



Европейская экономическая комиссия

Конференция европейских статистиков

Группа экспертов по национальным счетам

Десятая сессия

Женева, 26-29 апреля 2010 года

Пункт 8 предварительной повестки дня

Вторые жилища

Собственность на жилища для отдыха в глобализированном мире

Записка Всемирной туристской организации*

Резюме

За последние годы произошло существенное увеличение, в первую очередь в европейских странах, доли жилищ для отдыха, находящихся в собственности нерезидентов. Это явление оказывает существенное влияние на туризм и экономику некоторых регионов. Вместе с тем по-прежнему имеется лишь ограниченный опыт проведения измерений по жилью для отдыха в рамках национальных счетов. В настоящем документе изложены различные проблемы, препятствующие разработке методов таких оценок, как со стороны предложения, так и со стороны спроса. Кроме того, в нем предлагаются подходы, которые могли бы способствовать продвижению этой работы в условиях тесного сотрудничества между статистиками, специализирующимися на туризме, платежных балансах и национальных счетах.

* Настоящий документ был представлен с опозданием в силу технических причин.

I. Введение

1. На протяжении многих лет и нередко даже в настоящее время в статистике туризма и исследованиях в данной области основное внимание уделяется посетителям, останавливающимся в гостиницах или других коллективных средствах размещения. Хотя проживание в индивидуальных средствах размещения также учитывается, данная форма проживания рассматривается в качестве достаточно маргинального явления, которое не играет заметной роли и которым по этой причине можно было пренебречь, не рискуя получить существенные погрешности в анализе.

2. Однако положение дел в этой сфере претерпело изменения. Данные, главным образом по европейским странам, показывают, что более уже нельзя пренебрегать туристами, пользующимися индивидуальными средствами размещения. По всем категориям туризма, включая международный туризм, на индивидуальные средства размещения, а в пределах этой категории на собственные жилища приходится все возрастающая доля ночевки туристов.

3. Существует немало практических обстоятельств, препятствующих надлежащему измерению этого явления, которые связаны с наличием собственных жилищ для отдыха у нерезидентов. Эти препятствия обусловлены рядом факторов, существующих как со стороны предложения, так и со стороны спроса. В настоящем документе сделана попытка провести их анализ¹.

4. Со стороны предложения измерение фонда жилищ для отдыха и динамики его изменений во времени необходимо проводить с использованием данных административного учета или данных из любых других имеющихся источников. Измерение такого рода следует дополнять оценками условно исчисляемой арендной платы, корреспондирующей с показателями туристского потребления. Кроме того, при отнесении жилищ для отдыха и соответствующих потоков потребления на счет собственников-нерезидентов опять-таки необходимы определенные дополнительные данные. И наконец, с помощью соответствующих процедур также необходимо учитывать таймшеры и эквивалентные формы собственности, которые представляют собой специфический вид собственности на жилища для отдыха.

5. Как показал опыт, со стороны спроса невозможно получить информацию об "условно исчисленной арендной плате" путем проведения обследования посетителей. Кроме того, становится все сложнее провести четкую разделительную линию между понятием "жилище для отдыха", используемым в течение длительного времени, и основным жилищем домохозяйства, поскольку в декларации домохозяйства в отношении основного жилища в большей степени учитываются соображения, связанные с налогообложением, чем фактическая продолжительность проживания. И наконец, возникают дополнительные сложности, связанные со все большим упрощением перемещения от одного жилища к другому (ввиду предоставления дешевых транспортных услуг перевозчиками, предлагающими низкие тарифы), а также все более частым санкционированным движением капитала.

¹ Настоящий документ является вкладом Всемирной туристской организации (ЮНВТО) в подготовку главы 10 публикации "Влияние глобализации на национальные счета: практическое руководство". Его авторами являются Марион Ливерос и Агустин Каньяда.

6. Все эти соображения подтверждают неотложную необходимость в объединении усилий специалистов по статистике туризма, платежным балансам и национальным счетам, с тем чтобы определить круг принципиальных вопросов, подготовить реестр имеющихся источников информации и найти общеприемлемое решение.

II. Подход к жилищам для отдыха в смежных системах статистического учета

A. Подход, принятый в национальных счетах и платежных балансах

7. В международных рекомендациях по национальным счетам (НС) определен критерий, согласно которому любая занятая жилая единица, независимо от того, занята ли она ее владельцем или сдается внаем, должна рассматриваться в качестве нефинансового актива, создающего поток услуг. Данное условие необходимо для обеспечения последовательности национальных счетов в качестве макростатистического инструмента; например, методика учета должна позволять проводить сопоставления домохозяйств, являющихся собственниками своих жилищ, и домохозяйств, которые арендуют жилье, а также сопоставления национального богатства, валового внутреннего продукта (ВВП) и валового национального дохода (ВНД) стран с различными схемами собственности на жилье. Хотя в Международной стандартной отраслевой классификации всех видов экономической деятельности занятие собственного жилья не признается в качестве производственной деятельности, результат которой являлся бы частью потребления продукции собственного производства, оно признается как таковое в макроэкономической статистике, а также в весах индексов потребительских цен (ИПЦ) и во всех измерениях благосостояния и бедности.

8. В случае жилищ для отдыха, находящихся в собственности нерезидентов, понятие места проживания, используемое в НС² и платежных балансах (ПБ), требует применения более сложных подходов: так, факт владения недвижимым имуществом на данной территории означает создание условной единицы-резидента, которой является владелец жилища для отдыха и которая рассматривается в качестве некорпорированного предприятия (резидента), находящегося в полном распоряжении и владении домашнего хозяйства-нерезидента, на законных основаниях владеющего недвижимостью, предназначенной для отдыха и учитываемой в качестве прямой зарубежной инвестиции (финансового актива) владельца. Некорпорированное предприятие, производитель-резидент, "производит" (условно исчисляемые) жилищные услуги, предоставляемые домашнему хозяйству-нерезиденту (экспорт).

B. Подход, принятый в Международных рекомендациях по статистике туризма (МРСТ)

9. В статистике туризма посещение своего жилища для отдыха во всех случаях рассматривается в качестве туристической деятельности, поэтому проведение измерения в этой связи является неотъемлемой частью измерений в области туризма. Данное обстоятельство вытекает из следующих определений:

² Система национальных счетов (СНС), 2008 год, пункты 24.52.

"Туризм определяется в качестве деятельности посетителей, т.е. лиц, которые путешествуют и осуществляют пребывание в местах, находящихся за пределами их обычной среды, в течение периода, не превышающего одного года, с какой-либо одной основной целью (деловая поездка, отдых или другие личные цели), за исключением найма организацией-резидентом в месте посещения" (МРСТ, 2008 год, пункт 2.8).

10. Установление обычной среды лица имеет крайне важное значение для определения туризма. По этой причине в новых Международных рекомендациях по статистике туризма 2008 года (МРСТ, 2008 год) поясняется, что именно является обычной средой, а также указывается, что определение касается, но не ограничивается ими, жилищ для отдыха, на регулярной основе посещаемых своими владельцами или лицами, арендующими их в течение длительного времени. В рекомендациях использовано следующее определение:

"Каждое домашнее хозяйство имеет основное жилище (в некоторых случаях оно также именуется основным или первым жилищем), обычно определяемое с учетом продолжительности проводимого в нем времени, местоположение которого определяет страну проживания и место постоянного проживания данного домашнего хозяйства и всех его членов. Другие виды жилья (находящегося в собственности домашнего хозяйства или арендуемого им) рассматриваются в качестве второго жилища.

Жилище для отдыха (в некоторых случаях называемое жилищем для проведения отпуска) относится к категории второго жилища, основной целью посещения которого членами домашнего хозяйства является рекреация, отдых или другие формы досуга. Периодичность путешествий не должна быть слишком частой, продолжительность пребывания не столь длительной, чтобы рассматривать второе жилище в качестве основного жилья посетителя.

Путешествия до жилища для отдыха обычно рассматриваются в качестве туристических путешествий. [...] Поскольку использование новых видов владения жилищем для отдыха в рамках соглашений о таймшере создает дополнительные сложности с точки зрения его классификации, измерения и анализа, странам рекомендуется документально подтверждать учетные данные о путешествиях до жилищ для отдыха и включить это описание в состав метаданных статистики туризма [...] (МРСТ, 2008 год, пункты 2.26–2.28).

11. Согласно приведенному описанию не все вторые жилища относятся к категории жилищ для отдыха (проведения отпуска). Некоторые домашние хозяйства могут владеть другим жильем, помимо того, в котором они обычно проживают, с другими целями: i) сдавать его в аренду и получать дополнительный доход; ii) занимать жилище с целью проведения в нем трудовой деятельности и т.д. Только те виды жилищ, которые предназначаются для сезонного проживания в них их владельцами с целью отдыха или рекреационными целями, относятся к категории жилищ для отдыха или проведения отпуска и являются предметом рассмотрения настоящего документа.

