

ROZPORZĄDZENIE WYKONAWCZE KOMISJI (UE) 2021/1949**z dnia 10 listopada 2021 r.****w sprawie zasad szacowania usług mieszkaniowych do celów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/516 w sprawie harmonizacji dochodu narodowego brutto w cenach rynkowych (rozporządzenie DNB) oraz uchylające decyzję Komisji 95/309/WE, Euratom i rozporządzenie Komisji (WE) nr 1722/2005****(Tekst mający znaczenie dla EOG)**

KOMISJA EUROPEJSKA,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej,

uwzględniając rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/516 z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie harmonizacji dochodu narodowego brutto w cenach rynkowych oraz uchylające dyrektywę Rady 89/130/EWG, Euratom i rozporządzenie Rady (WE, Euratom) nr 1287/2003 (rozporządzenie DNB) ⁽¹⁾, w szczególności jego art. 5 ust. 3,

a także mając na uwadze, co następuje:

- (1) Zasady szacowania usług mieszkaniowych są jedną z kwestii określonych w rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) 2020/2147 ⁽²⁾ określającym wykaz zagadnień mających na celu zapewnienie wiarygodności, wyczerpującego charakteru i porównywalności danych dotyczących dochodu narodowego brutto w cenach rynkowych („DNB”), które należy uwzględnić w każdym cyklu weryfikacji.
- (2) Aby dane dotyczące DNB były wiarygodne, wyczerpujące i porównywalne, należy doprecyzować zasady szacowania usług mieszkaniowych.
- (3) Agregaty DNB i ich składniki powinny być porównywalne między państwami członkowskimi i powinny być zgodne z odpowiednimi definicjami i zasadami rachunkowości europejskiego systemu rachunków 2010 („ESA 2010”) ⁽³⁾.
- (4) Należy zatem uchylić decyzję Komisji 95/309/WE, Euratom ⁽⁴⁾ i rozporządzenie Komisji (WE) nr 1722/2005 ⁽⁵⁾.
- (5) Środki przewidziane w niniejszym rozporządzeniu są zgodne z opinią Komitetu ds. Europejskiego Systemu Statystycznego, o którym mowa w art. 8 rozporządzenia (UE) 2019/516,

PRZYJMUJE NINIEJSZE ROZPORZĄDZENIE:

Artykuł 1

Do celów rozporządzenia (UE) 2019/516 stosuje się zasady szacowania usług mieszkaniowych określone w niniejszym rozporządzeniu.

⁽¹⁾ Dz.U. L 91 z 29.3.2019, s. 19.⁽²⁾ Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2020/2147 z dnia 8 października 2020 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/516 przez określenie wykazu zagadnień, które należy uwzględnić w każdym cyklu weryfikacji (Dz.U. L 428 z 18.12.2020, s. 9).⁽³⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 549/2013 z dnia 21 maja 2013 r. w sprawie europejskiego systemu rachunków narodowych i regionalnych w Unii Europejskiej (Dz.U. L 174 z 26.6.2013, s. 1).⁽⁴⁾ Decyzja Komisji 95/309/WE, Euratom z dnia 18 lipca 1995 r. określająca zasady szacowania usług mieszkaniowych do celów wykonania art. 1 dyrektywy Rady nr 89/130/EWG, Euratom w sprawie harmonizacji obliczania produktu narodowego brutto w cenach rynkowych (Dz.U. L 186 z 5.8.1995, s. 59).⁽⁵⁾ Rozporządzenie Komisji (WE) nr 1722/2005 z dnia 20 października 2005 r. w sprawie zasad szacowania usług mieszkaniowych do celów rozporządzenia Rady (WE, Euratom) nr 1287/2003 w sprawie harmonizacji dochodu narodowego brutto w cenach rynkowych (Dz.U. L 276 z 21.10.2005, s. 5).

Artykuł 2

1. W celu zestawienia danych o produkcji usług mieszkaniowych państwa członkowskie stosują metodę stratyfikacji w oparciu o rzeczywiste czynsze w celu zestawienia danych o produkcji usług mieszkaniowych.

Państwa członkowskie stosują analizy tabelaryczne lub techniki statystyczne do wyprowadzenia istotnych kryteriów stratyfikacji.

2. W celu zestawienia danych o czynszach kalkulacyjnych państwa członkowskie wykorzystują rzeczywiste czynsze płacone za prawo do korzystania z nieumeblowanego lokalu mieszkalnego według umów związanych z lokalami mieszkalnymi będącymi własnością prywatną.

Wykorzystane mogą być również czynsze za umeblowane lokale mieszkalne, jeżeli zostaną pomniejszone o koszty korzystania z umeblowania.

Państwa członkowskie o małym prywatnym sektorze wynajmu mogą w celu poszerzenia podstawy dla czynszów kalkulacyjnych wyjątkowo korzystać z odpowiednio zwiększonych czynszów publicznych.

Artykuł 3

W wyjątkowych i odpowiednio uzasadnionych przypadkach państwa członkowskie mogą stosować inne obiektywne metody, jak na przykład metodę kosztów użytkowania.

Uzasadnienie nie jest wymagane, gdy stosowana jest metoda kosztów użytkowania w zestawieniu danych produkcji usług mieszkaniowych w odniesieniu do lokali mieszkalnych zamieszkałych przez właścicieli, o ile spełnione są następujące warunki:

- a) lokale mieszkalne wynajmowane od właścicieli prywatnych muszą stanowić mniej niż 10 % zasobu usług mieszkaniowych; oraz
- b) jeżeli spełniony jest warunek a), a udział mieszkań wynajmowanych ogółem – rynkowych i nierynkowych – w łącznych zasobach mieszkaniowych przekracza 10 %, różnica między czynszami rynkowymi a innymi opłaconymi czynszami musi przekraczać trzykrotność.

Artykuł 4

Państwa członkowskie, stosując podejście roku bazowego, dokonują ekstrapolacji wielkości otrzymanej dla danego roku bazowego, przy zastosowaniu odpowiednich wskaźników ilościowych, cenowych i jakościowych.

Artykuł 5

W odniesieniu do usług mieszkaniowych państwa członkowskie stosują szczegółowe zasady określone w załączniku w celu oszacowania produktu globalnego, zużycia pośredniego i transakcji z zagranicą.

Artykuł 6

Decyzja 95/309/WE, Euratom i rozporządzenie (WE) nr 1722/2005 tracą moc.

Artykuł 7

Niniejsze rozporządzenie wchodzi w życie dwudziestego dnia po jego opublikowaniu w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej*.

Niniejsze rozporządzenie wiąże w całości i jest bezpośrednio stosowane we wszystkich państwach członkowskich.

Sporządzono w Brukseli dnia 10 listopada 2021 r.

W imieniu Komisji
Ursula VON DER LEYEN
Przewodnicząca

ZAŁĄCZNIK

Zasady, które mają być stosowane przez państwa członkowskie w odniesieniu do usług mieszkaniowych przy szacowaniu produkcji globalnej, zużycia pośredniego i transakcji z zagranicą

1. PRODUKCJA USŁUG MIESZKANIOWYCH

1.1. **Metoda podstawowa**

W rachunkach narodowych przyjmuje się, że produkcja usług mieszkaniowych obejmuje nie tylko usługi świadczone w formie wynajmu lokali mieszkalnych, ale także w formie lokali mieszkalnych zamieszkałych przez właścicieli. W odniesieniu do wyceny produkcji usług mieszkaniowych europejski system rachunków narodowych i regionalnych ustanowiony rozporządzeniem (UE) nr 549/2013 (ESA 2010) przewiduje w pkt 3.75 załącznika A, że „[p]rodukcja globalna usług na własne cele finalne właścicieli mieszkań jest wyceniana według szacowanej wartości czynszu⁽¹⁾, który musiałby zapłacić najemca podobnego mieszkania uwzględniając zarówno takie czynniki jak lokalizacja, udogodnienia związane z sąsiedztwem itd., jak też wielkość i jakość samego mieszkania”. W zasadzie istnieje kilka metod, aby oszacować wartość usług produkowanych przez lokale mieszkalne zamieszkałe przez właścicieli:

- metoda stratyfikacji, oparta na czynszach rzeczywistych, łącząca informacje z całości zasobów mieszkaniowych w podziale na różne warstwy z informacją na temat rzeczywistych czynszów płaconych w każdej warstwie,
- metoda kosztów użytkowania, w której wykonuje się oddzielne oszacowania zużycia pośredniego, zużycia środków trwałych, innych podatków pomniejszonych o subsydia do produkcji oraz nadwyżki operacyjnej netto. Produkcja usług mieszkaniowych jest sumą tych komponentów,
- metoda samooszacowania, według której właściciele zamieszkujący lokale mieszkalne są proszeni o oszacowanie potencjalnego czynszu za posiadaną własność,
- metoda oceny administracyjnej, według której czynsz potencjalny jest określany przez stronę trzecią, np. przez organy podatkowe.

