtības nodoklis.

Attiecībā uz faktiskajām īres maksām droši vien svarīgāks ir zināms valsts atbalsts. Piemēram, kādiem noteikumiem iemītņiekiem ir tiesības saņemt valsts pārskaitījumu (piemēram, dzīvokļa pabalstu), kuru administratīvu iemeslu dēļ maksā tieši saimniekam. Faktiskās īres maksas summa var atšķirties atkarībā no informācijas avota. Ja informācijas avots ir īrnieks, varētu būt nepieciešams labot nosaukto īres maksu, pieskaitot visus īpašos īres pabalstus.

Turklāt faktisko īres maksu izmantošanai potenciālo īres maksu noteikšanas nolūkos nepieciešams noskaidrot vairākus būtiskus jautājumus, kam ir iespaids uz datu saskaņošanu. Pirmais punkts saistīts ar jautājumu, vai potenciālo īres maksu noteikšanas nolūkos būtu jāizmanto visas īres maksas vai tikai īres maksas jaunos līgumos. Atkarībā no nolūka iespējams atrast dažādus teorētiskus argumentus, kas atbalsta faktiskās īres maksas atbilstīgi jauniem līgumiem, līgumiem, kas parakstīti celšanas gadā, vai "caurmēra" līgumiem. Piemērojot vispārējos noteikumus, t.i., izmantot līdzīgu dzīvokļu īres maksas, nešķiet pieņemami ierobežot potenciālo īres maksu noteikšanu ar īres maksām no jauniem līgumiem. Ņemot vērā to, ka "caurmēra" īres maksas izmanto izīrētajā sektorā, tas pats būtu jāpiemēro īpašnieku apdzīvotajiem dzīvokļiem. Turklāt citāds risinājums radītu lielas grūtības daudzās valstīs, piemērojot stratifikācijas metodi. Īsāk sakot, secinājums ir tāds, ka potenciālo īres maksu aprēķināšanai būtu jāizmanto vidējās faktiskās īres maksas no visiem līgumiem.

Otrs jautājums attiecas uz problēmu, vai valstij piederošu dzīvokļu īri var izmantot potenciālo īres maksu noteikšanai. Ņemot vērā to, ka īpašnieku apdzīvotie dzīvokļi parasti ir privāti, noteikšanai būtu jāizmanto tikai faktiskās īres maksas privātajā sektorā. Ja tomēr nav pieejams tāds daudzums privāto dzīvokļu faktisko īres maksu, kas būtu pietiekams pamats noteikšanai, izņēmuma kārtā var izmantot valsts dzīvokļu īres maksas, ar nosacījumu, ka tās palielina par subsīdijām, ko maksā tikai par valsts, nevis privātiem dzīvokļiem.

Vēl kāds jautājums saistīts ar mēbelētu dzīvokļu īres maksu izmantošanu, lai paplašinātu potenciālo īres maksu pamatu. Principā pamats īpašnieku apdzīvotu dzīvokļu potenciālās īres vērtības noteikšanai ir nemēbelētu dzīvokļu īres maksas. Tāpēc īres maksas par mēbelētiem dzīvokļiem tieši izmantot nevar. Lai izvairītos no nepareiza īres maksu līmeņa noteikšanas, tās būtu jāsamazina, atskaitot maksājumu par mēbeļu izmantošanu.

4. princips

Faktiskā īres maksa ir īres maksa, ko maksā par tiesībām izmantot nemēbelētu dzīvokli. Ja informācijas avots ir īrnieks, varētu būt nepieciešams labot novēroto faktisko īres maksu, pievienojot īpašus īres pabalstus, ko administratīvu iemeslu dēļ maksā tieši saimniekam. Lai iegūtu potenciālās īres maksas, izmanto faktisko īres maksu no visiem līgumiem, kas saistīta ar privātiem dzīvokļiem. Ja statistikas nolūkos tas ir nepieciešams, izņēmuma kārtā var izmantot valsts dzīvokļu īres maksu, ar noteikumu, ka tām pieskaita visas subsīdijas, ko maksā tikai valstij un nevis privātiem īpašniekiem. Līdzīgā veidā noteikšanā var iekļaut arī īres maksas par mēbelētiem dzīvokļiem, atskaitot starpību starp mēbelētu un nemēbelētu dzīvokli.

1.3. Bāzes gada novērtējuma avoti un ekstrapolācijas metodes

1.3.1. Dzīvokļu kopums

Būtisks elements aprēķinos ar stratifikācijas metodi ir informācija par dzīvokļu kopumu. Šī informācija kalpo par vispārēju atsauci ekstrapolācijas procedūrās. Dzīvokļu kopums parasti sastāv no dzīvojamām ēkām vai to daļām, ko izmanto kā apdzīvojamo platību. Sīkāks izskaidrojums sniegts nodaļā par īpašām problēmām. Galvenie Kopienā izmantotie avoti, lai šo kopumu noteiktu, ir būvniecības skaitīšanas, administratīvie celtniecības reģistri vai tautas skaitīšanas. Visbiežāk bāzes gada skaitli precizē, lai nonāktu pie kārtējā gada novērtējuma.

