REGOLAMENT TA’ IMPLIMENTAZZJONI TAL-KUMMISSJONI (UE) 2021/1949

tal-10 ta’ Novembru 2021

dwar il-prinċipji għall-istima tas-servizzi tal-abitazzjoni għall-finijiet tar-Regolament (UE) 2019/516 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill dwar l-armonizzazzjoni tad-dħul (introjtu) nazzjonali gross bi prezzijiet tas-suq (Regolament ING) u li jħassar id-Deċiżjoni tal-Kummissjoni 95/309/KE, Euratom u r-Regolament tal-Kummissjoni (KE) Nru 1722/2005

(Test b’rilevanza għaż-ŻEE)

IL-KUMMISSJONI EWROPEA,

Wara li kkunsidrat it-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea,

Wara li kkunsidrat ir-Regolament (UE) 2019/516 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tad-19 ta’ Marzu 2019 dwar l-armonizzazzjoni tad-dħul (introjtu) nazzjonali gross bi prezzijiet tas-suq u li jħassar id-Direttiva tal-Kunsill 89/130/KEE, Euratom u r-Regolament tal-Kunsill (KE, Euratom) Nru 1287/2003 (Regolament dwar id-DNG) ([1]), u partikolarment l-Artikolu 5(3) tiegħu,

Billi:

(1) Il-prinċipji għall-istima tas-servizzi tal-abitazzjoni huma waħda mill-affarijiet definiti fir-Regolament Delegat tal-Kummissjoni (UE) 2020/2147 ([2]) dwar il-lista ta’ kwistjonijiet biex jiġu żgurati l-affidabbiltà, l-eżawrjenza u l-komparabbiltà tad-data tal-introjtu nazzjonali gross bi prezzijiet tas-suq (“ING”) li jridu jiġu indirizzati f’kull ċiklu ta’ verifika.

(2) Biex id-data tal-ING tkun affidabbli, eżawrjenti u komparabbli, jeħtieġ li l-prinċipji għall-istima tas-servizzi tal-abitazzjoni jiġu ċċarati.

(3) L-aggregati tal-ING u l-komponenti tagħhom jenħtieġ li jkunu komparabbli fl-Istati Membri kollha u jenħtieġ li jikkonformaw mad-definizzjonijiet rilevanti u mar-regoli kontabilistiċi tas-Sistema Ewropea tal-kontijiet 2010 (“ESA 2010”) ([3]).

(4) Għalhekk jenħtieġ li d-Deċiżjoni tal-Kummissjoni 95/309/KE, Euratom ([4]) u r-Regolament tal-Kummissjoni (KE) Nru 1722/2005 ([5]) jitħassru.

(5) Il-miżuri previsti f’dan ir-Regolament huma skont l-opinjoni tal-Kumitat tas-Sistema Ewropea tal-Istatistika msemmi fl-Artikolu 8 tar-Regolament (UE) 2019/516,

ADOTTAT DAN IR-REGOLAMENT:

Artikolu 1

Għall-finijiet tar-Regolament (UE) Nru 2019/516, għandhom japplikaw il-prinċipji għall-istima tas-servizzi tal-abitazzjoni kif stabbiliti f’dan ir-Regolament.

([1]) ĠU L 91, 29.3.2019, p. 19.

([2]) Ir-Regolament Delegat tal-Kummissjoni (UE) 2020/2147 tat-8 ta’ Ottubru 2020 li jissupplimenta r-Regolament (UE) 2019/516 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill billi jiddefinixxi l-lista ta’ kwistjonijiet li jridu jiġu indirizzati f’kull ċiklu ta’ verifika (ĠU L 428, 18.12.2020, p. 9).

([3]) Ir-Regolament (UE) Nru 549/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-21 ta’ Mejju 2013 dwar is-sistema Ewropea tal-kontijiet nazzjonali u reġjonali fl-Unjoni Ewropea (ĠU L 174, 26.6.2013, p. 1).

([4]) Id-Deċiżjoni tal-Kummissjoni 95/309/KE, Euratom tat-18 ta’ Lulju 1995 li tispeċifika l-prinċipji għal stima ta’ servizzi ta’ residenza għall-iskop tal-implimentazzjoni tal-Artikolu 1 tad-Direttiva tal-Kunsill 89/130/KEE, Euratom dwar l-armonizzazzjoni tal-kompilazzjoni tal-prodott gross nazzjonali bi prezzijiet tas-suq (ĠU L 186, 5.8.1995, p. 59).

([5]) Ir-Regolament tal-Kummissjoni (KE) 1722/2005 tal-20 ta’ Ottubru 2005 dwar il-prinċipji biex ikunu stmati servizzi tal-abitazzjoni għall-finijiet tar-Regolament tal-Kunsill (KE, EURATOM) Nru 1287/2003 dwar l-armonizzazzjoni tad-dħul gross nazzjonali bi prezzijiet tas-suq (ĠU L 276, 21.10.2005, p. 5).

Artikolu 2

1. L-Istati Membri għandhom japplikaw il-metodu ta' stratifikazzjoni bbażat fuq il-kirjiet effettivi sabiex jikkompilaw l-output tas-servizzi tal-abitazzjoni.

L-Istati Membri għandhom jużaw analiżijiet tabulari jew tekniki statistiċi sabiex jidderivaw kriterji ta' stratifikazzjoni pertinenti.

2. Biex jikkompilaw il-kirjiet imputati, l-Istati Membri għandhom jagħmlu użu mill-kirjiet effettivi dovuti għad-dritt li tintuża abitazzjoni mingħajr għamara skont il-kuntratti relatati ma' abitazzjonijiet proprjetà privata.

Jistgħu wkoll jagħmlu użu minn kirjiet għal abitazzjonijiet bl-għamara jekk jiġu dekalati sabiex jeskludu pagamenti għall-użu tal-għamara.

L-Istati Membri b'settur żgħir tal-kiri privat jistgħu eċċezzjonalment jagħmlu użu minn kirjiet pubbliċi debitament miżjuda sabiex ikabbru l-bażi għall-kirjiet imputati.

Artikolu 3

F'każijiet eċċezzjonali, u debitament ġġustifikati, l-Istati Membri jistgħu japplikaw metodi oġġettivi oħrajn, bħall-metodu tal-kost tal-utent.

Ma għandha tkun meħtieġa l-ebda ġustifikazzjoni għall-użu tal-metodu tal-kost tal-utent sabiex ikun ikkompilat l-output tal-abitazzjonijiet okkupati mill-proprjetarji, sakemm il-kundizzjonijiet li ġejjin ikunu ssodisfati:

(a) l-abitazzjonijiet privati mikrija jirrappreżentaw inqas minn 10 % tal-istokk tal-abitazzjonijiet; u

(b) jekk (a) tiġi ssodisfata u s-sehem tat-total tal-abitazzjonijiet mikrija - tas-suq u mhux tas-suq - mit-total tal-istokk tal-abitazzjonijiet jeċċedi 10 %, l-ispariġġ bejn is-suq u kirjiet oħra mħallsa jrid jeċċedi fattur ta' tlieta.