Metoda stratyfikacji oparta na czynszach rzeczywistych jest metodą preferowaną. Metoda ta może być również stosowana, aby oszacować wartość wszystkich czynszów rzeczywistych na podstawie próby czynszów rzeczywistych oraz aby oszacować wartość usług mieszkaniowych na podstawie lokali mieszkaniowych wynajmowanych za czynsz zerowy lub niski (szczegóły w pkt 1.4.1).

Metodę kosztów użytkowania należy stosować jedynie pod pewnymi warunkami i tylko w odniesieniu do warstw zasobów mieszkaniowych, w których brakuje danych z czynszów rzeczywistych lub są one statystycznie niewiarygodne.

Metody samooszacowania nie należy stosować ze względu na szeroki subiektywny wpływ na szacowane dane, który prowadzi do znacznych niepewności w wynikach.

Metoda oceny administracyjnej, szczególnie gdy jest powiązana z podatkami, może prowadzić do zniekształconych wyników. Czasami jednak wyniki otrzymane obiektywnymi metodami oceny mogą być dostępne dla niektórych warstw. Dopuszcza się wykorzystanie wyników, kiedy obiektywność metody i porównywalność wyników może zostać wykazana.

Metoda stratyfikacji wykorzystuje informacje dotyczące rzeczywistych czynszów w lokalach mieszkalnych wynajmowanych, aby na tej podstawie otrzymać szacunki wartości czynszowej zasobów mieszkaniowych. Można to traktować jako „ubruttowanie” w oparciu o metodę ilościowo-cenową. Stratyfikacja zasobów mieszkaniowych jest niezbędna do uzyskania wiarygodnych szacunków i uwzględnienia w sposób właściwy względnych różnic ceny. Następnie średni rzeczywisty czynsz dla warstwy jest stosowany w odniesieniu do lokali mieszkalnych w tej danej warstwie. Jeżeli dostępne informacje pochodzą z badań próby, ubruttowanie dotyczy zarówno lokali mieszkalnych wynajmowanych, jak i lokali mieszkalnych zamieszkałych przez właścicieli. Szczegółowa procedura ustalania czynszu dla poszczególnych warstw przeprowadzana jest zwykle dla roku bazowego, a następnie podlega ekstrapolacji na kolejny rok bieżący.

Czynsz, który należy stosować do lokali mieszkalnych zamieszkiwanych przez właścicieli w metodzie stratyfikacji jest definiowany jako czynsz na rynku prywatnym należny z tytułu prawa do korzystania z nieumeblowanego lokalu mieszkalnego. W celu określenia czynszów kalkulacyjnych należy wykorzystywać czynsze za lokale mieszkalne nieumeblowane ze wszystkich prywatnych umów rynkowych. Należy wliczyć prywatne czynsze rynkowe, pozostające na niskim poziomie z powodu przepisów prawnych.

(¹) Dla celów spójności z ESA 2010 termin „czynsz” stosowany jest w całym niniejszym tekście.

Jeżeli źródłem informacji jest najemca, niezbędne może być dokonanie korekty odnotowanej wartości czynszu przez dodanie wszelkich dodatków, które wypłacane są bezpośrednio właścicielowi. Jeżeli wielkość próby odnotowanych czynszów, zgodnie z tym, co określono powyżej, nie jest odpowiednio duża, do celów kalkulacyjnych można również wykorzystać odnotowane czynsze za lokale mieszkalne umeblowane, pod warunkiem że będą skorygowane o element obejmujący umeblowanie. W wyjątkowych przypadkach można wykorzystać powiększone czynsze za lokale mieszkalne będące własnością publiczną. Nie należy wykorzystywać niskich czynszów za lokale mieszkalne wynajmowane członkom rodziny lub pracownikom (szczegóły w części 1.2.3 oraz 1.4.1)

Metoda stratyfikacji może również być stosowana w celu ubruttowienia do wszystkich lokali mieszkalnych wynajmowanych. Średni czynsz do celów kalkulacji, jak opisano powyżej, może nie być odpowiedni dla niektórych segmentów rynku wynajmu mieszkań. Dla przykładu, pomniejszone czynsze za lokale mieszkalne umeblowane lub powiększone czynsze publiczne mogą być nieodpowiednie dla odpowiadających im rzeczywistych lokali mieszkalnych wynajmowanych. W szczególności w przypadku lokali mieszkalnych faktycznie wynajmowanych koszty umeblowania stanowią w rzeczywistości część czynszu i w obliczeniach dotyczących produkcji globalnej należy je uwzględnić. Oddzielne warstwy dla faktycznie wynajętych lokali mieszkalnych umeblowanych lub lokali mieszkalnych socjalnych w połączeniu z odpowiednim średnim czynszem mogą stanowić rozwiązanie dla tego problemu.

Czynsz nie powinien zasadniczo zawierać opłat za ogrzewanie, wodę bieżącą, elektryczność itp. Kiedy źródła danych nie pozwalają na to, należy zapewnić spójność między czynszami a zużyciem pośrednim (szczegóły w części 2).

Kiedy dla niektórych warstw składających się z lokali mieszkalnych zamieszkałych przez właścicieli brakuje reprezentatywnego czynszu rzeczywistego, rozwiązaniem jest w większości przypadków zastosowanie technik ekstrapolacji lub regresji.

Alternatywą dla standardowej metody stratyfikacji, opierającej się na średnich czynszach podlegających ekstrapolacji w podziale na warstwy, jest wykorzystanie hedonicznych metod regresji. Pokróćce metody te wykorzystują dane z próby dla wynajętych lokali mieszkalnych, aby określić cenę każdej cechy lokalu mieszkalnego (wielkość, lokalizacja, obecność balkonu itp.). Wynik otrzymuje się poprzez pomnożenie każdej cechy z (próby reprezentatywnej) zasobu lokali mieszkalnych z hedoniczną ceną tej cechy. Metody regresji pozwalają na uwzględnienie zwiększonej liczby zmiennych i mogą być szczególnie efektywne, kiedy w niektórych warstwach brakuje niektórych odnotowanych czynszów.

Oczywiście nie rozwiązuje to problemu sytuacji skrajnej, gdy wszystkie lokale mieszkalne są zamieszkałe przez właścicieli lub gdy brakuje rozwiniętego rynku czynszów. W takim przypadku jako ocenę obiektywną należy zastosować metodę kosztu użytkownika. Metodę kosztów użytkownika należy stosować wyłącznie do lokali mieszkalnych zamieszkałych przez właścicieli.

Szczegóły metody kosztów użytkownika

Metodę kosztów użytkownika należy stosować wyłącznie wtedy, gdy metoda stratyfikacji, oparta na czynszach rzeczywistych, nie może być zastosowana ponieważ rynek czynszów jest niereprezentatywny.

Zwyczajowo uznaje się, że ma to miejsce, jeśli spełnione są następujące warunki: 1) miara wielkości (liczba lub powierzchnia w metrach kwadratowych) lokali mieszkalnych wynajmowanych prywatnie stanowi mniej niż 10 % całkowitej miary wielkości (liczby lub powierzchni) lokali mieszkalnych oraz 2) jeżeli spełniony jest warunek 1), a udział ogółu wynajmowanych lokali mieszkalnych – rynkowych i nierynkowych – w łącznych zasobach mieszkaniowych przekracza 10 %, różnica między czynszami rynkowymi a innymi opłaconymi czynszami przekracza trzykrotność. Nawet jeżeli oba warunki są spełnione, państwo członkowskie może nadal wybrać metodę stratyfikacji, o ile jej wyniki są wystarczającej jakości. Jeżeli warunki nie są spełnione, należy stosować metodę stratyfikacji, chyba że można wykazać, że nie są dostępne reprezentatywne czynsze rynkowe dla znacznej części zasobów mieszkaniowych oraz że metoda kosztów użytkownika daje bardziej porównywalne wyniki. W uzasadnionych przypadkach metodę kosztów użytkownika można stosować w odniesieniu do całości lub części zasobów mieszkaniowych. Przy podejmowaniu decyzji o podziale zasobów mieszkaniowych na części, w odniesieniu do których stosuje się metodę kosztów użytkownika lub metodę stratyfikacji, należy również wziąć pod uwagę takie czynniki jak ograniczenia danych i sytuacja specyficzna dla danego kraju.

Zgodnie z metodą kosztów użytkownika, produkcja usług mieszkaniowych jest sumą zużycia pośredniego, zużycia trwałych środków, innych podatków pomniejszych o subsydia do produkcji oraz nadwyżki operacyjnej netto. W stosunku do lokali mieszkalnych zamieszkałych przez właścicieli, nie zapisuje się pracy wykonywanej przez właścicieli⁽²⁾. Doświadczenie pokazuje, że zużycie środków trwałych i nadwyżka operacyjna netto są najważniejszymi pozycjami, każda z nich reprezentuje 30–40 % produkcji.

⁽²⁾ Jest to koncepcyjnie możliwe, że właściciele zamieszkujący mieszkania, indywidualnie lub kolektywnie, zatrudniają gospodarzy bez włączenia w to innej jednostki statystycznej jak spółdzielnia mieszkaniowa lub przedsiębiorstwa świadczące usługi zarządzania. Kiedy taka sytuacja ma miejsce, produkcja zgodnie z metodą kosztów użytkownika powinna zawierać dodatek na rekompensatę dla pracowników.

