

SAVININKŲ UŽIMTŲ BŪSTŲ NUOMOS PASLAUGŲ VERTINIMO METODIKA

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Savininkų užimtų būstų nuomos paslaugų vertinimo metodikoje (toliau – metodika) aprašomi statistinį darbą reglamentuojantys teisės aktai, pateikiamos pagrindinės statistinių rodiklių apibrėžtys, naudojami klasifikatoriai, statistinės informacijos šaltiniai, aprašomas vartotojų sąnaudų vertinimo metodas, jo taikymo sąlygos, gautų rezultatų pateikimas vartotojams.

2. Apgyvendinimo paslaugoms priskiriamos ne tik paslaugos, teikiamos faktiškai nuomojant būstą, bet ir būsto, kuriuo naudojasi jų savininkas, nuomos paslaugos. Vertinant būstų nuomos, kuriais naudojasi jų savininkas, paslaugas, galima naudotis keliais metodais:

2.1. faktiniais nuomos mokesčiais pagrįstas stratifikavimo metodas, kuris sujungia informaciją apie visą būsto fondą, suskirstytą pagal įvairias stratas, su informacija apie faktinius nuomos mokesčius, mokamus kiekvienoje stratoje;

2.2. savarankiško vertinimo metodas, kai savo būstu besinaudojančių savininkų prašoma įvertinti galimą nuomos mokesčių už jų nuosavybę;

2.3. administracinio vertinimo metodas, kai galimą nuomos mokesčių nustato trečiosios šalys, (pvz., vyriausybė fiskaliniais tikslais);

2.4. vartotojų sąnaudų metodas taikomas, kai nuomos rinka nepakankamai didelė, o gyvenama daugiausia savininkų užimtuose būstuose ir jei tenkinamos šios dvi sąlygos: a) privačiai nuomojamų būstų skaičius sudaro mažiau nei 10 proc. visų būstų skaičiaus ir b) santykis tarp privačių bei kitų (valstybinių) mokamų nuomos mokesčių yra didesnis nei tris kartus. Būstų nuomos paslaugų vertė yra tarpinio vartojimo, pagrindinio kapitalo vartojimo, kitų mokesčių, atėmus subsidijas gamybai, ir grynojo likutinio pertekliaus suma.

3. Lietuvos statistikos departamentas, siekdamas įgyvendinti reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus nacionalinėms sąskaitoms, savininkų užimtų būstų nuomos paslaugų vertinimui naudoja vartotojų sąnaudų metodą, kuris atitinka Europos Komisijos reikalavimus.

4. Šis metodas pradėtas taikyti 2004 m. ir, suderinus su Europos Komisija, pagal jį yra perskaiciuota rodiklių laiko eilutė nuo 1995 m.

II SKYRIUS TIKSLAS

5. Savininkų užimtų būstų nuomos paslaugų vertinimo tikslas – įvertinti savininkų užimtų būstų nuomos paslaugų tarpinį vartojimą, pridėtinę vertę ir produkciją.

6. Būstų nuomos paslaugų rodikliai yra svarbūs skaičiuojant bendrąjį vidaus produktą, namų ūkių galutinio vartojimo išlaidas.

7. Tiriamasis laikotarpis – ataskaitiniai kalendoriniai metai.

8. Pagrindiniai statistinės informacijos vartotojai – šalies valstybės ir savivaldybių institucijos ir įstaigos, verslo ir mokslo atstovai, žiniasklaida, Europos Sąjungos statistikos tarnyba (Eurostatas).

III SKYRIUS PAGRINDINĖS SĄVOKOS IR SUTRUMPINIMAI

9. Metodikoje vartojamos nacionalinių sąskaitų rodiklių sąvokos ir sutrumpinimai:

9.1. **Apgyvandinimo paslaugų produkcija** – pajamos už būsto nuomą arba, nuomininko (vartotojo) požiūriu, mokestis už teisę naudotis būstu. Apgyvandinimo paslaugų produkcija susideda iš faktiškai nuomojamų būstų ir savininkų užimtų būstų (toliau – SUB) nuomos paslaugų produkcijos.

9.2. **Faktinė būstų nuoma** – savininko faktiškai gauti arba nuomininko sumokėti pinigai už būsto nuomą.

9.3. **SUB nuoma** arba **sąlyginė nuoma** – sąlyginis nuomos mokestis, kurį mokėtų savininkas, jei nuomotųsi tokį patį būstą.