12. При анализе данных статистики туризма посещение своего жилища для отдыха рассматривается в качестве туристического путешествия: жилищами для отдыха считаются жилища, находящиеся за пределами обычной среды, независимо от частотности и регулярности посещений или расстояния от обычной среды проживания. Посещение жилища для отдыха рассматривается в качестве перерыва в повседневном образе жизни. Такой подход соответствует

подходам, принятым в различных исследованиях³, в которых подчеркивается существование устойчивой статистической взаимосвязи между основным жилищем, расположенным в городской среде с весьма высокой плотностью населения, и вероятностью владения жилищем для отдыха. В научной литературе эта взаимосвязь имеет более широкую известность как "компенсационная гипотеза". Жилище для отдыха позволяет отдельным лицам оказаться в условиях, которыми они не могут располагать в своем обычном месте проживания, и тем самым способствует возникновению у них представления о нахождении в иной среде проживания.

13. Это положение действительно и в случае нахождения жилищ для отдыха в пределах страны проживания отдельных лиц, и в случае владения жилищем для отдыха за рубежом. Оно охватывает как традиционные формы собственности на жилище для отдыха, так и таймшер и другие новые формы владения жилищами для отдыха⁴.

14. Подход, применяемый к собственности на жилища для отдыха в издании "Вспомогательный счет туризма: рекомендуемая методологическая основа, 2008 год" (ВСТ:РМО, 2008 год), соответствует подходу, рекомендованному в МРСТ 2008 года, поскольку ВСТ представляет собой лишь общую схему обеспечения последовательности данных как в рамках экономической статистики туризма, так и в рамках Системы национальных счетов. Таким образом, подход к проблеме собственности на жилище для отдыха и условному исчислению арендной платы, вносимой и получаемой туристами, полностью соответствует подходу, рекомендованному в СНС 2008 года и ПБ6⁵.

III. К вопросу о повышении доли собственности нерезидентов на жилища для отдыха: на примере Европы

15. В настоящее время имеются статистические данные, подтверждающие увеличение доли собственности нерезидентов на вторые жилища. Ниже приводится ряд примеров: по Европе в целом, а также по Франции, Испании и Соединенному Королевству. В то время как Франция и Испания являются "странами назначения", т.е. странами, для которых актуальна проблема собственности нерезидентов на жилища для отдыха, Соединенное Королевство скорее является "страной происхождения", поскольку на резидентов Соединенного Королевства приходится значительная доля собственников, находящихся за рубежом жилищ для отдыха и, в частности, в обеих вышеупомянутых странах. Известно, что и другие страны играют важную роль (например, это относится к резидентам Соединенных Штатов и Канады, владеющим жилищами для отдыха на многих островах Карибского бассейна), но по ним отсутствуют данные в

³ Например, см. "Expansión territorial de la residencia secundaria y ciudad compacta en España: Elementos de un mismo sistema? Jan Antonio Módenes Cabrerizo and Julián López Colás – paper presented to the XXV Conferéncia Internacional de Població IUSSP Tours 18-23 July 2005.

⁴ Измерение таймшерного бизнеса во вспомогательных счетах туризма (ВСТ) и соответствующие макроэкономические рамки (СНС 93 и ПБ5), <http://www.unwto.org/statistics/tsa/project/measuring.pdf>.

⁵ См. приложение I. Руководство МВФ по платежному балансу и международным инвестиционным позициям/глава 10.D). Поездки.

форме, которая могла бы быть практически применима для целей настоящего документа.

А. Пример Европы

16. В связи с проблемой, поднятой в МРСТ в 2008 году и касающейся значения индивидуальных средств размещения⁶, Евростат⁷ с использованием баз данных входящих в него государств-членов разработал экспериментальную методику расчетов за два года с целью установления относительной доли различных форм средств размещения, используемых резидентами во время туристических путешествий. Ниже приводятся агрегированные данные исследования.

17. Из общего массива этих весьма интересных данных целесообразно выделить данные, касающиеся использования жилищ для отдыха, на которые приходится 13% ночевок во внутреннем туризме⁸ и 3% ночевок в выездном туризме⁹. Эти процентные показатели указывают на долю ночевок посетителей из европейских стран в выездном туризме, проведенных в своих жилищах для отдыха, расположенных за рубежом. За этими общими долями скрыты весьма существенные различия в долях отдельных стран.

Таблица 1

Поездки на отдых (четыре ночевки или более) в разбивке по видам средств размещения (в процентах)

	<i>Всего</i>	<i>Внутренний туризм</i>	<i>Выездной туризм</i>
Заведения коллективного размещения	45	32	69
Гостиницы и аналогичные заведения	31	18	53
Площадки для кемпингов	6	6	6
Пансионаты	6	5	7
Другие средства коллективного размещения	2	1	2
Специализированные заведения	1	2	1
Индивидуальные средства размещения	55	68	31
Арендруемые индивидуальные средства размещения	14	16	10
Второе жилище	9	13	3
Другие виды индивидуальных средств размещения			

Примечание: агрегированные данные относятся к 19 государствам-членам (плюс Хорватия), по которым имеются полные данные за 2007 или 2008 год.

⁶ См. МРСТ, 2008 год, пункты 3.35–3.38.

⁷ Данное исследование представляет особый интерес, поэтому желательно, чтобы Евростат распространил его на большее число лет, что позволит провести более тщательное изучение данного явления и разработать определенную методику составления модели поведения данной категории.

⁸ Внутренний туризм означает путешествия посетителей-резидентов в пределах страны учета, на которые приходится либо часть маршрута во внутреннем туризме, либо часть маршрута в выездном туризме (МРСТ, 2008 год, пункт 2.39).

⁹ Выездной туризм означает путешествия посетителей-резидентов за пределами страны учета, на которые приходится либо часть маршрута в выездном туризме, либо часть маршрута во внутреннем туризме (МРСТ, пункт 2.39).

18. Целесообразно получить данные и за другие годы, а также сопоставить ситуацию по различным странам как с точки зрения назначения, так и происхождения.

В. Пример Франции

19. В отношении Франции имеются статистические данные, однозначно свидетельствующие о значении вторых жилищ, находящихся в собственности нерезидентов. Представляет интерес проведение анализа туризма как в целом по стране, так и по отдельным регионам.

"В 2005 году из числа 2,9 млн. жилищ для отдыха на всей территории континентальной Франции 260 000, или около 9%, таких жилищ находилось в собственности нерезидентов. В период с 1997 по 2005 годы эта доля увеличилась на три процентных пункта"¹⁰.

20. В таблице 2 приводятся данные по Франции, касающиеся относительной доли жилищ для отдыха, находящихся в собственности нерезидентов, от общего числа жилищ для отдыха с разбивкой по регионам и основным странам проживания владельцев. Например, в Средиземноморском регионе доля жилищ для отдыха, принадлежащих нерезидентам, доходит до 12,7%. В целом по стране эта доля составляет 7,9%. В большинстве регионов основной группой нерезидентов – владельцев жилищ для отдыха являются резиденты Соединенного Королевства.

Таблица 2

Географическое распределение вторых жилищ во Франции, находящихся в собственности нерезидентов, 2003 год

	Количество собственников -нерезидентов	Доля четырех основных стран происхождения (в %)				
		Доля*				
		Соединенное Королевство	Швейцария	Италия	Германия	
Средиземноморский регион	100 300	12,8	1,7	1,6	3,4	1,7
Центр-Восток	30 100	7,2	1,4	2,6	0,6	0,4
Юго-запад	26 400	7,3	2,7	0,2	-	0,9
Запад	24 600	5,2	3,2	0,2	-	0,7
Парижский район	17 900	4,3	1,7	0,6	-	0,3
Иль-де-Франс	10 800	5,1	0,5	0,5	0,8	0,3
Восток	10 300	10,4	2,7	2,7	0,1	5,7
Север	2 700	5,3	-	-	-	0,2
В целом по континентальной Франции	223 100	7,9	1,9	1,1	1,1	1,0

* Доля от общего числа вторых жилищ.

Источник: Издание "Второе жилье, находящееся в собственности проживающих во Франции и в Аквитанском регионе иностранцев, туризм в Аквитанском регионе – исследования, тенденции".

¹⁰ Данный текст является переводом. См. источник France – Direction du Tourisme Département de la stratégie, de la prospective, de l'évaluation et des statistiques N°2008 – 3 Les résidences secondaires en France métropolitaine – Essor des propriétaires résidant à l'étranger.