Zużycie środków trwałych należy wyliczyć na podstawie metody ciągłej inwentaryzacji (PIM) lub inną zatwierdzoną metodą. Należy udostępnić oddzielne szacunki dla budynków mieszkalnych zamieszkałych przez właścicieli.

Nadwyżkę operacyjną netto należy mierzyć przez zastosowanie stałej rzeczywistej rocznej stopy zwrotu w wysokości 2,5 % do wartości netto zasobu lokali mieszkalnych zamieszkałych przez właścicieli w aktualnej cenie (koszty odtworzenia). Rzeczywista stopa zwrotu w wysokości 2,5 % jest zastosowana względem wartości zasobów w cenie aktualnej, ponieważ wzrost wartości aktualnej lokali mieszkalnych jest już uwzględniony w PIM. Taką samą stopę zwrotu należy zastosować do wartości gruntów w cenach bieżących, na których zlokalizowane są lokale mieszkalne zamieszkałe przez właścicieli.

Wartość gruntów w cenach bieżących może być trudna do odnotowania w trybie rocznym. Stosunek wartości gruntów do wartości budynków w różnych warstwach można wyliczyć na podstawie analizy elementów składowych kosztu nowych domów i powiązanych gruntów.

Zasada nr 1:

Do zestawienia danych o produkcji usług mieszkaniowych państwa członkowskie stosują metodę stratyfikacji opartą o rzeczywiste czynsze albo w drodze bezpośredniej ekstrapolacji, albo za pomocą regresji ekonometrycznej. W odniesieniu do lokali mieszkalnych zamieszkałych przez właścicieli oznacza to wykorzystanie rzeczywistych czynszów za podobne wynajmowane lokale mieszkalne. W uzasadnionych i wyjątkowych przypadkach, gdy brakuje danych na temat rzeczywistych czynszów lub gdy są one statystycznie niewiarygodne, można zastosować inne obiektywne metody, jak metodę kosztów użytkowania. Nie wymaga się dodatkowego uzasadnienia w celu obliczenia produkcji globalnej usług na własne cele finalne właścicieli lokali mieszkalnych za pomocą metody kosztu użytkowania, o ile spełnione są dwa warunki: 1) lokale mieszkalne wynajmowane prywatnie stanowią mniej niż 10 % zasobów mieszkaniowych oraz 2) jeżeli spełniony jest warunek 1), a udział ogółu wynajmowanych lokali mieszkalnych – rynkowych i nierynkowych – w łącznych zasobach mieszkaniowych przekracza 10 %, różnica między czynszami rynkowymi a innymi opłaconymi czynszami przekracza trzykrotność.

1.2. Stratyfikacja zasobów mieszkaniowych

1.2.1. Czynniki wpływające na poziom czynszów

Pierwszy zestaw zmiennych określających poziom rzeczywistych czynszów dotyczy cech lokali mieszkalnych i budynków. Przede wszystkim ważna będzie zarówno wielkość powierzchni lokalu mieszkalnego, jak i ilość pomieszczeń. Im większe mieszkanie, tym wyższy będzie czynsz. Równocześnie, czynsz w przeliczeniu na jeden metr kwadratowy ma tendencję do obniżania się wraz ze wzrostem wielkości lokalu mieszkalnego. Jednakże dla niektórych kategorii lokali mieszkalnych (np. lokale mieszkalne w stolicach) może istnieć funkcja w kształcie litery U między ceną za metr kwadratowy a wielkością lokalu mieszkalnego. Kolejnym istotnym czynnikiem są udogodnienia w lokalu mieszkalnym. Może to obejmować takie zmienne jak: łazienka, balkon/taras, specjalne wykładziny ścienne lub podłogowe, kominek, centralne ogrzewanie, klimatyzacja, specjalne metody oszklenia i inne środki izolacji cieplnej lub wyciszającej; istotny jest także rozkład mieszkania. W odniesieniu do budynku mogą mieć znaczenie niektóre udogodnienia, takie jak garaż, winda, basen, ogród (na dachu) czy nawet położenie lokalu mieszkalnego w budynku. Ponadto na wielkość czynszu może mieć również wpływ rodzaj budynku (dom wolnostojący, bliźniak, mieszkanie), styl architektoniczny, wiek budynku lub liczba lokali mieszkalnych.

Drugi zestaw zmiennych dotyczy cech okolicy. Znanym czynnikiem jest różnica czynszu za porównywalne lokale mieszkalne położone w mieście i z dala od miasta. Odległość od centrum gospodarczego i ukształtowanie powierzchni (równina, teren górski) to także czynniki, których nie można pominąć. Ponadto czynniki dotyczące bezpośredniego sąsiedztwa, takie jak widok, otaczające tereny zieleni, połączenia komunikacyjne i dojazd, sklepy, szkoły oraz opinia na temat dzielnicy i bezpieczeństwo, mają także wpływ na poziom rzeczywistych czynszów.

Kolejny zestaw zmiennych można w skrócie określić jako czynniki społeczno-gospodarcze. Na przykład w większości państw członkowskich na poziom czynszów wpływ mają przepisy prawne, takie jak ograniczenia wysokości czynszów lub subsydia. Następnie, wpływ na poziom czynszów może mieć okres umowy najmu, rodzaj umowy (na czas określony lub na czas nieokreślony), liczba mieszkańców w lokalu mieszkalnym (wspólne użytkowanie lokalu mieszkalnego przez kilka osób), rodzaj właściciela (publiczny, spółdzielnia mieszkaniowa, prywatny, pracodawca), polityka czynszowa właściciela.

Jest oczywiste, że wiele innych dodatkowych zmiennych może wywierać wpływ na wysokość czynszów. Jednakże zbieranie wszystkich wyżej wymienionych czynników może prowadzić do przeciążenia kwestionariuszy. Dlatego też można rozważyć zastosowanie do celów stratyfikacji wartości kapitałowych. Powodem, dla którego warto odwołać się do wartości kapitałowej, jest to, że odzwierciedla ona wszystkie istotne cechy lokalu mieszkalnego. Wartość kapitałowa może być zatem uznana jako domniemany czynnik stratyfikacji. Wykorzystanie stosunku wartości kapitałowej do rzeczywistego czynszu może być uznane za wykonalną metodę, w szczególności w tych państwach członkowskich, w których wynajmowane lokale mieszkalne stanowią niewielką część zasobów mieszkaniowych. Jeżeli ten stosunek jest stabilny, taka metoda umożliwia określenie wartości czynszu dla tych lokali mieszkalnych, które pojawiają się wyłącznie w sektorze lokali mieszkalnych zamieszkałych przez właścicieli. Dodatkowo zastosowanie wartości kapitałowej nie wyklucza wykorzystania „fizycznych” kryteriów stratyfikacji;

możliwe jest ich połączenie. W tej sytuacji przyjmuje się, że wartości kapitałowe odzwierciedlają brakujące „fizyczne” kryteria stratyfikacji. W każdym przypadku, aby można było wykorzystać wartość kapitałową do obliczenia czynszu, musi się ona opierać na obiektywnej ocenie dokonanej dla aktualnego roku referencyjnego.

W praktyce w poszczególnych państwach członkowskich stratyfikacje różnią się od siebie pod względem zarówno liczby warstw, jak i dokładnych kryteriów używanych do ich zdefiniowania. Chociaż na pierwszy rzut oka może to powodować pewne zaniepokojenie, należy podkreślić, że niektóre podstawowe kryteria, takie jak wielkość i (geograficzna) lokalizacja lokalu mieszkalnego, stosowane są niemal wszędzie. Ponadto trafność wyboru innych cech będzie różniła się między poszczególnymi państwami członkowskimi i one same są w stanie najlepiej ustalić istotne kryteria.

Zasada nr 2:

W celu dokonania stratyfikacji państwa członkowskie biorą pod uwagę istotne cechy lokali mieszkalnych. Mogą one obejmować cechy charakterystyczne lokalu mieszkalnego i budynku, cechy otoczenia lub czynniki społeczno-gospodarcze. Dopuszczalne jest także zastosowanie w tym celu zaktualizowanych wartości kapitałowych, jeżeli są one oparte na obiektywnych ocenach.

1.2.2. Wybór kryteriów stratyfikacji

Biorąc pod uwagę różne cechy wpływające na poziom czynszów za lokale mieszkalne, pierwszym zadaniem jest przeanalizowanie tych zmiennych, które mają znaczący wpływ na czynsze. Jednym ze sposobów na stwierdzenie, które zmienne są istotne, jest przygotowanie analizy tabelarycznej dostępnych informacji statystycznych. Aby otrzymać obiektywną miarę oceny, przydatne byłoby wyliczenie wariancji rzeczywistych czynszów w ramach warstwy. Stworzyłyby to zachętę dla ewentualnych udoskonaleń stratyfikacji poprzez wybór warstw w celu zminimalizowania wariancji wewnątrzwarstwowej. Zaleca się zatem, aby obliczać wariancję dla warstwy przynajmniej w tych przypadkach, gdy stratyfikacja wpływa zarówno na poziom czynszów rzeczywistych, jak i kalkulacyjnych.