10. Kitos metodikoje vartojamos sąvokos (nacionalinių sąskaitų rodikliai) suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Europos sąskaitų sistemoje ([ESS 2010](#)).

IV SKYRIUS TEISINIS PAGRINDAS

11. Statistinė informacija rengiama vadovaujantis:

11.1. Europos sąskaitų sistema (ESS 2010), nustatyta 2013 m. gegužės 21 d. Europos parlamento ir Tarybos reglamentu (ES) Nr. 549/2013 dėl Europos nacionalinių ir regioninių sąskaitų sistemos Europos Sąjungoje (OL 2013 L 174, p. 1);

11.2. 2005 m. spalio 20 d. Komisijos reglamentu (EB) Nr. 1722/2005, apibrėžiančiu teikiamų gyvenamųjų patalpų paslaugų vertinimo principus, taikytinus įgyvendinant Tarybos reglamentą (EB, Euratomas) Nr. 1287/2003 dėl bendrųjų nacionalinių pajamų rinkos kainomis suderinimo (OL 2005 L 276, p. 5).

V SKYRIUS TAIKOMI KLASIFIKATORIAI

12. SUB nuomos vertinime naudojami klasifikatoriai:

12.1. Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorius (EVRK 2 red.), patvirtintas Statistikos departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės generalinio direktoriaus 2007 m. spalio 31 d. įsakymu Nr. DĮ-226 „Dėl Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus patvirtinimo“;

12.2. Individualaus vartojimo išlaidų pagal paskirtį klasifikatorius (COICOP – *Classification of Individual Consumption by Purpose*);

12.3. Produktų pagal veiklos rūšį klasifikatoriaus (CPA – *Statistical Classification of Products by Activity in the European Economic Community*) aktuali redakcija.

13. Klasifikatoriai paskelbti Oficialiosios statistikos portale osp.stat.gov.lt → [Klasifikatoriai](#) → [Centrinė klasifikatorių duomenų bazė \(CKDB\)](#).

VI SKYRIUS DUOMENŲ ŠALTINIAI

14. SUB nuomos paslaugų vertinimo duomenų šaltiniai:

14.1. Namų ūkių biudžetų tyrimo (toliau – NŪBT) duomenys, naudojami SUB nuomos paslaugų tarpiniam vartojimui vertinti.

14.2. Mažmeninės prekybos įmonių apyvartos duomenys, naudojami išlaidoms būsto priežiūros ir remonto gaminiams ir medžiagoms įvertinti.

14.3. Ne gyvybės draudimo paslaugų bei netiesiogiai apskaičiuotų finansinio tarpininkavimo paslaugų (NAFTAP) duomenys, paskirstyti sektoriais, naudojami būsto savininkų paslaugų tarpinio vartojimo vertinimui.

14.4. Savivaldybių biudžeto pajamų ataskaita apie žemės ir nekilnojamojo turto mokesčius.

14.5. Gyvenamojo fondo duomenys apie privatų gyvenamąjį fondą (kvadratiniais metrais), jo suskirstymą pagal namo tipą, taip pat individualių namų, statytų 1980 m. ir vėliau, skaičių, naudojami su savininkų užimtais būstais susijusių garažų plotui nustatyti.

14.6. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos bei VĮ Registrų centro kasmetinio leidinio „Lietuvos Respublikos žemės fondas“ duomenys apie namų valdų užstatytą teritoriją, naudojami su būstais susijusios žemės plotui nustatyti ir sodininkų bendrijų narių žemės užstatytą teritoriją, naudojami vasarnamių plotui įvertinti.

VII SKYRIUS

SUB NUOMOS PASLAUGŲ VERTINIMAS VARTOTOJŲ SĄNAUDŲ METODU

15. Pagal vartotojų sąnaudų metodą SUB nuomos paslaugų produkciją sudaro SUB nuomos paslaugų tarpinis vartojimas ir pridėtinė vertė.

15.1. SUB nuomos paslaugų tarpinį vartojimą sudaro komponentai:

15.1.1. Išlaidos būsto remontui ir priežiūrai. Būsto remonto ir priežiūros išlaidoms įvertinti naudojama informacija iš NŪBT apie būsto priežiūros ir remonto paslaugų išlaidas (04.3.2 klasė pagal COICOP) bei vidaus prekybos mažmeninės apyvartos duomenys apie gaminius ir medžiagas būsto priežiūrai ir remontui (47.00.41 ir 47.00.49 subkategorijos pagal CPA).