Artikolu 4

L-Istati Membri li jużaw approċċ ta' sena bażi għandhom jestrapolaw ċifra ta' sena bażi deżinjata billi jużaw l-indikaturi xierqa tal-kwantità, tal-prezzijiet u tal-kwalità.

Artikolu 5

Għas-servizzi tal-abitazzjoni, l-Istati Membri għandhom japplikaw il-prinċipji dettaljati fl-Anness biex jistmaw l-output, il-konsum intermedju u t-tranżazzjonijiet mal-bqija tad-dinja.

Artikolu 6

Id-Deċiżjoni 95/309/KE, Euratom u r-Regolament (KE) Nru 1722/2005 huma mħassra.

Artikolu 7

Dan ir-Regolament għandu jidħol fis-seħħ fl-għoxrin jum wara dak tal-pubblikazzjoni tiegħu f'*Il-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea*.

Dan ir-Regolament għandu jorbot fl-intier tiegħu u japplika direttament fl-Istati Membri kollha.

Magħmul fi Brussell, l-10 ta' Novembru 2021.

Għall-Kummissjoni
Il-President
Ursula VON DER LEYEN

ANNESS

Il-prinċipji li għandhom jiġu applikati mill-Istati Membri għall-istima tal-output, tal-konsum intermedju u tat-tranżazzjonijiet mal-bqija tad-dinja, fir-rigward tas-servizzi ta' abitazzjoni.

1. OUTPUT TAS-SERVIZZI TA' ABITAZZJONI

1.1. Metodi bażiċi

Konvenzjonalment, fil-kontijiet nazzjonali, l-output tas-servizzi ta' abitazzjoni jinkludi mhux biss is-servizzi prodotti mill-abitazzjonijiet mikrija iżda wkoll dawk ipprovduti mill-abitazzjonijiet okkupati mis-sid. Rigward il-valutazzjoni tal-output tas-servizzi ta' abitazzjoni, is-Sistema Ewropea tal-Kontijiet stabbilita bir-Regolament (UE) Nru 549/2013 (ESA 2010) fil-paragrafu 3.75 tal-Anness A tistipula, li "l-output tas-servizzi ta' abitazzjonijiet okkupati mis-sid jiġi valutat bil-valur stmat tal-kiri ([1]) li kerrej iħallas għall-istess akkomodazzjoni, b'kunsiderazzjoni tal-fatturi bħal lokalità, kumditajiet tal-viċinat, eċċ, kif ukoll id-daqs u l-kwalità tal-abitazzjoni stess." Fil-prinċipju, sabiex ikun stmat il-valur tas-servizzi prodotti minn abitazzjonijiet okkupati mis-sid huma disponibbli diversi metodi:

— il-metodu ta' stratifikazzjoni bbażat fuq kirjiet effettivi, li jikkombina l-informazzjoni dwar l-istokk tal-abitazzjonijiet, analizzata skont id-diversi strati, mal-informazzjoni dwar il-kirjiet effettivi mħallsa f'kull strat,

— il-metodu tal-kost tal-utent, fejn isiru stimi separati tal-konsum intermedju, tal-konsum tal-kapital fiss, ta' taxxi oħrajn nieqes is-sussidji fuq il-produzzjoni u s-surplus operatorju nett. L-output tas-servizzi ta' abitazzjoni huwa t-total ta' dawn il-komponenti,

— il-metodu tal-awtovalutazzjoni, fejn l-okkupanti sidien jintalbu jistmaw kera potenzjali għall-proprjetà tagħhom,

— metodi amministrattivi ta' valutazzjoni, fejn kera potenzjali tiġi ddeterminata minn partijiet terzi, eż. mill-gvern għal finijiet fiskali.

Il-metodu ta' stratifikazzjoni bbażat fuq kirjiet effettivi huwa l-metodu ppreferut. Dan il-metodu jista' jintuża wkoll biex ikun stmat il-valur tal-kirjiet effettivi kollha minn kampjun ta' kirjiet effettivi u sabiex ikun stmat il-valur tas-servizzi ta' abitazzjoni minn abitazzjonijiet mikrija b'kera ta' żero jew b'kera baxxa (ara t-taqsima 1.4.1 għal aktar dettalji).

Il-metodu tal-kost tal-utent jenħtieġ li jiġi applikat biss f'ċerti kundizzjonijiet u biss għal dawk l-istrati tal-istokk ta' abitazzjonijiet fejn il-kirjiet effettivi jkunu neqsin jew statistikament inaffidabbli.

Il-metodu tal-awtovalutazzjoni ma jenħtieġx li jintuża minħabba influwenza fil-parti l-kbira suġġettiva fuq l-istima li twassal għal inċertezzi sostanzjali fir-riżultati.

Il-metodi ta' valutazzjoni amministrattiva, speċjalment meta jkunu relatati mat-tassazzjoni, jistgħu jipproduċu riżultati preġudikati. Madankollu, għal uħud mill-istrati, xi drabi jistgħu jkunu disponibbli riżultati minn metodi ta' valutazzjoni oġġettivi. Huwa aċċettabbli li jintużaw ir-riżultati meta l-oġġettività tal-metodu u l-komparabbiltà tar-riżultati jkunu jistgħu jintwerew.

Il-metodu ta' stratifikazzjoni juża informazzjoni dwar kirjiet effettivi minn abitazzjonijiet mikrija sabiex jikseb stima tal-valur tal-kirjiet tal-istokk ta' abitazzjonijiet. Dan jista' jkun interpretat bħala proċedura ta' żieda bbażata fuq approċċ ta' prezz immultiplikat bil-kwantità. Sabiex tinkiseb stima affidabbli u sabiex ikunu inklużi differenzi relattivi fil-prezzijiet b'mod xieraq, hemm bżonn li l-istokk ta' abitazzjonijiet jiġi stratifikat. Sussegwentement, il-kera medja effettiva għal kull strat tiġi applikata għall-abitazzjonijiet kollha f'dak l-istrat partikolari. Jekk l-informazzjoni disponibbli tkun derivata minn stħarriġ ta' kampjuni, din iż-żieda tkun relatata kemm ma' parti mill-abitazzjonijiet mikrija kif ukoll mill-abitazzjonijiet okkupati mis-sid kollha. Il-proċedura dettaljata sabiex tkun iddeterminata kera għal kull strat ġeneralment titwettaq għal sena bażi u mbagħad tiġi estrapolata għas-snin kurrenti.