Bardziej wyszukaną metodę można zastosować dzięki zaawansowanym technikom statystycznym, takim jak analiza regresji (wielorakiej). Technika taka pozwala na ocenę wpływu poszczególnych zmiennych, dzięki czemu daje się ustalić cechy mające wpływ na wariancję czynszów. Mówiąc w skrócie, zmiennej objaśniającej można (przy pomocy współczynnika korelacji) przypisać pewne wartości liczbowe. Przy okazji pozwala to na uszeregowanie cech według stopnia ich istotności. Proces ten umożliwia dokładniejsze wyznaczenie warstw. Połączenie najistotniejszych zmiennych przy pomocy techniki regresji wielorakiej pokazuje ich ogólną siłę objaśniającą. Istnieje opinia, że zastosowanie zaawansowanych technik statystycznych do wybrania istotnych zmiennych jest skutecznym sposobem określenia warstw w ramach zasobów mieszkaniowych. Dodatkowo analiza regresji może być zastosowana bezpośrednio w celu oszacowania czynszów, np. w formie modeli hedonicznych. Ta technika jest również użytecznym narzędziem szacowania przeciętnych czynszów w danej warstwie, gdy brakuje odpowiednich danych dla sektora lokali mieszkalnych wynajmowanych (pusta warstwa).

Kolejną zaletą wyboru kryteriów stratyfikacji w oparciu o zaawansowane techniki statystyczne jest to, że unika się wymogu stworzenia jednakowych kryteriów dla wszystkich państw członkowskich. W celu uzyskania porównywalnych wyników wystarczy uszeregować kryteria, mające największe znaczenie w poszczególnych państwach członkowskich, i założyć wymagany ogólny poziom siły objaśniającej. Oczywiście przeprowadzenie takiej analizy regresji w dużym stopniu zależy od dostępnych informacji statystycznych. Niemniej jednak nawet przy ograniczonych informacjach statystycznych mogłoby to stanowić zachętę do poprawy sytuacji w przyszłości.

Biorąc pod uwagę, że informacje na temat poszczególnych zmiennych oddziałujących na poziom czynszów zależą przede wszystkim od rozwoju statystyki podstawowej, możliwość zastosowania zaawansowanych technik statystycznych może być obecnie ograniczona. Dlatego zaleca się metodę standardową polegającą na tym, że państwa członkowskie będą stosowały wszystkie istotne kryteria wynikające z analizy tabelarycznej. Jako minimum do wyznaczenia warstw w zasobach mieszkaniowych stosować się będzie wielkość, lokalizację i przynajmniej jeszcze jedną istotną cechę lokalu mieszkalnego. Dzięki takiej metodzie stratyfikacji możliwe będzie uzyskanie przynajmniej 30 komórek. Podział zasobów mieszkaniowych musi być istotny i reprezentatywny dla całości zasobów mieszkaniowych. Zaawansowane techniki statystyczne można wykorzystać do ustalenia zmiennych objaśniających istotnych dla wyznaczenia warstw.

Jednakże w praktyce państwa członkowskie mogą preferować stosowanie mniejszej liczby zmiennych lub zmienne inne niż zalecone w metodzie standardowej. Jest to do przyjęcia, o ile analiza regresji (wielorakiej) wykazuje zadowalający poziom siły objaśniającej. W celu zapewnienia porównywalnych wyników zaleca się, aby współczynnik korelacji osiągnął przynajmniej 70 %. Taka wartość progowa byłaby do przyjęcia w przypadku dużej próby, przy pominięciu czynszów zerowych i bardzo niskich, jak również właścicieli mieszkających poza swoją posiadłością.

Zasada nr 3:

Państwa członkowskie stosują analizy tabelaryczne lub techniki statystyczne do wyprowadzenia istotnych kryteriów stratyfikacji. Jako minimum należy zastosować kryteria wielkości, lokalizacji i przynajmniej jeszcze jedną istotną cechę lokalu mieszkalnego. Konieczne jest uzyskanie przynajmniej 30 komórek i należy uwzględnić przynajmniej trzy przedziały wielkości i dwa rodzaje lokalizacji. Możliwe jest zastosowanie mniejszej liczby zmiennych lub innych zmiennych, jeżeli wcześniej zostało wykazane, że współczynnik korelacji (wielorakiej) osiąga 70 %.

1.2.3. Rzeczywiste i kalkulacyjne czynsze

Czynsze kalkulacyjne są określone na podstawie odnotowanych czynszów rzeczywistych. Do celów kalkulacji czynsz jest definiowany jako cena należna za prawo korzystania z nieumeblowanego lokalu mieszkalnego. Aby były zgodne z tą definicją, odnotowane czynsze mogą wymagać korekty.

Opłaty za ogrzewanie, wodę, elektryczność powinny być wyłączone, chociaż w praktyce wydzielenie ich może być czasami trudne. Zgodnie z zasadami wyceny europejskiego systemu ESA 2010, produkcja usług mieszkaniowych powinna być wyrażona w cenach bazowych.

W odniesieniu do odnotowanych czynszów, prawdopodobnie istotne są niektóre formy pomocy publicznej. Na przykład konkretne gospodarstwo domowe jako konsument jest uprawnione do otrzymywania dotacji z administracji centralnej (np. dodatków mieszkaniowych), ale z powodów administracyjnych środki te są wypłacane bezpośrednio właścicielowi. W zależności od źródła informacji, odnotowany czynsz może się więc różnić. Jeżeli źródłem informacji jest najemca, niezbędne może być zatem skorygowanie odnotowanego czynszu przez dodanie wszystkich dodatków do czynszu.

Ponadto wykorzystanie rzeczywistych czynszów do celów kalkulacyjnych wymaga wyjaśnienia kilku podstawowych kwestii mających wpływ na harmonizację danych. Pierwszy punkt dotyczy tego, czy do celów procedury kalkulacyjnej należy wykorzystywać wszystkie rzeczywiste czynsze czy tylko czynsze przewidziane w nowych umowach. W zależności od celu przytoczyć można różne teoretyczne argumenty za stosowaniem rzeczywistych czynszów płaconych na podstawie nowych umów, na podstawie umów zawartych w roku wybudowania lub na podstawie „średnich” umów. Stosując ogólną zasadę polegającą na wykorzystywaniu czynszów za podobne lokale mieszkalne, wydaje się, że nie do przyjęcia jest ograniczenie podstawy kalkulacji do czynszów wynikających z nowych umów. Biorąc pod uwagę, że wobec sektora wynajmowanych lokali mieszkalnych stosuje się „średnie” czynsze, ta sama zasada powinna obowiązywać w stosunku do lokali mieszkalnych zamieszkałych przez właściciela. Ponadto przy stosowaniu metody stratyfikacji inne rozwiązanie stanowiłoby dużą trudność dla wielu państw członkowskich. Wniosek jest taki, że do obliczenia czynszów kalkulacyjnych należy zastosować „średnie” rzeczywiste czynsze ze wszystkich umów. W konsekwencji prywatne czynsze rynkowe, które pozostają niskie z powodu przepisów prawnych, powinny również być włączone do wyliczenia średnich czynszów.

Druga kwestia dotyczy problemu, czy do celów kalkulacyjnych można wykorzystać czynsze z lokali mieszkalnych będących własnością publiczną. Biorąc pod uwagę, że lokale mieszkalne zamieszkałe przez właścicieli są w większości przypadków własnością prywatną, do celów kalkulacyjnych w zasadzie powinny być brane pod uwagę tylko rzeczywiste czynsze z sektora prywatnego. Jeżeli jednak dane z rzeczywistych czynszów za wynajem lokali mieszkalnych będących własnością prywatną nie zapewniają wystarczającej podstawy do kalkulacji, w wyjątkowych sytuacjach możliwe jest wykorzystanie czynszów z lokali mieszkalnych będących własnością publiczną, pod warunkiem że zostaną one odpowiednio podwyższone, aby służyły jako wartości zastępcze dla prywatnych czynszów rynkowych.

Kolejna kwestia związana jest z wykorzystaniem czynszów za lokale mieszkalne umeblowane w celu zwiększenia podstawy czynszów kalkulacyjnych. W zasadzie podstawą wyliczenia wartości czynszowej lokali mieszkalnych zamieszkałych przez właścicieli jest czynsz za mieszkanie nieumeblowane. W związku z tym czynsze za lokale mieszkalne umeblowane nie mogą być zastosowane bezpośrednio. Aby uniknąć błędów w wyliczeniach, czynsze takie powinny zostać odpowiednio pomniejszone, aby nie obejmowały opłat za używanie mebli.

Zasada nr 4:

Do celów kalkulacji przez czynsz rzeczywisty należy rozumieć czynsz za prawo do korzystania z nieumeblowanego lokalu mieszkalnego. Jeżeli źródłem informacji jest najemca, niezbędne może być dokonanie korekty odnotowanego czynszu przez dodanie wszystkich dodatków do czynszu, które z powodów administracyjnych wypłacane są bezpośrednio właścicielowi. Do zestawienia czynszów kalkulacyjnych wykorzystane zostaną rzeczywiste czynsze ze wszystkich umów dotyczących najmu nieumeblowanych lokali mieszkalnych będących własnością prywatną. Jeżeli jest to niezbędne do celów statystycznych, w wyjątkowych wypadkach można wykorzystać czynsze za lokale mieszkalne będące własnością publiczną, pod warunkiem że zostaną one odpowiednio powiększone, aby mogły służyć jako wartości zastępcza dla prywatnych czynszów rynkowych. Podobnie czynsze za lokale mieszkalne umeblowane mogą zostać włączone do podstawy kalkulacyjnej po odjęciu od nich różnicy w czynszu za lokale mieszkalne umeblowane i nieumeblowane.