21. Во Франции информацию формируют на уровне муниципалитетов путем агрегирования данных, полученных в ходе переписей жилищного фонда, а также данных административного учета, касающихся местного налогообложения собственников земель и зданий и использования активов такого рода.

22. Сходные типы поведения выявлены в Испании, являющейся страной, в которой нерезиденты, главным образом резиденты Соединенного Королевства, во все больших масштабах занимаются покупкой жилищ для отдыха.

С. Пример Испании

23. Оценки по Франции в отношении места проживания собственников второго жилья основаны на информации административного учета. Это – одна из разновидностей информации о предложении. Напротив, данные по Испании главным образом получены путем объединения данных переписей с данными обследования "Фронтур", которым охвачены прибывающие посетители, т.е. эти данные касаются спроса.

24. Хотя информация о предложении ограничена, некоторые данные общего характера в последнем издании "Жилищный пузырь в Испании" позволяют получить общее представление о фонде вторых жилищ. В таблице 3 приведены некоторые данные о проведенной Министерством жилищного хозяйства оценке жилищного фонда.

25. Помимо данных о гигантском увеличении общего объема фонда, приводятся еще более высокие данные о росте фонда вторых жилищ (замещающий показатель в отношении жилищ для отдыха): при общем увеличении общего количества жилых единиц на 4 млн. фонд вторых жилищ увеличился на 1,5 млн. единиц, что составляет более 37% от общего показателя роста.

Таблица 3

Фонд вторых жилищ и жилищный пузырь в Испании

	1. Общее количество жилых единиц			2. Фонды вторых жилищ			3. Увеличение фонда вторых жилищ/ общее увеличение (в %)
	Размеры фонда (в тыс. ед.)	Абсолютная разность в годовом выражении	Ежегодный прирост (в %)	Размеры фонда (в тыс. ед.)	Абсолютная разность в годовом выражении	Ежегодный прирост (в %)	
2001	21 033,7	-	-	6 849,7	-	-	-
2002	21 551,6	517,9	2,5	7 019,8	170,1	2,5	32,8
2003	22 059,3	507,7	2,4	7 108,3	88,5	1,3	17,4
2004	22 623,4	564,1	2,6	7 232,8	124,5	1,8	22,1
2005	23 210,5	587,1	2,6	7 393,2	160,4	2,2	27,3
2006	23 859,0	648,5	2,8	7 590,0	196,8	2,7	30,3
2007	24 495,9	636,9	2,7	7 909,9	319,9	4,2	50,2
2008	25 129,1	633,2	2,6	8 382,0	472,1	6,0	74,6
Всего	-	4 095,4	-	-	1 532,3	-	37,4

Источник: Собственные оценки на основе данных Министерства жилищного хозяйства Испании.

26. Невозможно установить, в какой степени этот рост вызван спекулятивными инвестициями и насколько стремлением использовать эти жилые единицы для целей туризма. Наиболее оправданным допущением является сочетание

обеих причин появления столь крупных объемов приобретаемого жилья. Роль туризма может быть приблизительно оценена путем использования таких показателей, как географическое местоположение жилищ такого рода.

Таблица 4

Распределение по местонахождению неосновного жилья между туристическими и остальными районами (доля в % новых вторых жилищ/общее количество новых жилищ)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Районы, специализирующиеся на туризме (*)	57,5	57,8	58,1	58,0	58,0	57,9	57,7	57,4
Остальные районы	42,5	42,2	41,9	42,0	42,0	42,1	42,3	42,6
Всего	100,0							

(*) *Источник:* Собственные оценки, полученные на основе данных Министерства жилищного хозяйства Испании.

27. В таблице 5 показано, что около 58% нового жилья, построенного в период 2001–2008 годов (1,5 млрд. единиц), находится в районах, в большей степени специализирующихся на туризме (побережье Средиземного моря и острова: Балеарские и Канарские острова).

28. В отношении доли жилья, находящегося в собственности нерезидентов, которое было построено в период строительного бума в туристической отрасли, статистические данные отсутствуют¹¹. По этой причине необходимо использовать подход, основанный на учете спроса. Имеющаяся информация (см. приложение III) позволяет разработать дополнительные показатели с точки зрения количества посетителей (процентная доля составляет около 8%) и количества ночевков (процентная доля – около 14,5%), а также учесть, что, как и ожидалось, средняя продолжительность проживания (на одно путешествие) владельцев в собственных жилищах для отдыха является высокой (около 18 суток) и сопоставима лишь с соответствующим показателем для жилья, сдаваемого в аренду.

29. С учетом конкретных данных, касающихся "собственного жилища для отдыха", полученных в ходе обследования, проведенного на границах Испании (ФРОНТУР), находит подтверждение предположение о влиянии туризма нерезидентов на бум жилищного строительства в Испании. Распределение данных по географическим районам имеет структуру, сходную с общим распределением нового неосновного жилья (см. выше), при этом его наибольшая концентрация приходится на Средиземноморский район и островные районы.

D. Пример Соединенного Королевства

30. Согласно ежегодному докладу УНС "Жилищное хозяйство Англии", содержащему данные, собираемые в ходе обследования жилищного хозяйства

¹¹ В 2006 году Министерство жилищного хозяйства приступило к сбору статистических данных по жилищному строительству, в том числе данных о собственниках жилья с разбивкой на резидентов и нерезидентов. К сожалению, с тех пор прошел лишь короткий период времени, что затрудняет использование этих данных в настоящее время.

Англии (ОЖХА)¹², доля домашних хозяйств Англии, владеющих вторыми жилищами за рубежом, за последние годы постоянно увеличивалась: количество домашних хозяйств, владеющих вторыми жилищами за рубежом, за соответствующий период увеличилось более чем в два раза со 125 000 домохозяйств в 1997-1998 годах до 270 000 в 2007-2008 годах, при этом наибольший прирост, имевший место за эти годы, приходится на 2003-2007 годы.

Таблица 5

Английские домашние хозяйства, владеющие вторыми жилищами (тысяч)

Год	<i>Местонахождение</i>			Всего
	Англия	Другие районы Соединенного Королевства	За пределами Со- единенного Коро- левства	
1997-98	203	24	125	352
1998-99	224	27	126	377
1999-00	234	33	123	390
2000-01	241	34	129	404
2001-02	226	34	143	403
2002-03	235	32	151	418
2002-03	235	32	151	418
2003-04	253	31	163	447
2004-05	255	34	193	482
2005-06	242	36	211	489
2006-07	241	36	248	525
2007-08	272	38	270	580

Источник: Доклад "Жилищные хозяйства в Англии".

IV. Вопросы измерения: общий обзор

31. Для измерения потока услуг, создаваемых жилищами для отдыха, и их включения в показатели внутреннего потребления и внутреннего туристского потребления необходимо провести оценку общего числа жилищ, используемых в качестве жилищ для отдыха, а также определить условно исчисленную арендную плату за них, а затем установить количество жилищ, находящихся в собственности нерезидентов. Это измерение является частью более общего вопроса о стоимости всех жилищ, занимаемых их собственниками.

¹² Данные до 2008 года соответствуют итогам обследования жилья в Англии (ОЖА). В апреле 2008 года ОЖА был объединен с обследованием состояния жилья в Англии (ОСЖА), которые стали проводиться в форме нового обследования жилищного хозяйства Англии (ОЖХА).

A. Количество и характеристики жилищ для отдыха, а также жилищ, находящихся в собственности нерезидентов

32. Для определения количества жилищ для отдыха, и в частности жилищ, находящихся в собственности нерезидентов, могут потребоваться данные из различных видов источников: данные переписей, обследований и административного учета.

1. Переписи жилищного фонда

33. Переписи жилищного фонда используются не только для установления фактического количества и физических характеристик жилых единиц, но и характера их использования, при этом в ходе их проведения целевым образом выявляется использование жилья в качестве жилищ для отдыха. Правда, поскольку переписи обычно проводятся во время, когда люди находятся в своем основном жилище, нельзя получить дополнительную информацию об использовании жилищ для отдыха, в частности информацию, касающуюся их владельцев (резидент страны или нерезидент). Таким образом, переписи жилищного фонда являются источником исходной информации, данные которой впоследствии необходимо дополнять с помощью других статистических процедур, как с целью уточнения данных переписи (данными переписных обследований, проводимых во время переписи с целью сбора дополнительной информации), так и с целью получения дополнительной информации и выявления изменений, происходящих с течением времени, на основе данных, собираемых в другие периоды, либо данных административного учета, которые также могут использоваться в качестве дополнения.