15.1.2. Būstų savininkų gryniosios išlaidos būsto draudimui skaičiuojamos naudojant gyventojų ne gyvybės draudimo paslaugų duomenis. Įvertinamos išlaidos būsto draudimui. Remiantis Lietuvos banko duomenimis, išlaidos būsto draudimui sudaro apie 30 proc. visose ne gyvybės draudimo išlaidose. Gautą dydį reikia patikslinti atimant būsto viduje esančio turto draudimą. Išlaidos būsto draudimui vertinamos remiantis NŪBT duomenimis. Jos sudaro apie 80 proc. namų ūkio išlaidų, skirtų namų ir turto draudimui.

15.1.3. Būsto savininkams priskirtas NAFTAP ([ESS 2010](#), 14 skyrius).

15.2. SUB nuomos paslaugų pridėtinės vertės komponentai:

15.2.1. SUB kapitalo vartojimui to meto kainomis įvertinti naudojamas nuolatinės inventorizacijos metodas (PIM – *perpetual inventory method*) ([ESS 2010](#), 3 skyrius, 3.139–3.145 p.).

15.2.2. Kiti gamybos mokesčiai, iš jų į SUB nuomos pridėtinės vertės vertinimą įtraukiamas nuo 2012 m. Lietuvoje renkamas mokestis už nekilnojamąjį turtą, kurio vertė didesnė nei 0,29 mln. EUR, ir fizinių asmenų mokesčiai už susijusią su būstais žemę.

15.2.3. Grynasis likutinis perteklius skaičiuojamas taikant 2,5 proc. (normos koeficientas bendras Europos Sąjungos šalims, žr. metodikos 11.2 p. nurodytą dokumentą) nuolatinės faktinės metinės gražos normos nuo SUB vidutinės turto fondo (būsto fondo) ir su juo susijusios žemės vertės to meto kainomis.

VIII SKYRIUS

STATISTINIŲ RODIKLIŲ SKAIČIAVIMAS

16. SUB nuomos paslaugų produkcijos vertinimo vartotojų sąnaudų metodu schema pateikta lentelėje.

Nr.	SUB nuomos paslaugų rodikliai
01	SUB fondo kapitalo vartojimas to meto kainomis
02	Būstų savininkų mokami mokesčiai už būstą ir už susijusią su būstais žemę
03	Išlaidos savininkų užimtų būstų remontui ir priežiūrai
04	Gryniosios būsto draudimo išlaidos

05	Būsto savininkų tarpinio vartojimo NAFTA
06	Grynasis likutinis perteklius savininkų užimtiems būstams ir su jais susijusiai žemei
07	Savininkų užimtų būstų nuomos paslaugų produkcija (08 + 09)
08	Savininkų užimtų būstų nuomos paslaugų tarpinis vartojimas (03 + 04 + 05)
09	Savininkų užimtų būstų nuomos paslaugų pridėtinė vertė (01 + 02 + 06)

IX SKYRIUS NAUDOJAMOS KOMPIUTERIŲ PROGRAMOS

17. Statistinei informacijai rengti naudojama *Microsoft Excel* skaičiuoklė.

X SKYRIUS VARTOTOJAMS PATEIKIAMĖ REZULTATAI

18. Statistinė informacija skelbiama pagal [statistinės informacijos skelbimo kalendorių](#) rodiklių duomenų bazėje (BVP gamybos ir išlaidų metodais).

19. Statistinė informacija teikiama pagal individualias vartotojų užklausas.

XI SKYRIUS NAUDOTOS LITERATŪROS SĄRAŠAS

20. Katz, A. J. 2009: *Estimating Dwelling Services in the Candidate Countries: Theoretical and Practical Considerations in Developing Methodologies Based on a User Cost of Capital Measure*, chapter 3, pp. 33-50 in *Price and Productivity Measurement, Volume 1: Housing*, W.E. Diewert, B.M. Balk, D. Fixler, K.J. Fox and A.O. Nakamura (eds.), Trafford Press.

XII SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

21. Pasikeitus metodikoje nurodytiems teisės aktams, taikomos galiojančios šių teisės aktų redakcijų nuostatos.

Parengė
Nacionalinių sąskaitų skyrius