Il-kirja li għandha tiġi applikata għal abitazzjonijiet okkupati mis-sid fil-metodu tal-istratifikazzjoni hi definita bħala l-kirja tas-suq privat dovuta għad-dritt tal-użu ta' abitazzjoni mingħajr għamara. Il-kirjiet għal abitazzjonijiet mingħajr għamara mill-kuntratti kollha tas-suq privat jenħtieġ li jintużaw sabiex ikunu ddeterminati l-kirjiet attribwiti. Il-kirjiet tas-suq privat li jkunu fuq livell baxx minħabba r-regolamentazzjoni governattiva jenħtieġ li jiġu inklużi.

([1]) Għal finijiet ta' konsistenza mal-ESA 2010, it-terminu "kera" qiegħed jintuża tul dan it-test kollu.

Jekk is-sors tal-informazzjoni jkun il-kerrej, jista' jkun meħtieġ li tiġi kkoreġuta l-kera osservata billi tiġi miżjuda kwalunkwe konċessjoni speċifika tal-kera li titħallas direttament lil sid il-kera. Jekk id-daqs tal-kampjun għall-kirjiet osservati, kif ġew iddefiniti aktar 'il fuq, ma jkunx kbir biżżejjed, għal finijiet ta' attribuzzjoni jistgħu jintużaw ukoll il-kirjiet osservati għal abitazzjonijiet bl-għamara, sakemm jiġu aġġustati għall-element tal-għamara. Eċċezzjonalment, jistgħu jintużaw ukoll kirjiet miżjuda għal abitazzjonijiet ta' proprjetà pubblika. Jenħtieġ li ma jintużawx kirjiet baxxi għal abitazzjonijiet mikrija lil qraba jew lil impjegati (ara t-taqsimiet 1.2.3 u 1.4.1 għal aktar dettalji).

Il-metodu ta' stratifikazzjoni jista' jintuża wkoll għaż-żieda tal-abitazzjonijiet mikrija kollha. Il-kirja medja għall-imputazzjoni kif deskritt hawn fuq tista' ma tkunx adatta għal ċerti segmenti tas-suq tal-kiri. Pereżempju, kirjiet imnaqqsa għal abitazzjonijiet bl-għamara jew żieda fil-kirjiet pubbliċi jistgħu ma jkunux xierqa għall-abitazzjonijiet rispettivi effettivament mikrija. Speċjalment, fil-każ tal-abitazzjonijiet effettivament mikrija li jiġu mgħammra, il-kost tal-għamara fil-fatt huwa parti mill-kiri u jenħtieġ li jiġi inkluż fil-kalkoli għall-output. L-istrati separati għal abitazzjonijiet bl-għamara jew abitazzjonijiet soċjali effettivament mikrija kkombinati ma' kirjiet medji xierqa jistgħu jegħlbu din il-problema.

Fil-prinċipju, il-kera jenħtieġ li teskludi l-addebiti għat-tisħin, għall-ilma, għall-elettriku, eċċ. Fejn s-sorsi tad-*data* ma jippermettux dan, trid tkun żgurata l-koerenza bejn il-kirjiet u l-konsum intermedju (ara t-taqsima 2 għal aktar dettalji).

Meta għal ċerti strati ta' abitazzjonijiet okkupati mis-sid, tkun nieqsa kera effettiva rappreżentattiva, fil-parti l-kbira tal-każijiet dan jista' jingħeleb bl-applikazzjoni ta' tekniki ta' estrapolazzjoni jew ta' rigressjoni.

Alternattiva għall-metodu ta' stratifikazzjoni standard li jiddependi minn kirjiet medji li jestrapolaw għal kull strat hija l-użu ta' metodi ta' rigressjoni edonika. Fil-qosor, metodi bħal dawn jużaw id-*data* ta' kampjun għal abitazzjonijiet mikrija sabiex jiddeterminaw prezz għal kull karatteristika tal-abitazzjoni (id-daqs, il-lokalità, il-preżenza ta' gallarija, eċċ.). L-output jinkiseb billi kull karatteristika (ta' kampjun rappreżentattiv tal-)istokk ta' abitazzjonijiet tiġi mmultiplikat bil-prezz edoniku ta' din il-karatteristika. Il-metodi ta' rigressjoni jippermettu li jitqies numru usa' ta' varjabbli u jistgħu jkunu partikolarment effettivi meta għal uħud mill-istrati osservati jkunu neqsin il-kirjiet.

Ovvjament, dan ma jsolvix il-problema fil-każ estrem li l-abitazzjonijiet kollha jkunu okkupati mis-sid jew fin-nuqqas ta' suq żviluppat tal-kirjiet. Bħala valutazzjoni oġġettiva għal każijiet bħal dawn, jenħtieġ li jkun applikat il-metodu tal-kost tal-utent. Il-metodu tal-kost tal-utent jenħtieġ li jkun applikat biss għal abitazzjonijiet okkupati mis-sid.

Dettalji tal-metodu tal-kost tal-utent

Il-metodu tal-kost tal-utent jenħtieġ li jkun applikat biss meta l-metodu ta' stratifikazzjoni bbażat fuq kirjiet effettivi ma jkunx jista' jintuża għaliex is-suq tal-kirjiet ma jkunx rappreżentattiv.

Konvenzjonalment, dan jitqies li jkun il-każ meta l-kundizzjonijiet li ġejjin jiġu ssodisfati: (1) il-kejl tal-volum (l-għadd ta' abitazzjonijiet jew metri kwadri ta' abitazzjonijiet) ta' abitazzjonijiet mikrija privatament jirrappreżenta anqas minn 10 % tal-kejl tal-volum totali (l-għadd ta' abitazzjonijiet jew metri kwadri ta' abitazzjonijiet) ta' abitazzjonijiet u (2) jekk (1) jiġi ssodisfat u s-sehem tal-abitazzjonijiet mikrija totali - is-suq u mhux is-suq – fl-istokk ta' abitazzjonijiet totali jaqbeż l-10 %, id-diskrepanza bejn is-suq u kirjiet imħallsa oħra taqbeż fattur ta' tlieta. Anki meta ż-żewġ kundizzjonijiet japplikaw, Stat Membru xorta jista' jagħżel li juża l-metodu ta' stratifikazzjoni sakemm ir-riżultati jkunu ta' kwalità suffiċjenti. Meta l-kundizzjonijiet ma jiġux issodisfati, jenħtieġ li jintuża l-metodu ta' stratifikazzjoni sakemm ma jkunx jista' jintwera li ma hemm disponibbli l-ebda kiri rappreżentattiv tas-suq għal partijiet sinifikanti tal-istokk ta' abitazzjonijiet u li l-metodu tal-kost tal-utent jipproduċi riżultati aktar komparabbli. Jekk ikun ġustifikat, il-metodu tal-kost tal-utent jista' jiġi applikat għall-istokk ta' abitazzjonijiet kollu jew għal partijiet minnu. Meta tittieħed deċiżjoni dwar il-qasma tal-istokk ta' abitazzjonijiet fil-partijiet li għalihom jiġi applikat il-metodu tal-kost tal-utent jew il-metodu ta' stratifikazzjoni, jenħtieġ li jitqiesu wkoll fatturi bħal-limitazzjonijiet tad-*data* u s-sitwazzjoni speċifika għall-pajjiż.