34. В 2008 году, в период подготовки во многих странах к проведению переписи населения, ЮНВТО направила центральным статистическим управлениям своих стран-членов письмо¹³, в котором подчеркивалась важность статистики туризма и необходимость воспользоваться возможностями, открываемыми этим статистическим мероприятием с целью сбора информации о жилищах для отдыха, находящихся в собственности домашних хозяйств, а также о характеристиках этих жилищ.

2. Обследования жилищного фонда

а) Обследования, проводимые во время переписи

35. Как уже упоминалось выше, могут проводиться два общих типа обследований: первый тип обследования проводится одновременно с проведением переписи или же сразу после ее проведения (по относительно большой выборке), с целью получения информации, дополняющей данные переписи по конкретным вопросам, которая не может быть собрана в ходе переписи или которую нецелесообразно собирать в этой связи, в первую очередь по причине сопутствующих затрат; вместе с тем в случае жилищ для отдыха сомнительна сама возможность сбора подробной информации, поскольку очевидно, что в этой связи придется проводить наблюдения в отношении жилых единиц в отсутствие их жильцов, когда, кроме возможности получения вторичной информации через соседей или управляющие агентства в случае группы жилых единиц, отсутствует какая-либо другая возможность получения необходимой информации о форме собственности, стране проживания владельца и проведения оценки какой-

¹³ С текстом этого письма можно ознакомиться в приложении 2.

либо дополнительной информации, которая может потребоваться для определения их "имманентной" ценности и оценки условно исчисленной арендной платы.

b) Другие виды обследований жилищного фонда

36. Другие виды обследований жилищного фонда, как правило, проводятся в рамках текущих непереписных периодов с целью получения информации о последующих изменениях, касающихся фонда жилых единиц и их характеристик. В связи с этим проект проведения такого обследования должен предусматривать сбор информации, которая не может быть получена в ходе переписи.

37. Исходя из этого, некоторые страны или районы (в первую очередь туристические районы, а также районы, сталкивающиеся с проблемой дефицита жилья при одновременном наличии большого числа незанятых жилых единиц) могут принять решение о разработке мероприятий, связанных с проведением специальных обследований с целью более глубокого понимания параметров жилых единиц, относящихся к категории незанятых жилищ для отдыха. В таких случаях для проведения обследований может потребоваться подготовка специального статистического проекта, поскольку характер территориального размещения жилищ для отдыха является неоднородным. В этой связи следует рассмотреть возможность определения страны проживания владельца.

3. Использование данных административного учета

38. В некоторых странах существует возможность использования данных административного учета с целью определения и количественной оценки характеристик вторых жилищ, находящихся в собственности нерезидентов: в этой связи особый интерес представляет опыт Франции.

39. Во Франции для весьма широкого круга целей используется архив жилищного фонда с разбивкой по коммуна (архив "ФИЛОКОМ")¹⁴, и, в частности, он используется для определения количества жилых единиц, которые не относятся к основному жилищному хозяйству, а также мест проживания владельцев таких жилищ в весьма подробной разбивке по географическим районам, а также с целью определения по ним вероятностной оценки условно исчисляемой арендной платы.

40. Архив "ФИЛОКОМ"¹⁵ создан и ведется Главным налоговым управлением¹⁶ с целью хранения документов различного назначения, в частности касающихся налогообложения жилья¹⁷, подоходного налога, а также документов с данными о владельцах недвижимости.

41. Данный архив периодически обновляется, в связи с чем происходит обновление каждого из используемых архивных дел. В эти архивные дела включены данные об отдельных лицах, которые могут предоставляться пользователям при соблюдении жестких процедурных правил, позволяющих, в случае необходимости, обеспечивать строгую конфиденциальность информации.

¹⁴ Приводимые ниже замечания основаны на данных "архива ФИЛОКОМ" – базе данных о жилищном фонде и его использовании – Управление по экономическим и международным вопросам – служба экономики и статистики – СЕТЕ, северная Пикардия, июль 2001 года.

¹⁵ Архив жилья с разбивкой по коммуна.

¹⁶ Национальный налоговый орган.

¹⁷ Налог на жилье: местный налог, взимаемый с лиц, занимающих жилье в пределах муниципалитета.

42. В архиве имеются данные по всем жилым единицам, с которых взимается жилищный налог, а также по другим видам жилых единиц, не подлежащих такому обложению, но облагаемых налогом на профессиональную деятельность (жилые единицы, сдаваемые внаем).

43. В архиве хранится информация о характеристиках жилых единиц, в том числе в отношении переменной, которая служит для исчисления расчетной арендной платы; виде использования жилой единицы; параметрах, касающихся лиц, проживающих в основном жилище; основных параметрах владельцев и передаче прав на недвижимое имущество.

44. Благодаря архиву "ФИЛОКОМ" можно выявлять те жилые единицы, которые не являются основным жилищем для проживания занимающих их лиц, а благодаря наличию информации о месте проживания владельца (адрес указан для целей налогообложения) можно выявлять жилища, находящиеся в собственности нерезидентов страны учета. Такие вторые жилища не во всех случаях являются жилищами для отдыха, но имеющиеся в этой связи расхождения, судя по всему, весьма незначительны.

45. Преимущества использования данных из столь исчерпывающих источников такого типа связаны с отсутствием необходимости в принятии каких-либо допущений в отношении возможной доли фонда жилищ для отдыха для определенного района, т.е. допущений, которые необходимы для подготовки удовлетворительного проекта статистического обследования: такая информация уже имеется в наличии, при этом обеспечен полный охват ею.

46. Тем не менее требуется провести большую статистическую работу с целью приведения данных из этого источника в соответствие с данными переписи.

4. Другие виды источников

47. В случае таймшеров и других инновационных форм владения недвижимостью для отдыха в зависимости от их правового статуса, и в частности от того, рассматриваются ли они в большей степени в качестве жилищ (это может иметь место в случае традиционных видов соглашений о таймшере), т.е. в качестве части индивидуальных средств размещения, либо в большей степени в качестве коллективных форм размещения (в случае гостиниц квартирного типа или частных клубов), как правило, требуется обращаться к другим источникам информации. В некоторых случаях по таким видам жилых единиц может существовать отдельный регистр или как минимум организация, управляющая ими, которые могут быть использованы в качестве источника необходимой информации как в отношении количества жилых единиц, их характеристик и их владельцев.

В. Условно исчисленная арендная плата

48. Принцип стоимостной оценки потока условно исчисленной арендной платы получил четкое определение в СНС и был отражен в СНС 2008 года¹⁸.

[...] выход жилищных услуг, производимых владельцами жилищ для собственного пользования, в стоимостном выражении оценивается по расчетной арендной плате, которая могла бы быть уплачена нанимателем за аналогичное

¹⁸ СНС, 2008 год, пункт 6.117.

помещение с учетом таких факторов, как местоположение, преимущества проживания в квартале и т.д., а также размеров и качества самого жилья.

[...] Во многих случаях отсутствуют хорошо организованные рынки, поэтому необходимо разрабатывать другие способы оценки стоимости жилищных услуг.

49. Данный принцип имеет одинаковое применение независимо от того, является ли владелец резидентом или нерезидентом страны учета. При условном исчислении стоимости лишь в одном случае необходимо поднять вопрос о том, является ли потребитель резидентом или нерезидентом.

1. Оценка условно исчисленной арендной платы

50. В национальных счетах в качестве исторически сложившегося общепринятого метода оценки услуг, производимых владельцами жилищ для собственного потребления, принят метод самооценки. При использовании этого метода владельцам предлагается оценить арендную плату, которую можно потенциально взимать за их недвижимое имущество. Основная проблема, связанная с методом самооценки, заключается в большом влиянии субъективного фактора на оценку. Это приводит к появлению существенных неопределенностей, вызываемых переоценкой или недооценкой (в зависимости от конкретных обстоятельств), и увеличивает пределы погрешности оценки ВВП параллельно растущей оценке жилья, занимаемого владельцами.

51. По этой причине и с учетом высокой и все более растущей в некоторых европейских странах стоимости жилья, занимаемого владельцами, в 1985 году Европейская комиссия (ЕК) приняла обязательный регламент¹⁹, касающийся применения так называемого "метода стратификации" в качестве наиболее эффективного подхода²⁰. В связи с внедрением ЕСС95 в европейских странах был принят новый вариант регламента, который очевидным образом имеет отношение к валовому национальному доходу (ВНД)²¹.

52. В рамках метода стратификации для получения оценки арендной стоимости жилищного фонда используется информация о фактической арендной плате, взимаемой за жилье, сдаваемое в аренду. В этой связи применяется следующий основной принцип: условное исчисление арендной стоимости конкретного недвижимого имущества, занимаемого владельцами, которая аналогична

¹⁹ Решение Комиссии 95/309/ЕС Евратома: "Решение Комиссии от 18 июля 1995 года о принципах оценки жилищных услуг для целей осуществления статьи 1 Директивы Совета 89/130/ЕЕС Евратома о гармонизации расчета валового национального продукта по рыночным ценам".