1.3. Źródła szacunków dla roku bazowego i metody ekstrapolacji

1.3.1. Zasoby mieszkaniowe

Podstawowym elementem wyliczeń w oparciu o metodę stratyfikacji jest informacja na temat zasobów mieszkaniowych. Informacja ta służy jako punkt odniesienia dla procesu ekstrapolacji. W kategoriach ogólnych zasoby mieszkaniowe składają się z budynków lub ich części, które są wykorzystane jako lokale mieszkalne. Bardziej szczegółowo omówiono to w części dotyczącej problemów szczególnych. Głównym źródłem informacji na temat posiadanych zasobów są spisy powszechne mieszkań, rejestry administracyjne budynków lub spisy ludności. Dane z roku bazowego są następnie aktualizowane, w wyniku czego otrzymuje się szacunki dla roku bieżącego.

Jeżeli chodzi o dane na temat zasobów mieszkaniowych w roku bazowym, to wydaje się, że spisy mieszkań powodują najmniej wątpliwości i są najbardziej kompletne, w szczególności jeżeli przeprowadzi się je razem ze spisem ludności. Rejestry administracyjne budynków zależą w dużym stopniu od procedur prawnych, które mogą być przyczyną niepewności co do tego, na przykład, czy rozbudowy, modernizacje, zmiana użytkowania powierzchni mieszkaniowej i wyburzenia lokali mieszkalnych są odnotowywane prawidłowo. Wykorzystanie informacji pochodzących od gospodarstw domowych w spisach powszechnych jako podstawy informacji o zasobach mieszkaniowych może powodować problemy, ponieważ badania takie zdają się nie brać pod uwagę drugich domów, niezamieszkałych w czasie przeprowadzania spisu.

Zasada nr 5:

Do zestawienia danych na temat wielkości zasobów mieszkaniowych w roku bazowym państwa członkowskie wykorzystają jako podstawę albo spisy mieszkań, albo spisy ludności, lub też rejestry administracyjne budynków. Ponieważ spis mieszkań zapewnia najwyższy stopień kompletności danych, wykorzystanie rejestrów administracyjnych budynków lub spisów ludności wymaga intensywnego i dokładnego sprawdzenia danych w celu uzyskania wyczerpujących informacji.

1.3.2. Czynsze rzeczywiste

Drugim podstawowym elementem obliczania wartości usług mieszkaniowych według metody stratyfikacji są czynsze rzeczywiste płacone w sektorze wynajmowanych lokali mieszkalnych. Informacja na temat czynszów rzeczywistych w roku bazowym jest uzyskiwana ze spisu (np. spisu ludności) albo z badania ankietowego, na przykład badania budżetów rodzinnych lub szczególnego badania czynszów. W pierwszym przypadku czynsze rzeczywiste są zazwyczaj całkowicie objęte badaniem i tylko wyliczenia mają wpływ na poziom czynszów kalkulacyjnych. W przypadku badań opartych na próbie, wyliczenia mają wpływ zarówno na poziom czynszów rzeczywistych jak i kalkulacyjnych. Oczywiście spis powszechny stanowi szeroką podstawę dla wiarygodnej informacji. Jednak badania budżetów rodzinnych są zazwyczaj również uważane za dość wiarygodne, w szczególności w odniesieniu do dóbr podstawowych. Niemniej jednak w przypadku tego typu badań problemem jest margines błędu spowodowany brakiem odpowiedzi. Jeżeli mieszkanie jest traktowane bardziej jako dobro luksusowe niż podstawowe, ten problem będzie miał niekorzystny wpływ na wyniki wyliczenia czynszu i wymagać będzie wyrównania. Innym problemem wiążącym się z badaniem budżetów rodzinnych jest mała wielkość próby, przynajmniej w niektórych państwach członkowskich, co ogranicza możliwość stratyfikacji czynszów. W każdym razie należy wykorzystać w możliwie największym stopniu wszystkie dostępne dodatkowe źródła. Jest to na przykład możliwe w państwach członkowskich, w których duży odsetek lokali mieszkalnych jest pod kontrolą publiczną i agencje nieruchomości mają obowiązek przedstawiania swoich rachunków. Ponadto w ramach stałego doskonalenia wyników badane powinny być alternatywne źródła, takie jak specjalistyczne badania czynszów.

Zasada nr 6:

Państwa członkowskie eksploatują najszerze i najbardziej wiarygodne źródła, takie jak spisy ludności lub badania gospodarstw domowych, w celu ustalenia czynszów rzeczywistych dla poszczególnych warstw. Należy przeanalizować alternatywne źródła informacji pod kątem zwiększenia wiarygodności i wyczerpującego charakteru danych, a w szczególności w odniesieniu do stratyfikacji.

1.3.3. Ekstrapolacja wyników roku bazowego

Tylko niewiele państw członkowskich posiada informacje wyrażone w skali rocznej potrzebne każdego roku do ponownego wyliczenia produkcji usług mieszkaniowych w odniesieniu do lokali mieszkalnych zamieszkałych przez właścicieli. W większości państw członkowskich wyniki dla danego roku przyjmowane są jako punkt odniesienia i są one następnie uaktualniane przy pomocy wskaźników, co umożliwia dokonanie szacunków dla roku bieżącego. Aktualizacji można dokonać przez zastosowanie złożonego wskaźnika względem (całkowitej) produkcji z roku bazowego lub w wyniku oddzielnej ekstrapolacji zasobów mieszkaniowych i czynszów dla poszczególnych warstw. Chociaż ogólnie można spodziewać się podobnych wyników, zmiany strukturalne, np. w relacji między lokalami mieszkalnymi wynajmowanymi a lokalami mieszkalnymi zamieszkanymi przez właścicieli, mogą spowodować różnice. Osobne wyliczenia umożliwiłyby ponadto sprawdzanie wiarygodności danych.

W odniesieniu do zastosowanych wskaźników, wskaźnik ilościowy jest najczęściej wyprowadzany z wartości produkcji w budownictwie. Natomiast wskaźnik cenowy jest często oparty na wskaźniku cenowym czynszów wynikającym ze wskaźnika cenowego towarów i usług konsumpcyjnych. Może to powodować zakłócenia w tych przypadkach, gdy założenie, że czynsze kalkulacyjne podążają za ogólnym ruchem czynszów, nie jest uzasadnione, na przykład z powodu kontroli czynszów publicznych. Do przeprowadzenia ekstrapolacji czynszów kalkulacyjnych wydaje się zatem, że lepiej jest wykorzystać, podobnie jak w roku bazowym, wskaźnik cenowy odzwierciedlający ruch cen lokali mieszkalnych wynajmowanych od właścicieli prywatnych. Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, że wskaźniki cenowe zazwyczaj nie uwzględniają wzrostu cen w wyniku zmiany jakości. W związku z tym oprócz wskaźników cenowych należy uwzględnić wskaźnik jakościowy odzwierciedlający udoskonalenia.

Słuszne wydaje się zminimalizowanie wpływu zmian strukturalnych na wyniki poprzez ograniczenie okresu ekstrapolacji. Biorąc pod uwagę cykliczny charakter właściwej statystyki podstawowej, zasadne wydaje się przeprowadzenie wyznaczenia punktu odniesienia dla 10-letnich etapów badania zasobów mieszkaniowych, co pokrywa się z zwyczajowymi przedziałami czasu między kolejnymi spisami ludności. Ponadto wyznaczenie punktu odniesienia dla elementu ceny (czynsz w podziale na warstwy) powinno się przeprowadzać co najmniej raz na pięć lat, co stanowi zwykłą częstotliwość przeprowadzania badań budżetów rodzinnych.

Zasada nr 7:

Jeżeli nie jest możliwe przeprowadzenie corocznego pełnego ponownego szacowania produkcji usług mieszkaniowych, państwa członkowskie mogą dokonywać ekstrapolacji danych liczbowych dla danego roku bazowego, stosując odpowiednie wskaźniki ilościowe, cenowe i jakościowe. Ekstrapolacja zasobów mieszkaniowych i średniego czynszu przeprowadzana jest oddzielnie dla każdej warstwy. Procedura ekstrapolacji zachowuje rozróżnienie między wyliczaniem czynszów rzeczywistych i kalkulacyjnych. Jeżeli to konieczne, liczba warstw wykorzystanych do ekstrapolacji może być mniejsza niż liczba warstw wykorzystanych do wyliczeń w roku bazowym. W celu dokonania ekstrapolacji czynszów kalkulacyjnych dla lokali mieszkalnych zamieszkałych przez właścicieli, na ogół stosuje się wskaźnik cenowy odzwierciedlający poziom czynszów za lokale mieszkalne wynajmowane od właścicieli prywatnych. W każdym razie wyznaczony czasowy punkt odniesienia dla zasobów mieszkaniowych nie powinien przekraczać okresu dziesięciu lat, a w przypadku elementu ceny okresu pięciu lat, albo należy odpowiednimi innymi metodami osiągnąć podobną jakość danych.