Skont il-metodu tal-kost tal-utent, l-output tas-servizzi ta' abitazzjoni huwa s-somma tal-konsum intermedju, il-konsum ta' kapital fiss (CFC), taxxi oħrajn nieqes is-sussidji fuq il-produzzjoni u s-surplus operatorju nett (NOS). Għal abitazzjonijiet okkupati mis-sid, ma jiġi rreġistrat l-ebda kontribut ta' xogħol għax-xogħol li sar mis-sidien ([2]). L-esperjenza tissuġġerixxi li s-CFC u l-NOS huma l-akbar żewġ elementi, b'kull wieħed jirrappreżenta bejn 30 u 40 % tal-output.

([2]) Huwa kunċettwalment possibbli li s-sidien okkupanti, individwalment jew kollettivament, jimpjegaw lil persuni li jieħdu ħsieb id-dar mingħajr ma jinvolvu unitajiet statistiċi oħrajn bħal korporazzjonijiet jew kumpaniji ta' servizzi ta' ġestjoni tal-akkomodazzjoni. Fejn ikun hemm dis-sitwazzjoni, l-output skont il-metodu tal-kost tal-utent jenħtieġ li jinkludi konċessjoni għall-kumpens tal-impjegati.

Is-CFC jenħtieġ li jiġi kkalkulat fuq il-bażi ta' mudell ta' inventarju perpetwu (PIM) jew ta' metodi approvati oħrajn. Jenħtieġ li tkun disponibbli stima separata għall-binjiet residenzjali okkupati mis-sid.

Is-surplus operatorju nett jenħtieġ li jitkejjel bl-applikazzjoni ta' rata ta' redditu annwali reali kostanti ta' 2,5 % għall-valur nett tal-istokk ta' abitazzjonijiet okkupati mis-sid bil-prezzijiet kurrenti (kostijiet ta' sostituzzjoni). Ir-rata ta' redditu reali ta' 2,5 % tiġi applikata għall-valur tal-istokk ta' abitazzjonijiet bi prezzijiet kurrenti peress li ż-żieda fil-valur kurrenti tal-abitazzjonijiet diġà titqies fil-PIM. L-istess rata ta' redditu jenħtieġ li tiġi applikata għall-valur tal-art bi prezzijiet kurrenti li fuqha jinsabu l-abitazzjonijiet okkupati mis-sid.

Il-valur tal-art bi prezzijiet kurrenti jista' jkun diffiċli li jiġi osservat fuq bażi annwali.. Il-proporzjonijiet tal-valur tal-art kontra l-valur tal-binjiet fi strati differenti jistgħu jiġu derivati minn analiżi tal-kompożizzjoni tal-kostijiet tad-djar il-ġodda u tal-art assoċjata.

Prinċipju 1:

Sabiex jikkompilaw l-output tas-servizzi ta' abitazzjoni l-Istati Membri għandhom japplikaw il-metodu ta' stratifikazzjoni bbażat fuq il-kirjiet effettivi, jew b'estrapolazzjoni diretta jew permezz ta' rigressjoni ekonometrika. Rigward l-abitazzjonijiet okkupati mis-sid, dan jimplika l-użu ta' kirjiet effettivi għal abitazzjonijiet mikrija simili. Fil-każ iġġustifikat u eċċezzjonali fejn il-kirjiet effettivi jkunu neqsin jew statistikament inaffidabbli, jistgħu jintużaw metodi oġġettivi oħrajn, bħall-metodu tal-kost tal-utent. Sabiex ikun ikkompilat l-output tal-abitazzjonijiet okkupati mis-sid bil-metodu tal-kost tal-utent ma hija meħtieġa l-ebda ġustifikazzjoni ulterjuri, sakemm żewġ kundizzjonijiet jiġu ssodisfati: (1) l-abitazzjonijiet mikrija privatament jirrappreżentaw anqas minn 10 % tal-istokk ta' abitazzjonijiet u (2) jekk (1) jiġi ssodisfat u s-sehem tat-total tal-abitazzjonijiet mikrija - tas-suq u mhux tas-suq – fit-total tal-istokk tal-abitazzjonijiet jaqbeż l-10 %, l-ispariġġ bejn il-kirjiet tas-suq u kirjiet imħallsa oħra jaqbeż fattur ta' tlieta.

1.2. Stratifikazzjoni tal-istokk ta' abitazzjonijiet

1.2.1. *Fatturi li jaffettwaw il-livell tal-kirjiet*

L-ewwel sett ta' varjabbli li jiddetermina l-livell tal-kirjiet jikkonċerna l-karatteristiċi tal-abitazzjoni u tal-bini. L-ewwel nett, id-daqs ta' abitazzjoni se jkun importanti, kemm f'termini tal-erja kif ukoll tan-numru ta' kmamar. Aktar ma tkun kbira l-abitazzjoni, aktar se tkun għolja l-kera. Fl-istess ħin, il-kera għal kull metru kwadru għandha t-tendenza li tonqos mad-daqs tal-abitazzjoni. Madankollu, għal uħud mill-kategoriji ta' abitazzjonijiet (eż. il-flats fil-bliet kapitali), jista' jkun hemm relazzjoni forma ta' U bejn il-prezz kull metru kwadru u d-daqs tal-abitazzjoni. Fattur importanti ieħor se jikkonċerna l-faċilitajiet ta' abitazzjoni. Dawn jistgħu jkopru varjabbli bħall-preżenza ta' kamra tal-banju, gallarija/terrazzin, kisi speċjali tal-pavimenti u tal-ħitan, fuklar miftuħ, tisħin ċentrali, arja kundizzjonata, ħġieġ speċjali u miżuri oħra ta' iżolament akustiku jew termali; it-tqassim tal-abitazzjoni huwa wkoll rilevanti. Rigward il-binja, ċerti amenitajiet jistgħu jħallu impatt, bħal garaxx, lift, pixxina, ġnien (fuq il-bejt) jew il-pożizzjoni ta' abitazzjoni fil-binja. It-tip ta' binja (dar ma tmissx ma' bini ieħor jew tmiss parzjalment, flat), l-arkitettura, meta nbena, jew in-numru ta' abitazzjonijiet f'binja jistgħu jaffetwaw ukoll il-kera.

It-tieni sett ta' varjabbli huwa relatat mal-karatteristiċi ambjentali. Fattur magħruf sew huwa d-differenza fil-kera bejn abitazzjoni kumparabbli f'belt u waħda f'lokalità mbiegħda. Id-distanza għal ċentru ekonomiku jew il-forma tal-pajsaġġ (art ċatta, muntanjuża) jistgħu ma jkunux fatturi negliġibbli. Barra minn hekk, fatturi fil-viċinat bħall-veduta, żoni ħodor fil-madwar, il-faċilitajiet tat-trasport u l-aċċess għalih, il-ħwienet u l-iskejjel jew ir-reputazzjoni u s-sigurtà ta' distrett għandhom tendenza li jkollhom influwenza fuq il-kera effettiva.