²⁰ Европейскими регламентами также допускается - но лишь в исключительных и должным образом обоснованных случаях - так называемый "метод учета расходов пользователей" (т.е. в отношении тех срезов жилищного фонда, в отношении которых данные об арендной плате либо отсутствуют, либо являются статистически ненадежными, когда на сдаваемое в аренду частными лицами жилье приходится менее 10% жилищного фонда и т.д.). По этой причине основное внимание в настоящем документе авторы уделили только методу стратификации. Со справочной информацией и примерами в отношении метода учета расходов пользователей можно ознакомиться в документах девятого совещания Группы экспертов по национальным счетам, Женева, 21–24 апреля 2008 года.

²¹ Регламент Комиссии (ЕК) № 1722/2005: "Регламент Комиссии от 20 октября 2005 года в отношении принципов оценки жилищных услуг для целей Регламента Совета (ЕК, Евратом) № 1287/2003 о гармонизации методов расчета валового национального дохода на основе рыночных цен".

арендной плате, могущей быть выплаченной за сходное недвижимое имущество на рынке сдачи жилья в аренду.

53. В основу метода положены элементы двух видов:

- отнесение к различным категориям или разбивка жилищного фонда по различным срезам или типам жилья, и
- информация о фактической арендной плате, выплаченной за жилище каждого среза²².

54. Стратификация жилищного фонда необходима для получения надежной оценки и надлежащего учета в ней относительных различий в ценах. Затем среднее значение фактической арендной платы по каждому срезу применяется ко всем жилищам данного среза.

2. Испанская методология

55. Примером использования метода стратификации является применяемая в Испании методология.

56. В соответствии с регламентами ЕК процедура, применяемая в Национальных счетах Испании, основана на стратификации жилищного фонда по:

- географическому району
- размеру муниципалитета
- году строительства
- размерам жилища: площадь в м².

57. Основная сложность применения этого метода заключается в возможном отсутствии данных об арендной плате по некоторым срезам. Для решения этой проблемы применяются методы регрессии, с помощью которых средние цены выводятся из микроданных, получаемых путем обследования бюджетов домашних хозяйств (ИПЦ).

58. Данные переписи с 2001 года в отношении жилищ для отдыха не являются столь же полными, как и для основных жилищ, и ограничиваются: местоположением (регион, провинция, муниципалитет, район и т.д.), данными о здании (количество этажей, количество жилых помещений, год строительства, установленное оборудование и т.д.).

59. Процедура оценки сходна с процедурой оценки основного жилья, при этом используются некоторые дополнительные характеристики.

60. Помимо применения к сходным срезам критерия размера, как и в случае основного жилья был рассмотрен вопрос о проведении дополнительной стратификации между прибрежными и внутренними районами, поскольку необхо-

²² В европейских регламентах определен широкий круг параметров арендной платы: "Арендная плата, исчисляемая для жилища, занимаемого владельцами, в рамках метода стратификации определяется в качестве арендной платы, взимаемой на частном рынке за право использования немеблированного жилища. Для определения условно исчисленной арендной платы следует использовать данные об арендной плате за немеблированные жилища, рассчитанной на основе всех заключенных на частном рынке договоров найма. В этой связи также следует учитывать арендную плату частного рынка, установленную на низком уровне в соответствии с нормативами, принятыми правительством".

димо учитывать различия в арендной плате за жилища для отдыха в этих районах.

61. Величина цен получена на основе микроданных ИПЦ, соответствующих арендной плате за жилища для отдыха. Хотя данные о площади жилищ отсутствуют, можно использовать данные об их средней площади.

62. Вид использования оценивался на основе переписи (см. приложение 2), а также на основе данных обследования на границах Испании ("ФРОНТУР").

V. Вопросы измерения: туризм в качестве услуги, являющейся предметом международной торговли, и конкретный пример импорта/экспорта жилищных услуг, связанных с отдыхом, для собственного использования

63. В этом разделе на основе опыта Испании и Соединенного Королевства обсуждается вопрос о сопоставлении и согласовании мнений в отношении жилищных услуг, связанных с отдыхом, для собственного использования, которые имеют большую актуальность для последовательного измерения валового национального дохода страны.

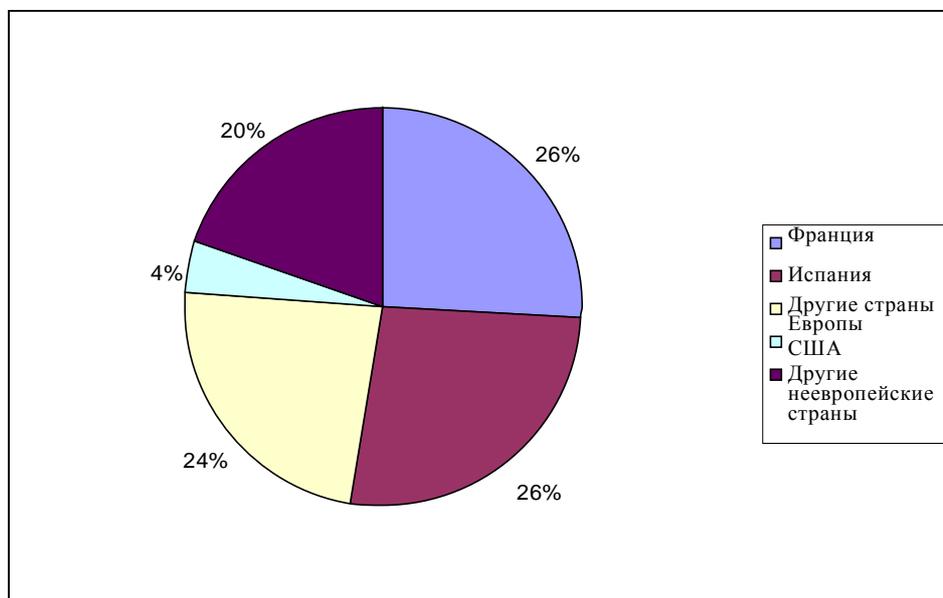
A. Туристический поток из Соединенного Королевства в Испанию и расширение фонда жилищ для отдыха за рубежом

64. Данные (за 2005-2008 годы) о местонахождении второго жилища, приобретаемого за рубежом резидентами Соединенного Королевства, отражают факт привлекательности Испании (и Франции): в течение этого периода Испания являлась ведущей страной назначения по показателю приобретения недвижимого имущества за рубежом. Количество резидентов Соединенного Королевства, владеющих вторым жилищем в Испании (см. приводимую ниже диаграмму), доходит до 27% от общей численности домашних хозяйств со вторым жилищем в зарубежной стране²³.

²³ Дополнительный параметр, касающийся количества домашних хозяйств, который ограничен периодом 1999–2004 годов (см. Aspden (2005)), также отражает аналогичные тенденции и роль Испании в качестве страны, которой резиденты Соединенного Королевства отдают предпочтение в связи с инвестированием во вторые жилища за рубежом. В 2007 году 27% от общего числа вторых жилищ, приобретенных резидентами Соединенного Королевства за рубежом, приходилось на Испанию.

Диаграмма 1**Местонахождение второго жилища за рубежом, 2005–2008 годы**

(Домашние хозяйства со вторым жилищем, находящимся за пределами Великобритании)



Источник: Доклад "Жилищное хозяйство Англии" 2007–2008 годы.

65. Некоторые экономические причины такого предпочтения хорошо известны: в период надувания в последнее время "жилищного пузыря" в Испании доступ к жилью в ней был упрощен благодаря снижению процентных ставок и облегчению налогового бремени. Очевидно, что, помимо этих причин экономического характера, выбору Испании способствовали такие неэкономические мотивы, как климат и природные ресурсы (возможно, что они не менее важны, чем экономические соображения). В этой связи нельзя забывать, что за последние десятилетия Соединенное Королевство являлось страной, генерировавшей основной поток выездного туризма в Испанию.

66. Специфической областью в этой связи является таймшер. Хотя в общем объеме средств размещения туристов в Испании на него приходится лишь незначительная доля, можно отметить, что Соединенное Королевство далеко опередило другие страны по показателю использования этого вида размещения: на него приходится около 60% лиц, отдающих предпочтение таймшеру (данные за 2009 год).