Attiecībā uz bāzes gada dzīvokļu kopumu šķiet, ka būvniecības skaitīšana ir vismazāk problemātiskais un vispilnīgākais avots, īpaši, ja to veic kopā ar tautas skaitīšanu. Administratīvie celtniecības reģistri ir lielā mērā atkarīgi no juridiskām procedūrām, kas var radīt neskaidrības, piemēram, par to, vai ir precīzi reģistrēti dzīvokļu paplašinājumi, uzlabojumi, pārveidošana un nojaukšana. Izmantojot iemītņieku sniegto informāciju tautas skaitīšanā par pamatu dzīvokļu kopumam, var rasties problēmas, jo rezultāti parasti nepietiekami novērtē otrās mājas, kuras skaitīšanas laikā nav aizņemtas.

5. princips

Bāzes gada dzīvokļu kopuma noteikšanai dalībvalstis par pamatu izmanto vai nu būvniecības skaitīšanu, tautas skaitīšanu vai administratīvo celtniecības reģistru. Tā kā būvniecības skaitīšana parasti sniedz lielāko pabeigtības pakāpi, administratīvās celtniecības skaitīšanas un tautas skaitīšanas izmantošanai nepieciešamas intensīvas un pamatīgas pārbaudes, lai iegūtu pilnīgu informāciju.

1.3.2. Faktiskās īres maksas

Otrs būtisks pamatelements dzīvokļu pakalpojumu kopuma aprēķināšanā atbilstīgi stratifikācijas metodei saistīts ar faktiskajām īres maksām, kas samaksātas izīrētajā sektorā. Informāciju par faktiskajām īres maksām bāzes gadā iegūst vai nu no skaitīšanas (piemēram, tautas skaitīšanas), vai no paraugapsekojuma, piemēram, ģimenes budžeta apsekojumiem. Pirmajā no tiem faktiskās īres maksas droši vien tiek aptvertas pilnībā un aprēķini atstāj iespaidu tikai uz potenciālo īres maksu līmeni. Attiecībā uz ģimenes budžeta apsekojumiem aprēķini skar gan faktisko, gan potenciālo īres maksu līmeni. Skaitīšana acīmredzami ir plašs pamats uzticamai informācijai. Savukārt ģimenes budžeta apsekojumus parasti arī uzskata par diezgan uzticamiem, īpaši attiecībā uz būtiskām precēm. Tomēr ir zināms, ka šāda tipa apsekojumos problēma ir diferenciālās atbildes trūkums. Ja dzīvokli uzskata vairāk par greznuma lietu, nevis par būtisku lietu, šī problēma atstāj nevēlamu iespaidu uz īres maksu aprēķinu un tā būtu jākompensē. Vēl kāda problēma ar ģimenes budžeta apsekojumu vismaz mazās valstīs saistīta ar tā mazo lielumu, kas var ierobežot īres maksu stratifikācijas iespējas. Jebkurā gadījumā, ciktāl vien iespējams, jāizmanto pieejamie papildu avoti. Tā var būt, piemēram, valstīs, kurās liela daļa dzīvokļu ir valsts kontrolē un dzīvokļu aģentūrām ir jāsniedz atskaite. Lai tālāk uzlabotu rezultātus, nepārtraukti jāpēta arī alternatīvie avoti, piemēram, īpaši īres maksu apsekojumi.

6. princips

Lai iegūtu faktiskās īres maksas katrā līmenī, dalībvalstis izmanto visplašākos un visuzticamākos avotus, piemēram, tautas skaitīšanu vai iemītnieku apsekojumu. Jānovērtē alternatīvie avoti, lai uzlabotu uzticamību un pilnīgumu, un jo īpaši stratifikāciju.

1.3.3. Bāzes gada rezultātu ekstrapolācija

Tikai dažām dalībvalstīm ir nepieciešamā ikgadējā informācija, lai katru gadu no jauna veiktu īpašnieku apdzīvoto dzīvokļu kopuma aprēķinus. Vairākumā valstu kāda gada rezultātus izmanto kā pamatu un pēc tam precizē, lai noteiktu esošā gada skaitli ar indikatoru palīdzību. Praksē, šķiet, pastāv atšķirības, jo dažas valstis rīkojas tā, ka precizē (kopējo) bāzes gada kopumu, izmantojot saliktu indikatoru, turpretī citas atsevišķi ekstrapolē dzīvokļu kopumu un īres maksu katrā līmenī. Lai gan parasti varētu sagaidīt līdzīgus rezultātus, strukturālas pārmaiņas, piemēram, attiecībās starp izīrētajiem un īpašnieku apdzīvotajiem dzīvokļiem, var radīt atšķirības. Turklāt atsevišķs aprēķins ļauj izdarīt ticamības pārbaudes.