Sett ieħor ta' varjabbli jista' jiġi jinġabar taħt fatturi soċjoekonomiċi. Pereżempju, fil-parti l-kbira tal-Istati Membri, il-kirjiet ikunu influwenzati mir-regolamenti governattivi ġenerali bħar-restrizzjonijiet fil-kera jew is-sussidji għall-kera. Barra minn hekk, kemm ikun ilu fis-seħħ il-ftehim tal-kera, it-tip ta' kuntratt (temporanju, permanenti), in-numru ta' abitanti f'kull abitazzjoni (komunità ta' kondiviżjoni ta' flat), it-tip ta' sid (il-gvern, assoċjazzjoni tal-akkomodazzjoni, persuna privata, impjegatur) jew il-politika tal-kera ta' sid il-kera, jistgħu jaffetwaw ukoll il-kera.

Ovvjament, diversi varjabbli addizzjonali jista' jkollhom influwenza fuq il-kirjiet. Iżda biex jinġabru l-fatturi kollha li ssemmew aktar 'il fuq jista' jwassal għal kwestjonarji mgħobbija wisq. Għalhekk, jista' jitqies l-użu tal-valuri kapitali għal finijiet ta' stratifikazzjoni. Il-ħsieb wara l-użu tal-valur kapitali ta' abitazzjoni huwa li dan jirrifletti l-karatteristiċi importanti kollha tagħha. Il-valur kapitali għalhekk jista' jitqies bħala fattur impliċitu ta' stratifikazzjoni. L-użu tal-proporzjon tal-valur kapitali mal-kera effettiva jista' jitqies bħala approċċ fattibbli, speċjalment f'dawk l-Istati Membri fejn l-abitazzjonijiet mikrija jirrappreżentaw parti minuri tal-istokk ta' abitazzjonijiet. Sakemm il-proporzjon ikun stabbli, metodu bħal dan għandu jippermetti li jkun jista' jiġi ddeterminat il-valur tal-kera għal dawk l-abitazzjonijiet li jaqgħu biss fis-settur tal-abitazzjonijiet okkupati mis-sid. Barra minn hekk, il-valuri kapitali ma jeskludux l-użu ta' kriterji "fiżiċi" ta' stratifikazzjoni; dawn jistgħu jkunu

kkombinati. F'din is-sitwazzjoni, wieħed jassumi li l-valuri kapitali jirriflettu l-kriterji "fiżiċi" ta' stratifikazzjoni li jkunu neqsin. Ikun xi jkun il-każ, il-valuri kapitali li għandhom jintużaw fil-kalkolu tal-kirjiet iridu jkunu bbażati fuq valutazzjoni oġġettiva li tkun ġiet stabbilita għal sena ta' referenza aġġornata.

Fil-prattika, l-istratifikazzjoni tvarja minn Stat Membru għall-ieħor fir-rigward ta' kemm in-numru ta' strati kif ukoll tal-kriterji preċiżi li jintużaw biex dawn jiġu definiti. Għalkemm, mal-ewwel daqqa t'għajn, dan jista' jikkawża xi tħassib, jenħtieġ li jkun enfasizzat li ċerti kriterji bażiċi, bħad-daqs u l-lokalità (ġeografika) ta' abitazzjoni, jintużaw kważi kullimkien. Barra minn hekk, kemm ikunu adattati l-karatteristiċi l-oħrajn se jvarja minn Stat Membru għal ieħor u l-Istati Membri nfushom qegħdin fl-aħjar pożizzjoni li jiddeterminaw il-kriterji sinifikanti.

Prinċipju 2:

Għal finijiet ta' stratifikazzjoni, l-Istati Membri għandhom jużaw il-karatteristiċi importanti tal-abitazzjonijiet. Dawn jistgħu jkunu relatati mal-karatteristiċi tal-abitazzjoni u tal-binjiet, ma' karatteristiċi ambjentali tal-abitazzjoni jew ma' fatturi soċjoekonomiċi. Barra minn hekk, l-użu ta' valuri kapitali aġġornati jkun aċċettabbli għal finijiet ta' stratifikazzjoni, jekk dawn ikunu bbażati fuq valutazzjoni oġġettiva.

1.2.2. *Għażla tal-kriterji ta' stratifikazzjoni*

Meta jitqiesu d-diversi karatteristiċi li jaffetwaw il-kera ta' abitazzjoni, l-ewwel kompitu huwa li jiġu investigati dawk il-varjabbli li jkollhom impatt sinifikanti. Mod wieħed kif jiġu skoperti varjabbli sinifikanti huwa li ssir analiżi tabulari tal-informazzjoni statistika disponibbli. Sabiex jinkiseb kejl oġġettiv tal-valutazzjoni, il-varjanza tal-kirjiet effettivi fi strat jidher li tkun utli. Dan joħloq inċentiv għal titjib possibbli fl-istratifikazzjoni billi jintgħażlu strati sabiex tiġi minimizzata l-varjanza fl-istrat. Għalhekk qiegħed jiġi rrakkomandat li l-varjanza għal kull strat tiġi kkalkulata tal-anqas f'dawk il-każijiet fejn l-istratifikazzjoni taffettwa l-livell kemm tal-kirjiet effettivi kif ukoll tal-kirjiet imputati.

Approċċ aktar sofistikat qiegħed jiġi offrut minn tekniki statistiċi avvanzati bħall-analiżi ta' rigressjoni (multipla). Teknika bħal din tippermetti li tiġi vvalutata l-influwenza ta' varjabbli individwali, sabiex il-varjazzjoni fil-kirjiet tkun tista' tiġi assenjata lil ċerti karatteristiċi. Fil-qosor, is-setgħa spjegattiva ta' varjabbli tista' tiġi kkwantifikata permezz tal-koeffiċjent tal-korrelazzjoni. Bħala prodott sekondarju, din tippermetti li l-karatteristiċi jiġu kklassifikati skont l-importanza li jkollhom. Dan jgħin sabiex ikun iddeterminat fejn issir stratifikazzjoni f'aktar dettall. Il-kombinament tal-aktar varjabbli importanti, billi jintużaw tekniki ta' rigressjoni multipli, juri s-setgħa spjegattiva kumplessiva tagħhom. L-użu ta' tekniki statistiċi avvanzati sabiex jintgħażlu varjabbli importanti titqies bħala mod effiċjenti kif jiġi stratifikat l-istokk ta' abitazzjonijiet. Barra minn hekk, l-analiżi ta' rigressjoni tista' tintuża direttament biex jiġu stmati l-kirjiet, eż. fil-forma ta' mudelli edoniċi. It-teknika hija wkoll għodda utli biex tkun stmata l-kera medja għall-istrati fejn ma jkun hemm l-ebda osservazzjoni korrispondenti fis-setturi tal-abitazzjonijiet mikrija (strati battala).