67. В анализе этих данных с учетом временной перспективы следует упомянуть об одной особенности статистического характера: мотивация резидентов Соединенного Королевства, выбравших Испанию в качестве места для покупки своих жилищ для отдыха, на протяжении их жизни подвержена изменениям. Первоначально многие из них являются туристами, останавливающимися в гостиницах. Позднее они превращаются в туристов, использующих свои собственные жилища. И наконец, они выходят на пенсию и становятся резидентами Испании. Статистически сложно определить тот момент, когда данная категория лиц меняет свой статус, в связи с чем возникают дополнительные сложности в проведении эмпирического измерения трендов в туризме.

В. Прибытия в Испанию из Соединенного Королевства и собственность на жилища для отдыха

68. Данные, приводимые в таблице 6, весьма любопытны, поскольку они указывают на то, что в случае Испании, т.е. въезжающие в нее посетители, которые останавливаются в своих жилищах для отдыха, в основном прибывают из других европейских стран. На них приходится 97% всех посетителей-нерезидентов, останавливающихся в своих жилищах для отдыха. Для большинства европейских стран количество посещений жилищ для отдыха по отношению к общему числу посещений составляет более 7%, за исключением Португалии и Италии, т.е. тех стран, в которых существует аналогичная модель предложения и резидентов которых не привлекают особые возможности, существующие в Испании. Напротив, по другим странам за пределами Европы эта процентная доля является весьма низкой.

69. В приложении IV приведен более подробный анализ поведения туристов из Соединенного Королевства с точки зрения места их пребывания в течение первого десятилетия после 2000 года. Хотя прибывающие в Испанию туристы из Соединенного Королевства традиционно отдавали предпочтение негостиничным средствам размещения, доля проживающих в собственных жилищах для отдыха постепенно увеличивалась. В 2001 году собственные жилища использовало 8,2% посетителей, на которых приходилось в общей сложности 11,5% ночевок; в 2009 году (данные за январь–ноябрь) соответствующие доли достигли 11,5% от числа посетителей и 19,1% от количества ночевок.

Таблица 6

Въездной туризм: въезжающие посетители, которые останавливаются в собственных жилищах для отдыха (2009 год (*))

	Число посетителей (1000 человек)	%	Процентная доля посетителей, которые останавливаются в собственных жилищах для отдыха по отношению к общему числу посетителей с разбивкой по странам	
Соединенное Королевство	1 459 733	34,5	Ирландия	11,8
Германия	822 860	19,4	Соединенное Королевство	11,5
Франция	566 824	13,4	Швейцария	11,4
Северные страны	266 014	6,3	Германия	9,7
Ирландия	166 170	3,9	Северные страны	8,6
Нидерланды	145 829	3,4	Бельгия	8,4
Бельгия	127 047	3,0	Франция	7,6
Италия	123 838	2,9	Нидерланды	7,4
Португалия	75 839	1,8	Италия	2,6
Швейцария	44 313	1,0	Португалия	2,4
Остальные страны Европы	311 237	7,3	Остальные страны Европы	10,9
Соединенные Штаты Америки (США)	23 137	0,5	США	2,2
Остальные страны Американского континента	45 043	1,1	Остальные страны Американского континента	3,1
Остальные страны мира	65 157	1,5	Остальные страны мира	5,1
Всего	4 243 041	100,0	Всего	8,6

(*). Данные за январь–ноябрь 2009 года, *Источник*: собственные расчеты на основе обследования "ФРОНТУР".

С. Замечания

70. Хотя имеющиеся на настоящее время данные, которые получены из источников в Соединенном Королевстве и испанских источников, не совпадают, они очевидным образом отражают схожую картину: существенное увеличение приобретенных в собственность жилищ для отдыха в Испании резидентами Соединенного Королевства (источники Соединенного Королевства), которое сопровождается более интенсивным использованием жилищ для отдыха, находящихся в собственности резидентов Соединенного Королевства (испанские источники). Как ожидалось, в стране нахождения жилищ для отдыха имеется большой объем информации, поступающей из статистических источников. Это объясняется тем, что в такой стране существует возможность для комбинирования данных о фондах жилья для отдыха и информации о пребывании, предоставляемой самими посетителями.

71. В национальных счетах, ПБ и ВСТ должны учитываться аналогичные данные: i) размеры собственности на жилища для отдыха в Испании, которая рассматривается в качестве прямых инвестиций Соединенного Королевства в Испанию, равны стоимости этих жилищ для отдыха (после вычета соответствующего значения показателя потребления основного капитала) и ii) поток условно исчисленных услуг по размещению, предоставляемых этими жилищами для отдыха, а также приобретенных туристами, часть потребления остальных стран мира и потребления со стороны въездного туризма в случае Испании, часть потребления резидентов за рубежом и потребление выездного туризма в случае Соединенного Королевства.

72. Правильная оценка стоимости имеет важное значение для обеих стран, поскольку она включает в себя учет части ВВП одной страны (Испании) в ВНД другой страны (Соединенного Королевства).

VI. Дальнейшая работа в рамках "повестки дня, касающейся жилищ для отдыха"

73. Явление, связанное с проживанием владельцев в жилищах для отдыха, которые являются нерезидентами страны, приобретает все более важное значение, в частности это касается некоторых регионов мира. Оно является еще одним из проявлений актуальности и многообразия проблемы глобализации и взаимосвязи между экономикой стран в сфере отдыха и других сферах жизни домохозяйств.

74. Оценка условно исчисленной арендной платы для занимаемых владельцами жилищ для отдыха в целом и в связи с использованием таймшеров в частности, создает сложные проблемы в сфере национальных счетов и статистики туризма. Особую сложность эта проблема представляет для статистики туризма ввиду ее большей относительной важности, но вместе с тем ее следует иметь в виду в обоих случаях. Для ВСТ проблема занимаемых владельцами жилищ для отдыха является столь важной, что для раздельного отражения соответствующих данных были созданы отдельные позиции, касающиеся конкретного продукта туристической деятельности и вида туристической деятельности.

75. С точки зрения статистики туризма существуют многочисленные практические препятствия для правильного измерения данного явления. От страны назначения наблюдения за фондом жилищ для отдыха и происходящих в нем с те-

чением времени изменений предполагается применение таких статистических инструментов, которые практически не применяются в области статистики. После проведения сбора данных по вторым жилищам с еще большими сложностями приходится сталкиваться в связи с проведением четкой разделительной линии между "жилищем для отдыха" и некоторыми другими видами жилищ (приобретенных в собственность для сдачи внаем, в качестве вложения инвестиций и т.д.).

76. После оценки фонда такого жилья отнюдь не просто следовать процедурам, предлагаемым в НС для оценки условно исчисляемой арендной платы (так называемых методов стратификации и сходных с ними методов), когда для жилищ такого вида не существует соответствующего официально признанного рынка жилья, сдаваемого в аренду. В некоторых регионах, в частности в сельских районах, такие рынки существуют лишь в редких случаях.

77. С определением страны происхождения владельца связаны еще большие трудности, поскольку с этой точки зрения жилищный фонд как предмет наблюдения не существует, в связи с чем невозможно применять упомянутые выше методы.

78. Уже со времени начала деятельности Комитета по ВНД Руководящие органы Европейского союза предложили в качестве оптимального практического решения проблемы нехватки информации "заключение соглашения в отношении количества владельцев жилья нерезидентов между заинтересованными государствами-членами". Однако вплоть до настоящего времени по этому вопросу не удалось добиться каких-либо существенных сдвигов".

79. Еще более сложным вопросом в этой связи является недвижимое имущество, используемое на условиях таймшера, поскольку за один отчетный период такое имущество может "находиться в собственности" резидентов различных стран, и их прямое отнесение к стране происхождения представляется практически невозможным.

80. Даже если не ограничиваться рамками туризма, следует признать, что измерение условно исчисляемой арендной платы за второе жилье представляет собой "серую зону" статистики и национальных счетов. Несмотря на усилия стран и международных учреждений, в частности Статистического управления Европейского союза (ЕВРОСТАТа) в рамках Комитета по ВНД, в основу практических оценок условно исчисленной арендной платы положено немало произвольных допущений, которые могут сказываться на надежности данных на макроуровне.

81. Все эти соображения говорят о необходимости скорейшего объединения усилий специалистов по статистике туризма, ПБ и составителей национальных счетов с целью решения этой проблемы.

82. Что может представлять собой "дорожная карта" на будущее? В будущем можно было бы сосредоточить внимание на двух основных областях: подготовке реестра источников информации, касающейся статистических данных и процедур, которыми располагают страны, и на основе этого на подготовке предложения по набору общепринятых на международном уровне статистических методов.

83. Практически обязательным является первый этап, заключающийся в подготовке реестра источников информации (данных и метаданных), в отношении оценки условно исчисленной арендной платы за жилье, и в частности за жилища, находящиеся в собственности нерезидентов. Такой реестр мог бы быть под-

готовлен национальными статистическими управлениями (НСУ) и, возможно, центральными банками. Достижению в этой цели могла бы способствовать информация, содержащаяся в реестрах ВНД государств – членов Европейского союза (ЕС), которая должна периодически представляться европейским учреждениям.