Attiecībā uz izmantotajiem indikatoriem, daudzuma indeksu vairākumā gadījumu iegūst no celtniecības industrijas produkta. Cenu indikators, no otras puses, bieži balstās uz to īres maksu cenu indeksu, kas maksātas no patērētāju cenu indeksa. Tas var radīt neprecizitātes tajos gadījumos, kad pieņēmums, ka potenciālās īres maksas seko kopuma kustībai, neattiecinot, piemēram, sakarā ar valsts kontrolētām īres maksām. Potenciālo īres maksu ekstrapolācijai, tāpat kā bāzes gadā, tāpēc būtu labāk izmantot cenu indeksu, kas attēlo privāti izīrēto dzīvokļu kustību. Tālāk uzmanība jāpievērš faktam, ka cenu indeksi parasti neietver cenu pieaugumu sakarā ar kvalitātes maiņu. Cenu indeksi tādēļ jāpapildina ar kvalitātes indikatoru, kas ataino uzlabojumus.

Visbeidzot, šķiet noderīgi samazināt strukturālo pārmaiņu ietekmi uz rezultātiem, ierobežojot ekstrapolācijas periodu. Tāpēc, ņemot vērā attiecīgās pamatstatistikas periodiskumu, šķiet piemēroti veikt dzīvokļu kopuma atzīmēšanu katrus 10 gadus, t.i., parastajā tautas skaitīšanai noteiktajā intervālā. Papildus cenas elementa (īres maksas katrā līmenī) atzīmēšana būtu jāveic vismaz reizi katros piecos gados, t.i., parastajā ģimenes budžeta apsekojumiem noteiktajā intervālā.

7. princips

Ja nav iespējams katru gadu no jauna veikt pilnīgu dzīvokļu pakalpojumu kopuma novērtējumu, dalībvalstis var ekstrapolēt dotā bāzes gada skaitli, izmantojot attiecīgus daudzuma, cenas un kvalitātes indikatorus. Dzīvokļu kopuma un vidējās īres maksas ekstrapolāciju veic katram līmenim atsevišķi. Ekstrapolācijas procedūrā nošķir aprēķinus attiecībā uz faktisko un potenciālo īres maksu. Ja vajadzīgs, ekstrapolāciju

izmantoto līmeņu skaits var būt mazāks nekā līmeņu skaits, kuru izmanto bāzes gada aprēķinos. Lai ekstrapolētu potenciālo īres maksu īpašnieku apdzīvotiem dzīvokļiem, parasti piemēro cenu indeksu, kas atspoguļo īres maksas privātajā sektorā. Jebkurā gadījumā dzīvokļu kopuma atzīmēšanas periodam nevajadzētu pārsniegt 10 gadus un cenas elementa atzīmēšanas periodam nevajadzētu pārsniegt piecus gadus.

1.4. Īpašas problēmas

1.4.1. *Dzīvokļi bez īres maksas un lēti dzīvokļi*

Vācot informāciju par faktiskajām īres maksām, reizēm novēro nulles vērtības vai ļoti zemas vērtības. Attiecībā uz dzīvokļiem bez īres maksas tāpēc rodas divaina situācija, kad dzīvokļa pakalpojums faktiski tiek sniegts, bet bez (redzama) maksājuma. Šādos gadījumos šķiet piemēroti pieņemt lēmumu par novērotās nulles īres maksas koriģēšanu. Līdzvērtīgs risinājums būtu loģisks arī attiecībā uz lētiem dzīvokļiem.

Līdztekus tam, ka iejaucas valdība, ir arī citi iemesli, kādēļ var būt dzīvokļi bez īres maksas vai lēti dzīvokļi. Viens piemērs ir gadījums, kad darbinieks par pamazinātu vai nulles īres maksu aizņem dzīvokli, kas pieder darba devējam. Tas var attiekties uz visiem darbinieku veidiem, ieskaitot mājamākotājus vai sargus. Šādā gadījumā faktiskā īres maksa jākorģē, un starpību starp faktisko un salīdzināmo īres maksu uzskata par mantisku atlīdzību (skat. ESA 1979, 408.j punktu). Vēl iespējams, ka dzīvokļus bez maksas vai par ļoti zemu maksu izīrē radniekiem vai draugiem. Šādā gadījumā to koriģē, vienkārši mainot šo dzīvokļu klasifikāciju sektorā no īrēta uz īpašnieka apdzīvotu. Līdzīga korekcija, šķiet, vajadzīga arī attiecībā uz īrnieku izdarītām iemaksām, kad īrnieks iepriekš maksā par īri par garāku laikposmu, nekā tas pieņemts parasti.

8. princips

Novēroto faktisko īres maksu attiecībā uz dzīvokļiem bez īres maksas un lētiem dzīvokļiem koriģē, lai iekļautu pilnu dzīvokļu pakalpojumu. Potenciālo īres maksu aprēķināšanai neizmanto nekoriģētas nulles vērtības īres maksas, nedz arī lētas īres maksas.