1.4. Problemy szczególne

1.4.1. Lokale mieszkalne zwolnione z opłat czynszowych lub z niskim czynszem

W trakcie zbierania danych na temat rzeczywistych czynszów można czasem odnotować opłaty zerowe lub bardzo niskie. W przypadku lokali mieszkalnych zwolnionych z opłat czynszowych prowadzi to do dziwnej sytuacji, w której usługa mieszkaniowa jest faktycznie świadczona, ale bez (widocznej) zapłaty. W takich sytuacjach wydaje się właściwe przyjęcie rozwiązania polegającego na skorygowaniu faktycznego zerowego czynszu. Analogiczne rozwiązanie wydaje się rozsądne w przypadku lokali mieszkalnych o niskim czynszu.

Poza interwencją administracji publicznej są inne powody, dla których można odnotować lokale mieszkalne zwolnione z opłat czynszowych lub o niskim czynszu. Jednym z przykładów jest sytuacja, gdy pracownik korzysta z lokalu mieszkalnego pracodawcy, płacąc obniżony lub zerowy czynsz. Może to dotyczyć różnych rodzajów pracowników, w tym gospodarzy prowadzących dom lub opiekunów. W tym przypadku czynsz rzeczywisty musi zostać skorygowany, a różnica między czynszem rzeczywistym a porównywalnym będzie traktowana jako wynagrodzenie rzeczowe (zob. pkt 4.04–4.06 załącznika A do ESA 2010). Inną możliwością jest to, że lokale mieszkalne zostały wynajęte bez czynszu albo za niski czynsz członkom rodziny lub znajomym. W tym przypadku korektę można uzyskać poprzez zmianę klasyfikacji lokalu mieszkalnego z wynajmowanego na zamieszkałe przez właściciela. Podobna korekta wydaje się właściwa w przypadku opłat jednorazowych wnoszonych przez najemców, gdy na przykład najemca wpłaca czynsz z góry za dłuższy okres.

Zasada nr 8:

Rzeczywisty czynsz odnotowany w przypadku lokali mieszkalnych zwolnionych z opłat czynszowych lub o niskich czynszach jest korygowany tak, aby obejmował całą usługę mieszkaniową. Czynsze zerowe i niskie nie są wykorzystywane do wyliczania czynszów kalkulacyjnych bez wcześniejszej korekty. W związku z tym w celu obliczenia zarówno czynszów rzeczywistych, jak i kalkulacyjnych, należy dokonać korekt w celu zapewnienia, aby wartość produkcji globalnej usług odzwierciedlała całość świadczonych usług mieszkaniowych.

1.4.2. Domy wakacyjne

Domy wakacyjne obejmują wszystkie rodzaje lokali mieszkalnych służących do spędzania wolnego czasu, takie jak domy położone w pobliżu stałego miejsca zamieszkania, w których użytkownicy spędzają weekendy lub krótkie okresy wiele razy w roku, a także położone dalej domy urlopowe, z których korzystają przez dłuższe okresy, ale tylko kilka razy w roku. Z początku wydaje się, że przypadek wynajmowanych domów wakacyjnych nie stanowi problemu, ponieważ rzeczywisty czynsz jest przyjmowany jako miara produkcji. Jednakże jeżeli rzeczywiste czynsze są pobierane w rytmie miesięcznym, ekstrapolacja do skali rocznej może prowadzić do przeszacowania wartości usługi, o ile brak jest dodatkowej informacji na temat średniego okresu zajmowania.

Aby obliczyć kalkulacyjny czynsz dla domów wakacyjnych zamieszkałych przez właściciela, najbardziej logicznym sposobem jest przeprowadzenie stratyfikacji tych nieruchomości i zastosowanie odpowiedniego średniego rocznego czynszu dla faktycznie wynajmowanych obiektów o podobnym standardzie zakwaterowania. Czynsz roczny w sposób domniemany odzwierciedla średni okres zajmowania lokalu mieszkalnego. W przypadku trudności można zastosować metodę zastępczą, tj. zebrać informacje na temat domów wakacyjnych w jednej warstwie i zastosować średni czynsz roczny dla rzeczywiście wynajmowanych domów wakacyjnych wobec domów zamieszkałych przez właścicieli. Po trzecie dopuszczalne jest wykorzystanie pełnego czynszu rocznego dla zwykłych lokali mieszkalnych w tej samej warstwie lokalizacji, gdy domy wakacyjne stanowią bardzo nieznaczną część zasobów mieszkaniowych lub gdy nie można ich oddzielić od innych lokali mieszkalnych. Nawet w przypadku domów urlopowych postępowanie takie wydaje się rozsądne, jeżeli weźmie się pod uwagę, że są one zawsze dostępne dla właścicieli i będą używane w sposób wolny od opłat przez członków rodziny lub przyjaciół.

W wyjątkowych przypadkach, gdy dane na temat czynszów rzeczywistych dla pewnych warstw domów wakacyjnych są niedostępne lub statystycznie niewiarygodne, możliwe jest wykorzystanie innych obiektywnych metod, takich jak metoda kosztów użytkowania. W przypadkach, w których metoda kosztów użytkowania jest stosowana w całości jako jedyna możliwa metoda dla danego rodzaju lokali mieszkalnych, w celu zapewnienia porównywalności należy przyjąć uzasadnione założenie dotyczące średniego czasu użytkowania, chyba że można uznać, że domy letniskowe są zawsze dostępne dla właściciela przez cały rok. W przypadku gdy uzasadnione jest założenie dotyczące średniego czasu użytkowania, należy zwrócić uwagę na potrzebę zapewnienia wiarygodnych wyników w tym sensie, że wszystkie koszty pokrywane są przez produkcję globalną uzyskaną w ramach metody kosztów użytkowania. Można to osiągnąć, dokonując korekty odzwierciedlającej średni czas zajmowania wyłącznie do celów obliczenia nadwyżki operacyjnej netto.

Zasada nr 9:

Domy wakacyjne obejmują wszystkie rodzaje domów wykorzystywanych w celach wypoczynkowych, zarówno domy położone w pobliżu stałego miejsca zamieszkania i wykorzystywane w czasie weekendów, jak i bardziej odległe domy urlopowe. W celu oszacowania produkcji usług związanych z domami wakacyjnymi najlepiej wykorzystać średnie czynsze za korzystanie z podobnych lokali mieszkalnych. Czynsz roczny w sposób domniemany odzwierciedla średni okres zajmowania lokalu mieszkalnego. Chociaż pożądane byłoby przeprowadzenie stratyfikacji, dopuszczalne jest umieszczenie wszystkich domów wakacyjnych w jednej warstwie. Jeżeli domy wakacyjne stanowią bardzo niewielką część zasobów mieszkaniowych, można wykorzystać pełny roczny czynsz za zwykłe lokale mieszkalne w danej warstwie lokalizacyjnej. W uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest danych na temat czynszów lub czynsze rzeczywiste dla pewnych warstw domów wakacyjnych są statystycznie niewiarygodne, możliwe jest wykorzystanie innych obiektywnych metod takich, jak metoda kosztów użytkowania.

1.4.3. Lokale mieszkalne o własności podzielonej

W przypadku nieruchomości użytkowanych na zasadzie własności podzielonej, pośrednik obrotu nieruchomościami sprzedaje prawo pobytu przez określony czas w niektórych lokalach mieszkalnych położonych w obszarze turystycznym i nadal zajmuje się administrowaniem nieruchomości. Prawo użytkowania gwarantowane jest odpowiednim świadectwem wydawanym po wniesieniu opłaty początkowej. Świadectwo można sprzedać po cenie bieżącej. Wymagane są dalsze okresowe płatności na pokrycie kosztów administracyjnych.

Z opisu wynika, że opłata początkowa powinna być traktowana jako inwestycja, ponieważ wydawane świadectwo jest podobne do udziału. Potwierdzeniem tego jest fakt, że w prawodawstwie przynajmniej jednego państwa członkowskiego podmiot skupujący nabywa prawo rzeczowe. Dlatego korzystne byłoby ujęcie opłaty początkowej w rachunkach narodowych w kategorii wartości niematerialnych i prawnych. Ponadto logiczne wydaje się uznanie usługi bezpłatnego zakwaterowania w takim lokalu mieszkalnym jako dywidendy rzeczowej płaconej przez pośrednika obrotu nieruchomościami.