Vantaġġ ieħor li jintgħażlu l-kriterji ta' stratifikazzjoni fuq il-bażi ta' teknika statistika avvanzata huwa li dan jevita l-ħtieġa li jiġu preskritti kriterji uniformi għall-Istati Membri kollha. Sabiex jinkiseb riżultat kumparabbli, ikun biżżejjed li tkun stabbilita klassifikazzjoni tal-aktar kriterji importanti f'kull Stat Membru u li jkun stipulat il-livell kumplessi meħtieġ ta' setgħa spjegattiva. Ovvjament, tali analiżi ta' rigressjoni, fil-parti l-kbira, tiddependi mill-informazzjoni statistika disponibbli. Madankollu, anki f'sitwazzjoni ta' informazzjoni statistika ristretta, dan jista' jkun inċentiv għal titjib futur.

Billi l-informazzjoni dwar il-varjabbli differenti li jaffetwaw il-kirjiet tiddependi prinċipalment mill-iżvilupp ta' statistika bażika, bħalissa, il-possibbiltà li jintużaw tekniki statistiċi avvanzati tista' tkun ristretta. Għalhekk, qiegħed jiġi rrakkomandat metodu standard, jiġifieri l-Istati Membri għandhom japplikaw il-kriterji sinifikanti kollha kif ġew derivati mill-analiżijiet tabulari. Bħala minimu, id-daqs, il-lokalità u tal-anqas karatteristika importanti waħda oħra ta' abitazzjoni jridu jintużaw sabiex ikun stratifikat l-istokk ta' abitazzjonijiet; din l-istratifikazzjoni jenħtieġ li tipproduċi minimu ta' 30 ċellola. Id-dekompożizzjoni tal-istokk ta' abitazzjonijiet trid tkun sinifikattiva u rappreżentattiva tal-istokk ta' abitazzjonijiet. Tista' tintuża teknika statistika avvanzata għad-determinazzjoni tal-varjabbli importanti ta' spjegazzjoni biex jintgħażlu l-istrati.

Fil-prattika, madankollu, Stat Membru jista' jippreferi li juża anqas varjabbli jew li juża varjabbli differenti minn dawk preskritti mill-metodu standard. Dan huwa aċċettabbli, sakemm analiżi ta' rigressjoni (multipla) tagħti prova ta' livell aċċettabbli ta' setgħa spjegattiva. Biex ikunu garantiti riżultati komparabbli, huwa rakkomandat koeffiċjent ta' korrelazzjoni ta' tal-anqas 70 % bħala soll. Dan il-valur tas-soll ikun aċċettabbli fil-kuntest ta' kampjun kbir, b'kirjiet żero u b'kirjiet irħisa kif ukoll bit-tneħħija tal-eċċentriċi.

Prinċipju 3:

L-Istati Membri għandhom jużaw analiżijiet tabulari jew tekniki statistiċi sabiex jidderivaw kriterji ta' stratifikazzjoni sinifikanti. Bħala minimu, iridu jintużaw id-daqs, il-lokalità u tal-anqas karatteristika importanti waħda oħra ta' abitazzjoni. Għandhom jiġu prodotti minimu ta' 30 ċellola u għandha ssir distinzjoni tal-anqas bejn tliet klassijiet ta' daqs u żewġ tipi ta' lokalità. L-użu ta' anqas varjabbli jew ta' varjabbli oħrajn huwa aċċettabbli jekk tkun ingħatat prova qabel li l-koeffiċjent tal-korrelazzjoni (multiplu) jilħaq 70 %.

1.2.3. *Kirjiet effettivi u imputati*

Il-kirjiet imputati jiġu ddeterminati fuq il-bażi tal-kirjiet effettivi osservati. Għal finijiet ta' imputazzjoni, il-kera tiġi ddefinita bħala l-prezz dovut għad-dritt li tintuża abitazzjoni bla għamara. Sabiex din id-definizzjoni tkun issodisfata, il-kirjiet osservati jista' jkollhom jiġu aġġustati.

L-addebiti għat-tisħin, għall-ilma, għall-elettriku, eċċ., jenħtieġ li jkunu esklużi mill-kirjiet, għalkemm fil-prattika xi drabi jista' jkun diffiċli li jiġu sseparati. Sabiex ikun hemm konformità mar-regoli tal-valutazzjoni tal-ESA 2010, l-output tas-servizzi ta' abitazzjoni jenħtieġ li jkun bi prezzijiet bażiċi.

Rigward il-kirjiet osservati, ċerti appoġġi pubbliċi probabbilment ikunu importanti. Pereżempju, unità domestika speċifika bħala konsumatur hija intitolata għal trasferiment governattiv ġenerali (eż. benefiċċju għad-dar) iżda li, għal raġunijiet amministrattivi, dan jitħallas direttament lil sid il-kera. Skont is-sors tal-informazzjoni, il-kera osservata tista' tvarja. Jekk is-sors tal-informazzjoni jkun il-kerrej, jista' jkun meħtieġ li tiġi korretta l-kera osservata billi tiġi miżjuda lura kwalunkwe gratifika speċifika tal-kera.

Barra minn hekk, l-użu tal-kirjiet effettivi għal finijiet ta' imputazzjoni jeħtieġ il-kjarifika ta' diversi kwistjonijiet fundamentali li jkollhom impatt fuq l-armonizzazzjoni tad-*data*. Għall-proċedura tal-imputazzjoni, l-ewwel punt huwa relatat mal-kwistjoni ta' jekk jenħtieġx li jsir użu mill-kirjiet effettivi kollha jew minn dawk mill-kuntratti l-ġodda biss. Skont il-fini, jistgħu jitressqu argumenti teoretiċi differenti li jappoġġaw kirjiet effettivi imħallsa skont il-kuntratti l-ġodda, il-kuntratti ffirmati fis-sena ta' kostruzzjoni jew il-kuntratti "medji". Jekk tiġi applikata r-regola ġenerali, jiġifieri li jintużaw kirjiet ta' abitazzjonijiet simili, ma jidhirx aċċettabbli li l-bażi tal-imputazzjoni tiġi limitata għall-kirjiet mill-kuntratti l-ġodda. Meta jitqies li għas-setturi tal-abitazzjonijiet mikrija jintużaw kirjiet "medji", l-istess jenħtieġ li japplika għall-abitazzjonijiet okkupati mis-sid. Barra minn hekk, soluzzjoni differenti probabbilment taqla' diffikultajiet kbar f'bosta Stati Membri meta jiġi applikat il-metodu ta' stratifikazzjoni. Fil-qosor, il-konklużjoni hija li, sabiex jiġu kkalkulati l-kirjiet imputati jenħtieġ li jintużaw il-kirjiet medji effettivi mill-kuntratti kollha. Konsegwentement, meta jiġu kkalkulati l-kirjiet medji jenħtieġ li jiġu inklużi wkoll il-kirjiet tas-suq privat li jkunu fuq livell baxx minħabba regolamentazzjoni governattiva.