1.4.2. *Atpūtas mājas*

Atpūtas mājas aptver visus brīvā laika dzīvojamo platību veidus, piemēram, tuvējo atpūtas māju, ko izmanto īsus laikposmus daudzas reizes gadā vai attālākas vasarnīcas, ko izmanto ilgāku laiku, bet tikai dažas reizes gadā. No pirmā acu uzmetiena nešķiet, ka izīrētās atpūtas mājas varētu radīt problēmas, jo izmanto faktiski maksāto īres maksu. Ja faktiskās īres maksas iekasē ik mēnesi, ekstrapolācija uz kopējo gada skaitli tomēr var radīt pārvērtēšanu, ja nav iekļauta papildus informācija par vidējo ilgumu, kad atpūtas māja ir aizņemta.

Lai aprēķinātu potenciālo īres maksu īpašnieku apdzīvotām atpūtas mājām, loģiskākā pieeja būtu šos īpašumus stratificēt un piemērot attiecīgo vidējo gada īres maksu par faktiski izīrētām līdzīgām telpām. Gada īres maksa netieši norāda uz vidējo ilgumu, kad atpūtas māja ir aizņemta. Ja rodas grūtības, var piemērot aizstājēju metodi, t.i., savākt informāciju par atpūtas mājām vienā līmenī un piemērot vidējo gada īres maksu par faktiski izīrētām atpūtas mājām tām atpūtas mājām, kas atrodas vienā līmenī, un piemērot vidējo gada īres maksu par faktiski izīrētām atpūtas mājām tām atpūtas mājām, kuras apdzīvo īpašnieki. Treškārt, ir pieļaujams izmantot pilnu gada īres maksu par parastiem dzīvokļiem vienā un tajā pašā līmenī vai atrašanās vietā, tajos gadījumos, kad atpūtas mājas ir ļoti maza daļa no dzīvokļu kopuma vai ja tās nevar nodalīt no citiem dzīvokļiem. Šo procedūru piemērošana šķiet saprātīga pat attiecībā uz mājokļiem kūrortos, ņemot vērā to, ka tie ir vienmēr pieejami īpašniekam un tos par brīvu izmantos arī tā draugi vai radnieki.

Attiecībā uz atpūtas māju klasifikāciju pēc to profila, t.i., vai ierindot tās starp dzīvokļiem vai viesnīcu/restorānu sektorā, pastāv divi uzskati. No vienas puses, šķiet, ka NACE klasifikācija ietver darbības saistībā ar atpūtas māju uzturēšanu pie viesnīcām un restorāniem. No otras puses, būtu noderīgi apvienot visas potenciāli izmantojamās vienības. Jebkurā gadījumā, ja piemēro trešo augstāk minēto risinājumu, dalījums starp atpūtas mājām un citiem dzīvokļiem ir sarežģīts. Tā kā no NKP viedokļa šis jautājums nav prioritārs, to var izlemt citās ekspertu grupās.

9. princips

Atpūtas mājas aptver visus brīvā laika dzīvojamo platību veidus, piemēram, tuvējas atpūtas mājas vai attālākas vasarnīcas. Lai noteiktu atpūtas māju kopumu, būtu jāizmanto līdzīgu telpu gada vidējās īres maksas. Gada īres maksa netieši norāda uz atpūtas mājas izmantošanas ilgumu. Lai gan būtu vēlama stratifikācija, atpūtas mājas var ievietot vienā līmenī. Ja atpūtas mājas ir ļoti maza daļa no dzīvokļu kopuma, var izmantot pilnu gada īres maksu par parastiem dzīvokļiem tajā pašā līmenī vai vietā. Pamatota izņēmuma gadījumā, kad nav pieejamas vai nav statistiski uzticamas faktiskās īres maksas dažos līmeņos, var izmantot citas objektīvas metodes, piemēram, lietotāja izmaksu metodi.

1.4.3. Uzturēšanās tiesības zināmā laikā

Lai atvieglotu kopēju risinājumu attiecībā uz īpašumiem, kuros uzturēšanās paredzēta noteiktu laiku, jāatsauc atmiņā šā jaunā izmitināšanas veida galvenās iezīmes. Uzturēšanās tiesības noteiktā laikā rodas, kad nekustamā īpašuma aģents pārdod tiesības uzturēties noteiktu laiku katru gadu kādā apdzīvojamā platībā, kas atrodas tūrisma rajonā, un uzņemas šā īpašuma vadību. Minētās tiesības garantē apliecību, kuru izsniedz pēc pirmā maksājuma. Apliecību var pārdot par tobrīd esošo cenu. Pēc tam periodiski jāizdara nākamie maksājumi administratīvo izdevumu segšanai.

No šā apraksta izriet, ka pirmo maksājumu vajadzētu uzskatīt par ieguldījumu, jo apliecību izdod līdzīgi kā akciju. To pamato arī tas, ka atbilstīgi vismaz vienas dalībvalsts tiesībām pircējs iegūst reālas tiesības. Tādējādi šķiet derīgi valstu grāmatvedībā pirmo maksājumu iekļaut pie nemateriāliem aktīviem. Pēc tam būtu loģiski uzskatīt izmitināšanas pakalpojumu bez īres maksas kā nekustamo īpašumu aģenta maksātu dividendi atvietojamās lietās.