84. Вторым этапом явится разработка справочного руководства по методам и рекомендуемой статистической практике. Из приведенных выше замечаний видно, что в связи с жилищами для отдыха потребуется сочетание статистических данных как со стороны предложения, так и со стороны спроса. Оценка фонда жилищ для отдыха с разбивкой по странам может проводиться лишь путем объединения данных из различных источников: данных переписей населения и жилищного фонда, данных из различных источников административного учета (налоговых, местных органов власти и т.д.). В этой связи опыт Франции, описанный в настоящем документе, мог бы рассматриваться в качестве примера наилучшей практики для выработки международных рекомендаций.

85. Источники данных о спросе (тематические обследования съемщиков жилья, обследования в области туризма) также необходимы для сбора данных, в частности о времени использования жилищ (продолжительности периодов отпусков) и подробных данных о расходах, связанных с этими жилищами.

86. Еще более далеко идущей инициативой явилась бы разработка пользующегося международной поддержкой проекта по проведению двусторонних сопоставлений между странами, для которых представляет интерес вопрос о жилищах для отдыха (в частности, именно поэтому в настоящем документе приведены примеры Франции, Испании и Соединенного Королевства). Авторы документа предлагают регистрировать и анализировать возможную асимметрию данных ВСТ или НС в отношении жилищ нерезидентов. Таким образом, для решения проблемы асимметрии в международной торговле потребуется применять процедуры "зеркальной статистики", которые в настоящее время разрабатываются в рамках ЕС²⁴.

87. Благодаря реализации предложения в отношении общих и усовершенствованных источников и методов, а также проведению компиляции "зеркальных" данных, можно получить более надежные и сопоставимые на международном уровне данные. Все это могло бы позволить не только повысить качество оценочных данных по туризму, но и повысить качество и надежность данных национальных счетов в целом. Авторы всегда имели в виду, что жилище для отдыха, принадлежащее нерезидентам (и условно исчисленная арендная плата за них) затрагивает такие макроданные по стоимости, как "валовой национальный доход", т.е. ту переменную, которая имеет крайне важное значение для подготовки бюджета Европейского союза.

²⁴ Как известно, очевидной отправной точкой этого предложения является проводимая в рамках ЕС работа по проблеме асимметрии. За последнее десятилетие Евростат провел глубокий анализ проблемы асимметрии в рамках ЕС и представил в этой связи доклады нескольким комитетам и рабочим группам (Комитету по проблеме асимметрии, Технической группе по проблеме асимметрии, Технической группе по перевозке пассажиров, Технической группе по перевозке грузов, Целевой группе по согласованию данных и т.д.). Справочную информацию см., например, в "Asymmetries in EU current account data Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities, 2006". European Communities, 2006.

Annex I

Balance of payments and international investment position manual / Chapter 10. d) - Travel

Other issues related to travel

1. 10.95 A separate supplementary breakdown of travel may be provided according to product group, namely:

- (a) goods;
- (b) local transport services;
- (c) accommodation services;
- (d) food serving services; and
- (e) other services.

2. This breakdown allows for closer links with tourism satellite accounts as well as supply and use tables. Further information on tourism statistics is presented in United Nations, *Tourism Satellite Account: Recommended Methodological Framework*²⁵ and United Nations World Tourism Organization, *International Recommendations for Tourism Statistics*. To highlight the link between travel and passenger transport services and tourism statistics, an approximation to tourism expenditure may be shown as a supplementary item that identifies relevant tourism-related goods and services in the travel and passenger transport items²⁶.

3. 10.96 Travel covers stays of any length provided there is no change of residence. (Principles for determining residence of households are shown in paragraphs 4.116–4.130.) In some cases, it may be useful to break down travel by length of stay. For example, expenditure of those who do not remain overnight may be shown on a supplementary basis if this is significant.

4. 10.97 In line with the accrual principle, goods and services acquired during the visit but paid for earlier or later are included in travel. Goods and services may be acquired by being paid for by the person going abroad, paid for on his/her behalf, or provided without a quid pro quo (e.g., free room and board received, in such case there is also a corresponding transfer), or produced on own account (as in some cases of notional units for ownership of real estate and time-share accommodation).

5. 10.98 Travel services may be arranged through a travel agent, tour operator, time-share exchange agent, or other provider. In some of these cases, the agent may pay the travel providers an amount that deducts a margin or commission. If the agent is a resident of the same economy as the customer, then the margin or commission is a resident-to-resident transaction, and the net amount payable to service providers resident in other economies (after the margin or commission receivable by the agent is deducted) is included

²⁵ The tourism satellite account has the concept of usual environment as an additional criterion to that of residence. As a result, acquisitions of goods and services by border, seasonal, and other short-term cross-border workers in their economy of employment can be identified separately in travel for compatibility with tourism statistics.

²⁶ This supplementary item includes all personal travel and that part of business travel that does not cover expenditure of border, seasonal, and other short-term workers, as well as passenger transport services.

in travel. In other cases, the non-resident provider of the services may pay the resident agent's commission and the gross amount is payable by the customer to non-residents, and thus is included in travel. Fares for cruises provided by operators resident in economies other than that of the passenger are included in travel (not passenger transport).

6. 10.99 In the case of a non-resident owner of land and buildings, any accommodation services provided by the identified notional unit to its owner (see paragraph 4.36) are shown in travel.

7. 10.100 The term time-share covers a wide range of arrangements. They can be classified in the three categories, as described in Table 10.3:

(a) The acquisition of deeded ownership, or a similar arrangement, is equivalent to the acquisition of a notional direct investment enterprise. In this case, after deeded ownership is acquired, accommodation services provided to the owner should be imputed based on market prices, which in turn gives rise to direct investment income on equity. (An example of a similar arrangement is a long-term lease that is of such duration that it represents an effective change in ownership.)

(b) Payments for rights to use a property under a membership system time-sharing arrangement, where the right to use the timeshare is not transferable (the third category shown in the table), is equivalent to pre-paying for accommodation services (recorded in trade credit and advances). After initial acquisition, the prepayment is drawn down, and imputed accommodation services should be recorded in travel.

(c) A "right to use" time-share arrangement that carries a transferable right should be accounted for as prepaying for accommodation services (recorded in trade credit and advances), identical to the recording of a membership system time-sharing arrangement discussed above. However, if the right is resold, the difference between the selling price and the amount remaining in trade credit and advances (reflecting the value of the remaining prepaid accommodation services) should be recorded as a transaction in a nonproduced nonfinancial asset, in the capital account.

10.3 Treatment of Alternative Time-Share Arrangements

<i>Type of Arrangement</i>	<i>Classification</i>	<i>Up-front Payment</i>	<i>Transaction in Asset</i>	<i>Periodic Flow</i>
Deeded Ownership	Ownership of land and buildings	Direct investment in notional unit in economy where the time share is located	Equity of the time-share holder (direct investment)	Accommodation services in travel (imputed based on equivalent market prices) and investment income (income on equity)
Right to use	Transferable right to use (amounts to economic asset)	Prepayment of accommodation + Contracts, leases, and licenses (only recognized when resold, difference between selling price and value of prepaid accommodation services, recorded in capital account)	Trade credit and advances + Non-produced nonfinancial asset (capital account)	Accommodation services in travel
Membership system	Membership is non-transferable right to use (does not amount to asset)	Prepayment of accommodation	Trade credit and advances	Accommodation services in travel

[English only]

Annex II

Tourism statistics and the 2010 census of population ²⁷

1. Tourism statistics measure the expenditure of visitors and their contribution to the economy. Among the most important of these expenditures is the spending of visitors on accommodation. Whereas visitors purchase accommodation services when they are away from their permanent place of residence while travelling for purposes of holidays, leisure and recreation, they also provide the service for themselves by purchasing one or more second dwellings within their own country or abroad. They might also rent or lease accommodation

2. It is of importance to Tourism to know the extent to which persons and households own, rent or lease, second dwellings which they use for the above mentioned purpose. Though a few countries may do so, as yet, not many countries collect any information about second dwellings used as vacation or holiday home²⁸.

3. Statistical Offices around the world will likely take a Population Census in 2010. In most countries, planning for the Census and consultation on the information to be collected and questions to be asked on the Census form, is already underway. Some countries have a short form containing a few questions that is sent out to all persons and households, but others also send out a more detailed questionnaire to a smaller sample of persons and households. It is customary to ask one or more questions about the residence of the person or household in the Census of Population. The questions are addressed either to the whole population or to the selected sample.