It-tieni kwistjoni tikkonċerna l-problema dwar jekk il-kirjiet ta' abitazzjonijiet li jkunu proprjetajiet pubbliċi jistgħux jintużaw għal finijiet ta' imputazzjoni. Billi l-abitazzjonijiet okkupati mis-sid fil-parti l-kbira jkunu proprjetà ta' persuni privati, fil-prinċipju, il-kirjiet effettivi mis-settur privat biss jenħtieġ li jintużaw għal finijiet ta' imputazzjoni. Madankollu, jekk ma jkunx hemm disponibbli biżżejjed osservazzjonijiet ta' kirjiet effettivi ta' abitazzjonijiet li jkunu proprjetà ta' persuni privati biex tkun ikkostitwita bażi biżżejjed għall-imputazzjoni, eċċezzjonalment, jistgħu jintużaw il-kirjiet tal-abitazzjonijiet li jkunu proprjetà pubblika, diment li dawn ikunu miżjuda kif xieraq sabiex iservu ta' indikaturi għall-kirjiet tas-suq privat.

Kwistjoni oħra hija relatata mal-użu tal-kirjiet minn abitazzjonijiet bl-għamara sabiex titwessa' l-bażi għall-kirjiet imputati. Fil-prinċipju, il-bażi biex ikun imputat valur ta' kera għal abitazzjonijiet okkupati mis-sid hija l-kirjiet ta' abitazzjonijiet bla għamara. Għalhekk, il-kirjiet għal abitazzjonijiet bl-għamara ma jistgħux jintużaw direttament. Sabiex ikun evitat li jiġi imputat il-livell ħażin ta' kera, dawn jenħtieġ li jitnaqqsu sabiex ikun eskluż il-pagament għall-użu tal-għamara.

Prinċipju 4:

Għal finijiet ta' imputazzjoni, kera għandha tinftiehem bħala l-kera dovuta għad-dritt li tintuża abitazzjoni bla għamara. Jekk is-sors tal-informazzjoni jkun il-kerrej, għalhekk jista' jkun meħtieġ li tiġi korretta l-kera osservata billi tiġi miżjuda lura kwalunkwe konċessjoni speċifika tal-kera, li għal raġunijiet amministrattivi titħallas direttament lil sid il-kera. Sabiex ikunu kkompilati l-kirjiet imputat, għandhom jintużaw il-kirjiet effettivi mill-kuntratti kollha relatati ma' abitazzjonijiet bla għamara li jkunu proprjetà ta' persuni privati. Jekk ikun meħtieġ għal raġunijiet statistiċi, b'mod eċċezzjonali, jistgħu jintużaw il-kirjiet ta' abitazzjonijiet li jkunu proprjetà pubblika, sakemm jiġu miżjuda b'mod xieraq sabiex jagħmluha ta' indikaturi għall-kirjiet tas-suq privat. B'mod simili, il-kirjiet minn abitazzjonijiet bl-għamara jistgħu jiġu inklużi fil-bażi tal-imputazzjoni wara t-tnaqqis tad-differenzjal tal-kirjiet bejn l-abitazzjonijiet bl-għamara u dawk bla għamara.

1.3. Sorsi għall-istima tas-sena bażi u l-metodi ta' estrapolazzjoni

1.3.1. *Stokk ta' abitazzjonijiet*

Skont il-metodu ta' stratifikazzjoni, element essenzjali tal-kalkolu huwa l-informazzjoni dwar l-istokk ta' abitazzjonijiet. Din l-informazzjoni tagħmilha ta' univers ta' referenza għall-proċeduri ta' estrapolazzjoni. F'termini ġenerali, l-istokk ta' abitazzjonijiet jikkonsisti fil-binjiet kollha jew fil-partijiet minnu kollha li jintużaw bħala abitazzjonijiet. Fit-taqsima dwar il-problemi speċjali qegħdin jingħataw aktar dettalji. Is-sorsi ewlenin li ntużaw sabiex ikun stabbilit stokk ta' abitazzjonijiet bħal dan huma ċ-ċensimenti tal-akkomodazzjoni, ir-reġistri tal-binjiet amministrattivi jew iċ-ċensimenti tal-popolazzjoni. Iċ-ċifra tas-sena bażi mbagħad tiġi aġġornata sabiex tinħareġ l-istima tas-sena kurrenti.

Rigward l-istokk ta' abitazzjonijiet tas-sena bażi, iċ-ċensimenti tal-akkomodazzjoni jidher li huma l-anqas problematiċi u l-aktar kompluti, speċjalment meta jitwettqu flimkien ma' ċensiment tal-popolazzjoni. Ir-reġistri tal-binjiet amministrattiv, fil-parti l-kbira, jiddependu minn proċeduri ġuridiċi li jistgħu jikkawżaw inċertezzi, pereżempju, dwar jekk l-estensjonijiet, it-titjib, il-konverżjonijiet u l-ħatt ta' abitazzjonijiet ġewx irreġistrati kif dovut. L-użu ta' informazzjoni pprovduta mill-unitajiet domestiċi f'ċensiment tal-popolazzjoni bħala l-bażi tal-istokk ta' abitazzjonijiet, jista' jikkawża l-problemi għaliex ir-riżultati għandhom it-tendenza li jistmaw b'anqas milli effettivament ikunu djar sekondarji li ma jkunux okkupati fid-data taċ-ċensiment.

Prinċipju 5:

Għall-kompilazzjoni tal-istokk ta' abitazzjonijiet tas-sena bażi, l-Istati Membri għandhom jagħmlu użu jew minn ċensiment tal-akkomodazzjoni jew minn ċensiment tal-popolazzjoni jew minn reġistru tal-binjiet amministrattivi bħala bażi inizjali. Peress li ċensiment tal-akkomodazzjoni ġeneralment jipprovdi l-ogħla grad ta' kompletezza, l-użu tar-reġistri tal-binjiet amministrattivi u taċ-ċensimenti tal-popolazzjoni jeħtieġ kontrolli intensivi u bir-reqqa għall-finijiet ta' eżawrijenza.