Galvenā problēma ir tāda, ka pakalpojumu faktiski sniedz ar izmitināšanu uz noteiktu laiku, kas nav iekļauta ekonomikas produkcijā. Tam loģiski vajadzīga korekcija. Vispirms, priekšlikums pieņemt periodisku maksājumu kā aizvietotāju netieši nozīmē to, ka netiek izdarītas nekādas korekcijas attiecībā uz izmitināšanas pakalpojumu, tā kā periodiskais maksājums aptver citu pakalpojumu, tas ir, pārraudzības izdevumus. Cita teorētiska iespēja būtu uzskatīt pirmo maksājumu par iepriekšēju samaksu par sniegto pakalpojumu un izdalīt to pa attiecīgajiem laikposmiem, kad tiesības uzturēties tiek izmantotas. Izņemot statistikas problēmas saistībā ar šā modeļa piemērošanu praksē, šķiet, pastāv arī juridiska rakstura pretruna, jo netieši interpretācija ir pakalpojuma pirkšana, nevis aktīvu iegāde.

Vēl viena iespēja ir iegūt aizvietotāju no faktiskajām gada īres maksām par līdzīgām (pašapgādes) izmitināšanas telpām. Šo risinājumu pamato fakts, ka vietas, kur izmitināšana notiek uz kādu noteiktu laiku, atrodas tūrisma rajonos un pastāv kopā ar faktiski izīrētiem atpūtnieku dzīvokļiem. Ja rodas grūtības, divas pārējās metodes, kas ieteiktas attiecībā uz atpūtas mājām, ir pieļaujams izmantot arī attiecībā uz īpašumiem, kuros uzturēšanās paredzēta noteiktu laiku. Potenciālajai īrei jābūt neto, lai izvairītos no dubultās grāmatvedības, ko aptver periodiskie maksājumi. Jebkurā gadījumā, potenciālās īres maksas noteikšanai īpašumiem, kuros uzturēšanās paredzēta noteiktu laiku, vienlaikus jāizdara pielāgojumi ienākumu un izdevumu pieejā.

Saistībā ar nozaru klasifikāciju izmitināšanu uz noteiktu laiku var uzskatīt vai nu par otru dzīvokli (dzīvokļu industrija) vai par viesnīcas tipa izmitināšanu. Šķiet, ka izmitināšanai uz noteiktu laiku piemīt gan dzīvokļu, gan viesnīcu/restorānu industrijas iezīmes. Tā kā no NKP viedokļa šis jautājums nav prioritārs, to var izlemt citās ekspertu grupās.

10. princips

Attiecībā uz izmitināšanu uz noteiktu laiku piemēro tās pašas procedūras, ko attiecībā uz atpūtas mājām.

1.4.4. Brīvo istabu īrnieki

Vairākumā valstu lielu skaitu studentu izmitina brīvās istabās. Bieži to paplašina arī uz jauniem cilvēkiem, vai personām, kuru darbs liek tām atrasties prom no mājās. Ja istaba ir īrēta dzīvokļa daļa, t.i., to izīrē apakšīrniekam, nav nekādu ievērojamu problēmu. Īri par brīvo istabu var uzskatīt par ieguldījumu faktiskajā galvenajā īres maksā, t.i., norēķinu starp saimniecībām. Ja savukārt istaba ir daļa no īpašnieka apdzīvota dzīvokļa, būtu dubulta grāmatvedība iekļaut gan īri, ko īrnieks maksā, gan potenciālo īres maksu visā pilnībā. Droši vien pareizais risinājums būtu uzskatīt īrnieka maksāto faktisko īri par maksājumu par to dzīvokļa daļu, ko tas aizņem, un noteikt potenciālo īres maksu pārējai daļai. Tomēr var arī nebūt iespējas to izdarīt. Tā vietā

īri varētu uzskatīt par norēķinu saistībā ar dzīvokļa izmaksu dalīšanu. Tas būtu līdzīgi pirmajam gadījumam, ciktāl faktisko brīvās istabas īres maksu uzskata par ieguldījumu potenciālajā galvenajā īres maksā. Tā rezultātā būtu jāizdara korekcija, ja saimniecības nozare ir sīkāk sadalīta grupās.

Nākamais jautājums ir, kā izturēties pret dažādu istabu izīrēšanu apakšīrniekiem. Tādā gadījumā ieteicams piemērot terminu "brīvās istabas īrnieks" tikai tad, kad īpašnieks vai galvenais īrnieks arī pats turpina apdzīvot attiecīgo dzīvokli. Citādi izīrēšanu apakšīrniekam vajadzētu uzskatīt par atsevišķu ekonomisko darbību (izmitināšanu vai pansiņu).