Podstawowym problemem jest to, że usługa jest faktycznie świadczona w formie zakwaterowania na zasadzie własności podzielonej, co nie jest uwzględnione w produkcji gospodarki. Logiczne wydaje się być odpowiednie skorygowanie tego faktu. A zatem propozycja, aby potraktować opłaty okresowe jako wartość zastępczą, w domyśle znaczy, że nie wprowadza się korekty do samej usługi zakwaterowania, ponieważ opłaty okresowe dotyczą innej usługi, a mianowicie kosztów zarządzania nieruchomością. Inną teoretyczną możliwością byłoby uznanie opłaty początkowej jako wpłaty z góry na poczet świadczonych usług i rozdzielenie jej na właściwe okresy użytkowania. Poza problemami statystycznymi związanymi z praktycznym wprowadzeniem w życie tego modelu, wydaje się istnieć pewna sprzeczność w kategoriach prawnych, ponieważ domyślna interpretacja transakcji zakłada zakup usługi, a nie nabycie składnika majątkowego.

Kolejną możliwością jest ustalenie przybliżonej wartości z rocznych rzeczywistych czynszów za podobne miejsca zakwaterowania (posiłki własne). Za takim rozwiązaniem przemawia fakt, że nieruchomości użytkowane na zasadzie własności podzielonej znajdują się na obszarach turystycznych i istnieją obok faktycznie wynajmowanych na wakacje lokali mieszkalnych. W przypadku trudności w odniesieniu do nieruchomości użytkowanych na zasadzie własności podzielonej można zastosować dwie inne metody proponowane dla domów wakacyjnych. Czynsz kalkulacyjny należy wyliczyć w wartości netto, aby uniknąć opłat dwukrotnie naliczonych, które są pokrywane z opłaty okresowej.

Zasada nr 10:

W odniesieniu do nieruchomości użytkowanych na zasadzie własności podzielonej stosuje się te same procedury jak do domów wakacyjnych.

1.4.4. Zakwaterowanie w wolnych pokojach

W większości państw członkowskich studenci korzystają z zakwaterowania w wolnych pokojach. Często z tej formy zakwaterowania korzystają także inne młode osoby oraz ludzie, których praca wymaga zakwaterowania poza miejscem zamieszkania. Jeżeli pokój taki jest częścią wynajmowanego lokalu mieszkalnego i jest zatem podnajmowany, sprawa jest względnie prosta. Czynsz za wolny pokój można potraktować jako udział w rzeczywistym głównym czynszu, tj. jako przeniesienie środków między gospodarstwami domowymi. Jeżeli jednak pokój jest częścią lokalu mieszkalnego zamieszkanego przez właściciela, uwzględnienie w całości zarówno czynszu płaconego przez najemcę, jak i czynszu kalkulacyjnego skutkowałoby podwójnym naliczeniem. Właściwym rozwiązaniem byłoby prawdopodobnie przypisanie czynszu rzeczywistego płaconego przez najemcę do procentowej części lokalu mieszkalnego, z której korzysta, i skalkulowanie czynszu dla pozostałej części. Rozwiązanie takie może jednak nie być praktyczne do zastosowania. Zamiast tego można byłoby uznać czynsz jako przelew środków z tytułu wspólnego ponoszenia kosztów lokalu mieszkalnego. Rozwiązanie takie byłoby podobne do pierwszego przypadku pod tym względem, że czynsz rzeczywisty za wynajęty pokój jest traktowany jako udział w głównym czynszu kalkulacyjnym. W konsekwencji takiego przetwarzania, jeżeli sektor gospodarstw domowych będzie podzielony na grupy, potrzebna będzie korekta.

Kolejny punkt dotyczy tego, jak traktować podnajmowanie kilku pokoi. W tym przypadku sugeruje się, aby pojęcie „lokatora zamieszkałego w wolnym pokoju” stosować tylko w sytuacji, gdy właściciel lokalu mieszkalnego lub główny najemca również zamieszkuje to mieszkanie. W innym przypadku podnajmowanie powinno być traktowane jako oddzielna działalność gospodarcza (usługi mieszkaniowe lub prowadzenie pensjonatu).

Zasada nr 11:

Czynsze płacone za wolne pokoje w lokalu mieszkalnym traktuje się jako udział w głównym czynszu, o ile właściciel lokalu mieszkalnego lub główny najemca nadal zamieszkuje to mieszkanie.

1.4.5. Puste lokale mieszkalne

Po pierwsze, wynajmowany lokal mieszkalny jest zawsze uznany za zamieszkaną, nawet wtedy, gdy najemca mieszka gdzie indziej. Po drugie, zgodnie z ogólnym rozwiązaniem uzgodnionym dla domów wakacyjnych i lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadzie własności podzielonej, czynsz roczny w domyśle odzwierciedla średni okres zamieszkania. Problem pustych lokali mieszkalnych jest zatem ograniczony do lokali mieszkalnych niewynajętych, które nie są zamieszkałe przez właściciela, a więc takich, które można by sprzedać lub wynająć. W takiej sytuacji usługa mieszkaniowa nie jest świadczona, a więc należy wpisać czynsz zerowy.

Informację niezbędną do ustalenia, czy niewynajęta nieruchomość jest pusta czy nie, można otrzymać na podstawie oświadczenia właściciela lub sąsiadów. Przy braku takiej informacji istnienie umeblowania lokalu mieszkalnego może być wskazówką o zamieszkaniu danej własności. Przeciwnie, nieumeblowane lokale mieszkalne można z kolei uznać za puste, ponieważ trudno sobie wyobrazić świadczenie w nich usługi mieszkaniowej. Do pustych lokali mieszkalnych należy zaliczyć również lokale mieszkalne, które są przejmowane przez właściciela z powodu niewniesienia opłat lub które pozostają niezamieszkałe przez krótki okres, ponieważ pośrednik obrotu nieruchomościami nie znajduje kolejnego najemcy w trybie natychmiastowym. Przypadek, w którym puste mieszkanie jest w pełni umeblowane i jest gotowe do zajęcia przez właściciela w każdej chwili, jest sytuacją skrajną. W takim przypadku można uważać, że usługa mieszkaniowa nie jest świadczona tak długo, jak mieszkanie nie jest faktycznie zamieszkałe przez właściciela. Ale ponieważ jest to sytuacja porównywalna do lokalu mieszkalnego wynajętego, ale pustego, właściwe wydaje się wliczenie czynszu. Dlatego też umeblowane lokale mieszkalne zamieszkałe przez właścicieli traktowane są zazwyczaj jako zamieszkałe.

Puste mieszkanie może nadal generować koszty, jak bieżące wydatki na utrzymanie, elektryczność, ubezpieczenie, podatki itp. Należy te koszty włączyć do zużycia pośredniego, innych podatków produkcyjnych itp. Tak jak w przypadku przedsiębiorstwa, które nie produkuje żadnych usług, może to prowadzić do ujemnej wartości dodanej.

W przypadkach, w których stosowana jest metoda kosztu użytkowania, puste lokale mieszkalne powinny być prawidłowo odróżnione od pozostałej części zasobów mieszkaniowych, tak aby na wartość produkcji globalnej nie wpłynęło pośrednio w obliczeniach uwzględnienie wszystkich składników kosztów, takich jak amortyzacja środków trwałych i nadwyżka operacyjna netto. Na pierwszy rzut oka przypadek pustych lokali mieszkalnych w kontekście mieszkalnictwa socjalnego może budzić pewne zastrzeżenia ze względu na podobny domyślny wpływ na produkcję globalną poprzez podejście oparte na sumie kosztów, które ma znaczenie dla sektorów nierynkowych oferujących mieszkania socjalne. Można się jednak spodziewać, że wpływ będzie w tym przypadku bardzo nieznaczny. Ponadto pusty lokal mieszkalny w kontekście mieszkalnictwa socjalnego można zawsze uznać za zajmowany, ponieważ jest on dostępny do wykorzystania przez właściciela (sektor instytucji rządowych i samorządowych lub instytucje niekomercyjne działające na rzecz gospodarstw domowych) w celu pełnienia funkcji ochrony socjalnej.

Zasada nr 12:

W przypadku lokali mieszkalnych niewynajętych, dostępnych do sprzedaży lub wynajmu, należy wliczyć czynsz zerowy. Umieblowane mieszkanie zamieszkałe przez właściciela jest zazwyczaj traktowane jako zamieszkałe.

1.4.6. *Garáže*

Ponieważ garaże stanowią część środków trwałych brutto, właściwe wydaje się nie tylko uwzględnienie usług wynikających z ich wynajęcia w produkcji gospodarki, ale także wyliczenie kalkulacyjnej produkcji usług dla garaży użytkowanych przez właścicieli. W obydwu przypadkach garaż stanowi element komfortu lokalu mieszkalnego taki sam jak każde inne udogodnienie. Należy także wliczyć miejsca parkingowe, ponieważ prawdopodobnie pełnią one tę samą funkcję.

Zgodnie z pkt 3.75 załącznika A do ESA 2010 „podobne przypisanie umownego czynszu powinno być dokonane w odniesieniu do garaży umiejscowionych poza budynkiem mieszkalnym, wykorzystywanych przez właściciela na cele spożycia w związku z posiadaniem mieszkania.”.

Zazwyczaj więcej jest lokali mieszkalnych zamieszkałych przez właścicieli niż wynajmowanych lokali mieszkalnych z garażami. Wydaje się, że najlepszą metodą, aby odnotować tę różnicę strukturalną w należyty sposób, jest przyjęcie istnienia garażu jako kryterium stratyfikacji.