4. The importance of second dwellings used for holidays, leisure and recreation purposes, varies from country to country. However, in countries where it is important for persons and households to own or lease such properties, within their own country or abroad, Tourism authorities should consider the opportunity to request the Statistical Authorities in charge, to introduce one or more questions about those dwellings in the 2010 Census of Population.

5. Currently, the question relating to residence seldom distinguishes between the permanent and secondary residences of persons and households. In fact, it is not certain whether the residence about which information is provided is the principal or secondary residence of the person or household. It should be drawn to the attention of the Statistical authorities that it may be very useful to make a distinction between the permanent residences of persons and households and secondary residences which may be used as vacation or holiday homes.

6. Tourism authorities will need to consult with the Statistical Offices and each country will have to decide whether the phenomenon of the use of these vacation or holiday homes is sufficiently important to warrant the introduction of one or more additional questions into the Census questionnaires.

²⁷ This text was disseminated to UNWTO Member Countries National Statistical Organizations by July 2008 to NSOs. It includes a proposal that builds on Spain's initiative in the 2001 Population Census

²⁸ See International Recommendations for Tourism Statistics 2008, paragraphs 2.26 and 2.27

A. UNWTO suggestions

1. Persons and households may own or rent a secondary place of residence and use it for holidays, leisure and recreation purposes. It is also useful to know whether the property is owned or leased. (This refers to properties leased on a longer term basis and used for leisure or vacation purposes. It is different from accommodation services purchased from hotels and similar types of establishments).
2. It must be understood that the term vacation or holiday homes covers the ownership and lease of homes, cottages, apartments, flats and condominiums *time-share arrangements* that allow the use of space for limited periods of time each year, under legal arrangements that vary from outright ownership to the purchase of points that provide access to accommodation located in different places within a country or in different countries of the world, as well as other new modalities (as deeded interests or other types of contractual arrangements including those operating like a club in which the membership gives the right to use any of the properties of the club, or of any other affiliated system, abiding by the rules that have been established, there are also new modalities such as condo hotels, fractionals and private residence clubs, hotel residences, etc.)²⁹.
3. Each country must decide what questions, if any, it can ask in their Population Census in 2010.
4. Ideally an answer to the following question would be useful
5. Does this household use another dwelling or dwellings, (owned, rented or for free) as a secondary residence for purposes of holidays, leisure and recreation?

1. Supplementary questions

- If yes, how many such dwellings does it use?
- Where are these dwellings located? Within the same municipality, within another municipality in the country, in another country.
- How many days within a year, approximately, are spent in the secondary residences used for holidays, leisure and recreation?
- Does the person or household own or lease the secondary residence used for holidays, leisure and recreation?

B. Spain 2001 population census as a case study

6. The 2001 Census of Population of Spain carried three questions along the following lines:
 - Q8 Does this household use another dwelling (either owned, rented or for free) for holidays, weekends as a secondary residence?
 - Q9 Where is such a second home located? (if more than one refer to the most used of all of them)-In this municipality/ another municipality/ abroad?
 - Q10 How many days of a year, approximately, does any member of the household spend in this second home?

These questions included property owned, leased or rented or used for free for the purpose of “holidays, leisure and recreation”.

²⁹ See 2008 Tourism Satellite Account: Recommended Methodological Framework, paras 3.18/ 3.20.

[English only]

Annex III**Arrivals and overnight stays of inbound visitors to Spain
classified by type of accommodation *****A. Visitors****1. Number of visitors (thousands)**

	<i>Hotels and similar</i>	<i>Homes of friends or relatives</i>	<i>Owned vacation homes</i>	<i>Time share</i>	<i>Rented dwellings</i>	<i>Other Accom.</i>	<i>Total</i>
2005	35 168.9	7 282.9	4 658.5	501.5	4 397.1	3 672.7	55 681.6
2009(**)	30 317.1	7 064.3	4 243.0	201.5	4 462.3	4 378.5	50 666.7

2 Shares (%)

2005	63.2	13.1	8.4	0.9	7.9	6.6	100.0
2009**	59.8	13.9	8.4	0.4	8.8	8.6	100.0

B Overnights**1 Number of guests (billions)**

	<i>Hotels and similar</i>	<i>Homes of friends or relatives</i>	<i>Owned vacation homes</i>	<i>Time share</i>	<i>Rented dwellings</i>	<i>Other Accom</i>	<i>Total</i>
2005	261.6	76.8	77.0	3.8	78.8	38.5	536.5
2009(**)	226.6	80.5	82.5	2.0	73.6	35.1	500.3

2 Shares (%)

2005	48.8	14.3	14.4	0.7	14.7	7.2	100.0
2009(**)	45.3	16.1	16.5	0.4	14.7	7.0	100.0

3 Average length of stay (nights)

2005	7.4	10.5	16.5	7.6	17.9	10.5	9.6
2009(**)	7.5	11.4	19.4	9.9	16.5	8.0	9.9

* Arrivals figures measure the flows of international visitors to the country of reference: each arrival corresponds to one overseas trip. Overnights (or "guest nights") refer to the number of nights spent by non-resident guests (inbound tourists) in those establishments producing accommodation services for visitors

** Only January to November

Source: Frontur calculation by the author

Annex IV

[English only]

UK tourism in Spain, by type of accommodation

	<i>Hotels and similar</i>	<i>Homes of friends or relatives</i>	<i>Owned vacation homes</i>	<i>Time share</i>	<i>Rented dwellings</i>	<i>Other Accom</i>	<i>Total</i>
A) Visitors / a) Number of visitors (1000)							
2001	9 612,9	838,3	1 096,6	214,0	1 270,4	308,3	13 340,5
2005	9 904,5	2 282,3	1 367,0	212,0	1 919,6	433,7	16 119,1
2006	9 661,5	2 363,7	1 449,4	251,4	1 935,7	528,8	16 190,5
2007	9 946,3	2 320,7	1 449,9	242,9	1 795,0	531,5	16 286,3
2008	9 504,9	2 155,8	1 494,6	231,9	1 910,4	457,3	15 754,9
2009 (1)	7 277,6	1 759,1	1 459,7	123,5	1 691,0	400,0	12 710,9
b) Shares (%)							
2001	72,1	6,3	8,2	1,6	9,5	2,3	100,0
2005	61,4	14,2	8,5	1,3	11,9	2,7	100,0
2006	59,6	14,5	9,0	1,6	12,0	3,3	100,0
2007	61,1	14,2	8,9	1,5	11,0	3,3	100,0
2008	60,3	13,7	9,5	1,5	12,1	2,9	100,0
2009 (1)	57,3	13,8	11,5	1,0	13,3	3,1	100,0
c) Inter-annual rate							
2004 (2)	2,4	28,5	5,3	4,5	7,3	14,0	5,5
2005	-4,0	28,4	6,8	-13,3	22,4	-4,9	3,0
2006	-2,5	3,6	6,0	18,6	0,8	21,9	0,4
2007	2,9	-1,8	0,0	-3,4	-7,3	0,5	0,6
2008	-4,4	-7,1	3,1	-4,6	6,4	-14,0	-3,3
2009 (1)	-23,4	-18,4	-2,3	-46,7	-11,5	-12,5	-19,3
B) Overnights / a) Number(1000000)							
2001	90,3	9,0	16,1	2,6	18,6	3,2	139,8
2005	80,4	21,8	22,3	1,9	23,2	4,7	154,3
2006	78,1	24,4	24,7	2,3	26,3	8,9	164,7
2007	77,0	23,7	24,0	2,3	22,6	9,4	159,0
2008	73,9	22,1	24,6	2,3	23,9	8,9	155,7
2009 (1)	55,1	18,5	24,0	1,2	19,8	7,1	125,7
b) Shares (%)							
2001	64,6	6,4	11,5	1,8	13,3	2,3	99,9
2005	52,1	14,1	14,5	1,2	15,0	3,0	99,9
2006	47,4	14,8	15,0	1,4	16,0	5,4	100,0
2007	48,4	14,9	15,1	1,4	14,2	5,9	99,9
2008	47,5	14,2	15,8	1,5	15,3	5,7	100,0
2009 (1)	43,8	14,7	19,1	0,9	15,7	5,7	99,9
c) Inter-annual rate							
2004 (2)	-1,2	26,9	10,2	-0,2	7,2	15,3	4,0
2006	-2,9	11,7	10,6	23,4	13,1	90,5	6,6
2007	-1,4	-2,7	-2,6	-2,1	-13,9	6,5	-3,3
2008	-4,0	-6,7	2,4	1,4	5,7	-6,0	-2,1
2009 (1)	-25,4	-16,3	-2,2	-48,9	-17,2	-19,5	-19,2

(1) Data January-November, (2) Average rate for 2001-2004