11. princips

Īres maksas par brīvajām istabām dzīvokli uzskata par ieguldījumu galvenajā īres maksā, ja vien īpašnieks vai galvenais īrnieks turpina apdzīvot attiecīgo dzīvokli.

1.4.5. Tukši dzīvokļi

Pirmkārt, izīrētu dzīvokli vienmēr uzskata par aizņemtu pat tad, ja īrnieks izvēlas dzīvot citur. Saskaņā ar ESA 1979 315.i punktu par produkciju uzskata īres vērtību. Otrkārt, atbilstīgi vispārējam risinājumam, kāds pieņemts attiecībā uz atpūtas mājām un izmitināšanu uz noteiktu laiku, gada īres maksa netieši attēlo vidējo laika periodu, kad attiecīgais dzīvoklis ir aizņemts. Jautājums par tukšajiem dzīvokļiem tādēļ attiecas tikai uz neizīrētiem dzīvokļiem, kurus neizmanto to īpašnieks, t.i., kuri ir pārdodami vai izīrējami. Šādos gadījumos netiek sniegts dzīvokļa pakalpojums, tādēļ jāieraksta nulles īres maksa.

Nepieciešamā informācija, lai noteiktu, vai neizīrēts īpašums ir tukšs vai nav, var pamatoties uz īpašnieka vai kaimiņu paziņojumu. Ja šādas informācijas nav, par norādījumu uz to, vai dzīvoklis ir aizņemts, var izmantot mēbeļu esamību. Pretēji, nemēbelētus dzīvokļus var uzskatīt par tukšiem, jo grūti iedomāties to, ka saistībā ar tiem tiktu sniegts dzīvokļa pakalpojums. Tukši dzīvokļi ietver arī dzīvokļus, kurus pārņem atkārtoti pēc saistību nepildīšanas attiecībā uz maksājumiem, vai kas ir tukši uz īsu laiku, tādēļ ka dzīvokļu aģentūra tūlīt neatrod jaunu īrnieku. Gadījums starp šiem diviem ir tāds, kad dzīvoklis ir tukšs, bet pilnīgi mēbelēts, un īpašnieks to var nekavējoties izmantot. Šeit iespējams argumentēt, ka dzīvokļa pakalpojums nav sniegts, kamēr īpašnieks to faktiski neapdzīvo. Tā kā tas ir salīdzināms ar gadījumu, kad dzīvoklis ir izīrēts, bet tukšs, šķiet tomēr piemēroti īres maksu ierakstīt. Tāpēc mēbelētus īpašnieku apdzīvotus dzīvokļus parasti uzskata par aizņemtiem.

Visbeidzot jāpiebilst, ka par tukšu dzīvokli tāpat iespējami izdevumi, piemēram, kārtējie izdevumi par uzturēšanu, elektrību, apdrošināšanu, nodokļi utt. Tie jāiekļauj pie dzīvokļu nozares starppatēriņa. Tāpat kā gadījumā, kad uzņēmums nesniedz nekādus pakalpojumus, tas var radīt negatīvu pievienoto vērtību.

12. princips

Attiecībā uz neizīrētiem dzīvokļiem, kas ir pārdodami vai izīrējami, ieraksta nulles īres maksu. Mēbelētus īpašnieku apdzīvotus dzīvokļus parasti uzskata par aizņemtiem dzīvokļiem.

1.4.6. Garāžas

Tā kā dažas valstis argumentēja, ka garāžu jautājums ESA 1979 (nedz arī SNA 1968) nav pilnīgi skaidrs, derīgs šķiet priekšlikums noskaidrot situāciju. Jāatzīmē, ka dalībvalstis, kuras atsaucās uz agrāko anketu, vienprātīgi vēlēās iekļaut garāžas dzīvokļu pakalpojumu kopumā, ja tās saista ar dzīvokli. Tam būtu jāietver automašīnu novietošanas vietas, tā kā tām acīmredzot ir tāda pati funkcija.

ESA nosacījums ilgstošas lietošanas preču klasifikācijai par bruto pamatkapitāla sastāvdaļu ir to izmantošana ražošanas procesā. Ilgstošas lietošanas preces, ko neizmanto ražošanas nolūkiem, piemēram, patērētāju ilgstošas lietošanas preces, reģistrē kā galīgā patēriņa izdevumus. Pretēji, tas nozīmē, ka lietas, kas iekļautas bruto pamatkapitāla sastādīšanā, parasti rada arī kādu produkciju. Tā kā garāžas ir daļa no bruto pamatkapitāla sastādīšanas, būtu piemēroti ne tikai ietvert īrēto garāžu pakalpojumu ekonomikas produkcijā, bet arī aprēķināt potenciālo īpašnieku aizņemto garāžu kopumu. Abos gadījumos garāža ir dzīvokļa ērtību elements kā jebkura cita ērtība.