Zasada nr 13:

Garáže i miejsca parkingowe użytkowane dla celów spożycia wytwarzają usługi, które należy włączyć do usług mieszkaniowych.

2. ZUŻYCIE POŚREDNIE

Zużycie pośrednie musi być spójne z produkcją. Zgodnie z klasyfikacją spożycia indywidualnego według celu (COI-COP), opłaty za ogrzewanie, wodę, energię elektryczną oraz większość utrzymania i napraw związanych z mieszkaniem należy zapisać oddzielnie i zatem wyłączyć z produkcji usług mieszkaniowych.

W praktyce jednak rozmaite opłaty, jak i utrzymanie i naprawy, mogą podlegać konieczności uznania ich za część usługi, ponieważ nie można ich wydzielić. Nie powinno to mieć wpływu na poziom DNB, jeżeli konsekwentnie przestrzegane będzie traktowanie zużycia pośredniego i produkcji w kategoriach brutto.

W odniesieniu do napraw i utrzymania należy rozróżnić trzy kategorie. Po pierwsze, ulepszenia istniejących środków trwałych, które wykraczają poza ich zwykłą konserwację lub naprawę, są wliczane do środków trwałych brutto (pkt 3.129 załącznika A do ESA 2010).

Po drugie, wydatki na zwykłe utrzymanie i naprawy, które właściciel zamieszkujący lokal mieszkalny ponosi w zakresie urządzania wnętrza, konserwacji i naprawy lokalu mieszkalnego, które nie są typowo ponoszone przez najemców, uważane są za zużycie pośrednie w produkcji usług mieszkaniowych (pkt 3.96 załącznika A do ESA 2010).

Po trzecie, sprzątnięcie, urządzanie wnętrza oraz utrzymanie lokalu mieszkalnego, o ile działania te są również typowe dla najemców, są wyłączone z produkcji usług mieszkaniowych (pkt 3.09 załącznika A do ESA 2010). Wydatki związane z tymi działaniami należy zapisać bezpośrednio jako spożycie gospodarstw domowych. Zgodnie z pkt 3.95 załącznika A do ESA 2010 spożycie obejmuje materiały na cele drobnych remontów i urządzania wnętrza lokali mieszkalnych, przeprowadzanych zwykle zarówno przez najemców, jak i przez właścicieli.

Znaczy to, że dla lokali mieszkalnych zamieszkałych przez właścicieli zużycie pośrednie powinno obejmować te same rodzaje zwykłego utrzymania oraz napraw, które byłyby uznane za zużycie pośrednie przez właściciela względem podobnych wynajmowanych lokali mieszkalnych. Wydatki na naprawy i utrzymanie raczej przeprowadzane przez najemców niż przez właścicieli należy traktować jako wydatek gospodarstwa domowego na spożycie dla najemców, jak i właścicieli zamieszkujących lokale mieszkalne.

Zużycie pośrednie za zwykłe utrzymanie i naprawy związane z lokalami mieszkalnymi zamieszkanymi przez właściciela mogą być wyliczone z bezpośrednich źródeł statystycznych, jak badania budżetów gospodarstw domowych. Kiedy stosunek zużycia pośredniego do produkcji za lokale mieszkalne zamieszkałe przez właścicieli różni się istotnie od tego stosunku w sektorze lokali mieszkalnych wynajmowanych, należy przeanalizować powody tej różnicy. Kiedy różnica jest spowodowana różnicami w jakości, na przykład inny poziom zwykłego utrzymania dla podobnych lokali mieszkalnych, należy skorygować odpowiednio czynsze kalkulacyjne.

Zużycie pośrednie powinno zawierać usługi pośrednictwa finansowego mierzone pośrednio (FISIM) zgodnie z rozdziałem 14 załącznika A do ESA 2010. Obejmuje to zużycie pośrednie gospodarstw domowych jako właścicieli mieszkań w odniesieniu do kredytów mieszkaniowych.

Jak stwierdzono w pkt 1.4.5, puste lokale mieszkalne mogą prowadzić do zużycia pośredniego. Ogólnie rzecz biorąc podkreśla się, że należy unikać dwukrotnego naliczania zużycia pośredniego w przypadku lokali mieszkalnych będących własnością pracodawcy.

Zasada nr 14:

Zużycie pośrednie ustala się zgodnie z definicją produkcji usług mieszkaniowych. W zasadzie oba pojęcia powinny wykluczać opłaty za ogrzewanie, wodę, energię elektryczną itp. Jeżeli ze względów praktycznych wybiera się inne rozwiązanie, to jest ono dopuszczalne, pod warunkiem że nie ma to wpływu na poziom PKB i DNB.

3. TRANSAKCJE Z ZAGRANICĄ

Zgodnie z zasadami ESA 2010 (pkt 1.63 i 2.29 załącznika A), jednostki niebędące rezydentami danego państwa są uznawane za rezydentów, jeżeli są właścicielami gruntów lub budynków istniejących na terytorium gospodarczym tego państwa, ale tylko w odniesieniu do transakcji dotyczących takich gruntów i budynków.

Znaczy to, że usługi świadczone za pośrednictwem lokalu mieszkalnego będącego własnością osoby niebędącej rezydentem są włączone do produkcji gospodarki tego państwa, w którym lokal mieszkalny się znajduje. W przypadku lokalu mieszkalnego zamieszkanego przez właściciela niebędącego rezydentem, należy zapisać wywóz usług mieszkaniowych, a odpowiadająca jemu nadwyżka operacyjna netto jest zapisana jako pierwotny dochód płatny zagranicy (pkt 3.173 i 4.60 załącznika A do ESA 2010).

W odniesieniu do rezydentów będących właścicielami lokali mieszkalnych za granicą, zgodnie z pkt 3.75 załącznika A do ESA 2010, „[w]artość czynszu za mieszkania zamieszkiwane przez właściciela za granicą, np. domów letniskowych, nie powinna być rejestrowana jako część produkcji krajowej, ale jako import usług, a związana z tym nadwyżka operacyjna netto – jako dochód pierwotny otrzymany z zagranicy.”.

Problemy wynikające z sytuacji, gdy nieruchomość będąca własnością osoby niebędącej rezydentem jest faktycznie wynajmowana rezydentowi, są ogólnie rzadkie, ponieważ przepływ środków pieniężnych jest odnotowywany i wykazywany w bilansie płatniczym. Lokale mieszkalne będące własnością i będące zajmowane przez rezydentów z zagranicy musiałyby być identyfikowane oddzielnie. Obywatelstwo właściciela zamieszkującego lokal mieszkalny nie jest wystarczającym kryterium by oddzielić rezydenta od osoby niebędącej rezydentem. Domy wakacyjne będące własnością rezydentów z zagranicy będą prawdopodobnie największym problemem i dobrze by było uzgodnić między poszczególnymi państwami członkowskimi liczbę właścicieli niebędących rezydentami. Istnieje jednak ogólny brak informacji na temat niebędących rezydentami właścicieli zamieszkujących lokale mieszkalne. Informacje na temat rezydentów będących właścicielami domów wakacyjnych za granicą są jeszcze skromniejsze. Aby uniknąć braku spójności danych, państwo członkowskie odliczające dochód pierwotny za lokale mieszkalne zamieszkałe przez właścicieli niebędących rezydentami powinno równocześnie dodać dochód pierwotny za lokale mieszkalne za granicą, będące własnością i zamieszkałe przez rezydentów.

Nieruchomości użytkowane na zasadzie własności podzielonej stanowią specjalną kwestię w tym względzie. Ponieważ przez ten sam okres obliczeniowy tego typu własność może być zamieszkała przez rezydentów różnych krajów, bezpośrednie przypisanie wartości usługi do kraju pochodzenia wydaje się wręcz niemożliwe. Porównywalne wyniki da się osiągnąć, stosując bardziej wykonalną metodę. Najpierw (kalkulacyjna) wartość dodana wytworzona za pośrednictwem nieruchomości użytkowanej na zasadzie własności podzielonej jest przypisywana do kraju pochodzenia spółki będącej właścicielem. Następnie spółce będącej właścicielem można zlecić przekazanie informacji na temat krajów pochodzenia stron własności podzielonej, co może służyć jako klucz do podziału.

Zasada nr 15:

Według ESA 2010 wszystkie mieszkania na terytorium gospodarczym państwa członkowskiego wnoszą wkład w jego PKB. Nadwyżka operacyjna netto otrzymywana z tytułu posiadania gruntów lub budynków w tym państwie członkowskim przez osoby niebędące rezydentami musi być rejestrowana jako dochód z nieruchomości dla zagranicy, a zatem odliczana od PKB w czasie przeliczania na DNB (i odwrotnie). Tę nadwyżkę operacyjną netto rozumie się nadwyżkę operacyjną netto z rzeczywistego i kalkulacyjnego czynszu za lokale mieszkalne. Państwo członkowskie odliczające dochód pierwotny za lokale mieszkalne zamieszkałe przez właścicieli niebędącymi rezydentami powinno równocześnie dodać dochód pierwotny za lokale mieszkalne za granicą, będące własnością i zamieszkałe przez rezydentów.