Tomēr ESA 1979 315.j punkta pirmā zemteksta piezīme nosaka, ka "par potenciālo īres maksu vērtību par nedzīvojamām ēkām, ko tieši izmanto to īpašnieki, neatskaitās atsevišķi". Tādējādi par īpašnieku izmantotām garāžām potenciālo īres maksu nosaka tikai tad, ja tās uzskata par dzīvojamām ēkām. Praksē var izšķirt vairākus gadījumus. Pirmkārt, garāža ir dzīvojamās ēkas neatņemama sastāvdaļa. Šādā gadījumā, kad fiziska atdalīšana nav iespējama, visu ēku uzskata par dzīvojamo ēku un potenciālo īres maksu aprēķina par īpašnieku aizņemtām garāžām. Otrā gadījumā, kad īpašnieka aizņemta garāža ir atsevišķi, var izšķirt starp garāžām, kuras izmanto saistībā ar dzīvokli un tām, kuras izmanto citiem nolūkiem (piemēram, automašīnas novietošanai netālu no darba vietas). Abas droši vien klasificē kā nedzīvojamās ēkas. Saskaņā ar minēto zemteksta piezīmi, par atsevišķi novietotām īpašnieku izmantotām garāžām potenciālo īres maksu nenosaka.

Jebkurā gadījumā būtu jāuzsver, ka parasti ir vairāk īpašnieku izmantotu dzīvokļu nekā izīrētu dzīvokļu ar garāžu. Lai pareizi ietvertu šo strukturālo atšķirību, šķiet, ka vislabākais veids ir izmantot garāžas esamību par stratifikācijas kritēriju.

13. princips

Garāžas un automašīnu novietošanas vietas sniedz dzīvokļu pakalpojumos ieskaitāmus pakalpojumus, ja tie ir strukturāli iekļauti apdzīvojamajā platībā.

2. STARPPATĒRĪŅŠ

Dzīvokļu pakalpojumu starppatēriņš sīkāk apskatīts ESA ieguldījumu un produkcijas metodoloģijā. No praktiskā viedokļa problēmas, šķiet, rodas saistībā ar to, kā uztvert noteiktus (komunālos) maksājumus, kā arī remontus un uzturēšanu.

Attiecībā uz noteiktiem maksājumiem, ESA 1979 ieguldījumu un produkcijas metodoloģija ⁽¹⁾ norāda, ka maksājumus par apkuri, ūdeni, elektrību, kopējām platībām, drošību, liftiem utt. neiekļauj starppatēriņā (un tādējādi arī kopumā). Praksē tomēr daudzas valstis tos iekļauj, atsaucoties uz to, ka tos uzskata par īres pakalpojuma daļu, un visai bieži tos nevar nodalīt atsevišķi. Ieteicams ievērot pašreizējā ESA noteikumus, lai panāktu paralēlu attieksmi pret izīrētiem un īpašnieku apdzīvotiem dzīvokļiem un izvairītos no dubultās grāmatvedības saistībā ar īpašniekiem, kas dzīvokli apdzīvo. No otras puses, nebūtu jāskar NKP līmenis, ja konsekventi tiek veikta starppatēriņa un kopuma bruto apskate.

Attiecībā uz remontiem un uzturēšanu, ESA 1979 skaidri norāda, ka lieli remontu, kas definēti kā remontu, kuri uzlabo attiecīgo īpašumu, paildzina tā mūžu vai to restaurē, jāpieskaita kapitāla sastādīšanai. Attiecībā uz parastajiem remontiem, ESA ieguldījumu un produkcijas metodoloģija norāda, ka "tie jāiekļauj starppatēriņā visos gadījumos, kad to izdevumus uzņemas īpašnieks, neatkarīgi no tā, vai īpašums ir izīrēts vai to apdzīvo īpašnieks. Ja šos izdevumus uzņemas īrnieks, kuram īpašums ir izīrēts, tie tomēr būtu jāreģistrē tieši pie galīgā saimniecības patēriņa". Tas netieši nozīmē, ka īpašnieku apdzīvota dzīvokļa starppatēriņam būtu jābūt nedaudz augstākam nekā izīrēta dzīvokļa starppatēriņam, jo pēdējā gadījumā tas ietver izdevumus, ko uzskata par īrnieka remontu. Šķiet, dažas valstis atkāpjas no šī noteikuma un pēc tam, kad ir noteikušas kopumu tirgus cenās, ietver īrnieku veiktos remontus dzīvokļu pakalpojumu kopumā un starppatēriņā, un pēc tam caur kopumu novada tos uz galīgo patēriņu. Tas ir pieļaujams, ja tam nav nekādas ietekmes uz NKP līmeni.

Papildus jautājumam, kas tika uzstādīts pie tukšiem dzīvokļiem, jāuzsver, ka būtu jāizvairās no starppatēriņa dubultās grāmatvedības attiecībā uz īpašnieku apdzīvotiem dzīvokļiem.

14. princips

Dzīvokļu pakalpojumu starppatēriņu nosaka atbilstīgi kopuma definīcijai. Parasti abos skaitļos neieskaita izdevumus par apkuri, ūdeni, elektrību utt. Ja praktisku iemeslu dēļ priekšroku dod citam paņēmienam, tas ir pieļaujams, ciktāl tas neskar IKP un NKP līmeņus.

⁽¹⁾ Skat. Eiropas Kopienų Statistikų biurojs, "Kopienų ieguldījumu un produkcijas tabulu metodoloģija, 1965" (tikai franču un vācu valodās).

3. DARĪJUMI AR PĀRĒJO PASAULI

Atbilstīgi ESA 1979 noteikumiem (211. un 214. punkts) nerezidējošas vienības uzskata par abstrakti rezidējošām vienībām to valsts ekonomiskajā teritorijā esošas zemes vai ēku īpašnieku statusā, bet tikai saistībā ar darījumiem, kas skar šo zemi vai ēkas. Tas vienkārši nozīmē, ka dzīvokļa pakalpojums, ko sniedz saistībā ar nerezidējošas personas dzīvokli, ieskaita tās ekonomikas kopumā, kur dzīvoklis atrodas. Tomēr teorētiski to koriģē, pārejot no IKP uz NKP iedaļā īpašums un uzņēmējdarbības ienākumi (R 40). ESA 1979 430.b punktā tiek apstiprināts, ka šis punkts iekļauj neto īres maksu, ko rezidenti saņem kā zemes un ēku īpašnieki visur citur pasaulē vai otrādi. Tas atbilst rezidējošas vienības interesei prasībā pašai pret sevi tās abstraktas rezidējošas vienības citur pasaulē statusā.

Parasti nerodas gandrīz nekādas problēmas, ja nerezidējošai personai piederošu dzīvokli izīrē rezidentam, tā kā naudas plūsma notiek un to ietver maksājumu bilancē. Situācija tomēr var atšķirties attiecībā uz īpašniekiem, kuri dzīvokli apdzīvo, jo tādā gadījumā līdzīga naudas plūsma droši vien nenotiks. Viens iespējams risinājums ir uzskatīt, ka tad, kad rezidentam pieder dzīvoklis ārzemēs un viņš to apdzīvo, viņu praktiski uzskata par rezidentu tajā valstī, kurā atrodas dzīvoklis. Šo risinājumu droši vien neizvēlētos valstis, kurās daudz dzīvokļu, piemēram, atpūtas mājas, aizņem nerezidenti. Otrs iespējams risinājums būtu ieviest korekcijas šā punkta darījumos ar pārējiem, ciktāl tas attiecas uz īpašnieku apdzīvotiem dzīvokļiem. Tam nepieciešams sastādīt tabulu par dzīvokļiem, kas pieder nerezidējošām personām un ko tās apdzīvo, un norāda uz faktu, ka personas valsts piederība nav pietiekama, lai nodalītu rezidentu no nerezidenta. Papildus būtu derīgi panākt vienošanos par šādu tabulu starp attiecīgajām dalībvalstīm. Tomēr vispārēju problēmu rada statistiski trūkumi šajā jomā. Lai gan atpūtas mājas, kas pieder ārvalstu rezidentiem, ir vissvarīgākās šajā sakarībā, dalībvalstis vienbalsīgi paskaidroja, ka šobrīd šāda informācija nav pieejama.

Īpašs jautājums šajā sakarībā saistās ar īpašumiem, ko izīrē, lai tajos uzturētos noteiktu laiku. Tā kā vienā un tajā pašā atskaites periodā šo īpašumu var aizņemt dažādu valstu rezidenti, tieša pierakstīšana izcelsmes valstij šķiet gandrīz neiespējama. Tomēr salīdzināmus rezultātus var iegūt, izmantojot iespējamāku pieeju. Pirmkārt, (potenciālo) pievienoto vērtību, ko rada izmitināšana uz noteiktu laiku, saista ar tās uzņēmējdarbības izcelsmes valsti, kam īpašums pieder. Pēc tam uzņēmējdarbībai, kam īpašums pieder, var lūgt sniegt to personu sadalījumu pa izcelsmes valstīm, kurām īpašums uz noteiktu laiku izīrēts; tas var kalpot par sadalījuma atslēgu.

15. *princips*

Saskaņā ar ESA 1979 visi dzīvokļi dalībvalsts ekonomiskajā teritorijā dod ieguldījumu tās IKP. Neto īres maksu, ko saņem nerezidējošas personas kā zemes vai ēku īpašnieki šajā valstī, reģistrē kā īpašumu ienākumus pārējiem un tādēļ atskaita no IKP pārējā uz NKP (un atpakaļ). Par neto īres maksu uzskata neto darbības pārpalikumu no faktiskās un potenciālās dzīvokļu izīrēšanas. Lai ņemtu vērā īpašnieku apdzīvotus dzīvokļus, kas pieder nerezidējošām personām, nepieciešama informācijas apmaiņa starp dalībvalstīm. Šīs informācijas koordinēšanu būtu jāuzņemas Eurostat, īpaši saistībā ar tabulas sastādīšanu, kas norāda dzīvokļus saistībā ar ārvalstu rezidentiem.