1.3.2. *Kirjiet effettivi*

Skont il-metodu ta' stratifikazzjoni, it-tieni element fundamentali għall-kalkolu tal-output tas-servizzi ta' abitazzjoni jikkonċerna l-kirjiet effettivi li jitħallsu fis-settur tal-abitazzjonijiet mikrija. L-informazzjoni dwar il-kirjiet effettivi fis-sena bażi tista' tkun derivata minn ċensiment (eż. ċensiment tal-popolazzjoni) jew minn stħarriġ ta' kampjun bħal stħarriġ tal-baġits tal-unitajiet domestiċi jew stħarriġ speċifiku tal-kirjiet. Fl-ewwel każ, il-kirjiet effettivi probabbilment ikunu koperti totalment u l-kalkoli jkollhom impatt biss fuq il-livell tal-kirjiet imputati. Fil-każ tal-istħarriġ ta' kampjun, il-kalkoli jaffetwaw il-livell kemm tal-kirjiet effettivi kif ukoll tal-kirjiet imputati. Ovvjament, ċensiment jagħti bażi wiesgħa għal informazzjoni affidabbli. Iżda l-istħarriġ tal-baġits tal-unitajiet domestiċi normalment jitqies ukoll bħala pjuttost affidabbli, speċjalment fir-rigward tal-oġġetti essenzjali. Madankollu, huwa magħruf li l-assenza ta' rispons differenzjali hija problema ġenerali b'dan it-tip ta' stħarriġ. Jekk l-akkomodazzjoni titqies aktar bħala xi ħaġa ta' lussu milli xi ħaġa essenzjali, din il-problema jkollha impatt mhux mixtieq fuq ir-riżultati tal-kalkolu, u jenħtieġ li trid titpaċa. Problema oħra ta' stħarriġ tal-baġits tal-unitajiet domestiċi, tal-anqas f'uħud mill-Istati Membri, tikkonċerna d-daqs żgħir tal-kampjun tiegħu li jista' jirrestrinġi l-possibbiltà ta' stratifikazzjoni tal-kirjiet. Ikun xi jkun il-każ, sa fejn possibbli, jenħtieġ li jiġu sfruttati s-sorsi supplimentari disponibbli. Pereżempju, dan jista' jkun il-każ fi Stati Membri fejn proporzjon kbir tal-akkomodazzjoni ikun taħt kontroll pubbliku u l-aġenziji tal-akkomodazzjoni ikollhom jippreżentaw il-kontijiet tagħhom. Barra minn hekk, bħala kompitu kontinwu sabiex jittejbu r-riżultati, jenħtieġ li jiġu investigati sorsi alternattivi, bħal stħarriġ tal-kirjiet speċjalizzat.

Prinċipju 6:

L-Istati Membri għandhom jisfruttaw l-aktar sorsi wiesa' u affidabbli sabiex jidderivaw il-kirjiet effettivi għal kull strat, pereżempju, ċensiment tal-popolazzjoni jew stħarriġ tal-unitajiet domestiċi. Jenħtieġ li jiġu vvalutati sorsi alternattivi sabiex jittejbu l-affidabbiltà u l-eżawrijenza, u partikolarment l-istratifikazzjoni.

1.3.3. *Estrapolazzjoni tar-riżultati tas-sena bażi*

Ftit Stati Membri biss għandhom l-informazzjoni annwali meħtieġa sabiex kull sena jagħmlu rikalkolazzjoni sħiħa tal-output tal-abitazzjonijiet okkupati mis-sid. Fil-parti l-kbira tal-Istati Membri, ir-riżultati għal sena partikolari jitqiesu bħala livell ta' referenza u sussegwentement jiġu aġġornati sabiex iċ-ċifra tas-sena kurrenti tiġi stmata permezz ta' indikaturi. L-aġġornament jista' jsir billi jiġi applikat indikatur ikkombinat għall-output (totali) tas-sena bażi, jew billi l-istokk ta' abitazzjonijiet u l-kera għal kull strat jiġu estrapolati separatament. Għalkemm, b'mod ġenerali, jistgħu jiġu mistennija riżultati simili, iċ-ċaqliq strutturali, eż. fir-relazzjoni bejn l-abitazzjonijiet mikrija u dawk okkupati mis-sid, jista' jikkawża xi differenzi. Barra minn hekk, kalkolu separat għandu jippermetti li tiġi ċċekkjata il-plawżibbiltà.

Rigward l-indikaturi li ntużaw, l-indiċi tal-kwantità fil-parti l-kbira jkun derivat mill-output tal-industrija tal-kostruzzjoni. L-indikatur tal-prezzijiet, fuq in-naħa l-oħra, ta' spiss ikun ibbażat fuq l-indiċi tal-prezzijiet tal-kirjiet imħallsa, mill-indiċi tal-prezzijiet tal-konsumatur. Dan jista' jikkawża distorsjonijiet f'dawk il-każijiet fejn is-suppożizzjoni li l-kirjiet imputati jsegwu l-moviment tat-total ma tkunx ġustifikata, pereżempju, minħabba l-kontrolli tal-kirjiet pubbliċi. Għall-estrapolazzjoni tal-kirjiet imputati, għalhekk, jidher li huwa preferibbli li jintuża, bħal fis-sena bażi, indiċi ta' prezzijiet li jirrifletti l-moviment tal-abitazzjonijiet mikrija privatament. Barra minn hekk, trid tingħibed l-attenzjoni għall-fatt li l-indiċijiet tal-prezzijiet normalment se jeskludu ż-żidiet fil-prezzijiet minħabba bidliet fil-kwalità. Għalhekk, l-indiċijiet tal-prezzijiet iridu jiġu ssupplimentati minn indikatur tal-kwalità li jirrifletti t-titjib.

Fl-aħħar nett, jidher li huwa utli li jiġi minimizzat l-impatt tal-bidliet strutturali fuq ir-riżultati billi jiġi ristrett il-perjodu ta' estrapolazzjoni. F'dan ir-rigward, jekk titqies il-perjodiċità tal-istatistiċi bażiċi rilevanti, jidher li huwa xieraq li l-istokk ta' abitazzjonijiet jiġi komparat ma' livell ta' referenza kull 10 snin, jiġifieri l-intervall normali għaċ-ċensimenti tal-popolazzjoni. Barra minn hekk, il-valutazzjoni komparattiva tal-element tal-prezz (il-kera għal kull strat) jenħtieġ li jitwettaq mill-anqas kull ħames snin, jiġifieri l-perjodiċità normali għall-istħarriġ tal-baġits tal-unitajiet domestiċi.

Prinċipju 7:

Jekk ma jkunx possibbli li kull sena ssir riestimazzjoni kompluta tal-output tas-servizzi ta' abitazzjoni, l-Istati Membri jistgħu jestrapolaw ċifra partikolari ta' sena bażi billi jużaw l-indikaturi xierqa tal-kwantità, tal-prezzijiet u tal-kwalità. L-estrapolazzjoni tal-istokk ta' abitazzjonijiet u l-kera medja għandhom jitwettqu separatament għal kull strat. Il-proċedura ta' estrapolazzjoni għandha tagħmel distinzjoni bejn il-kalkoli għall-kirjiet effettivi u dawk għall-kirjiet imputati. Jekk ikun meħtieġ, in-numru ta' strati li jintużaw għall-estrapolazzjoni jista' jkun anqas minn dak użat għall-kalkolu tas-sena bażi. Sabiex tkun estrapolata l-kera imputata għall-abitazzjonijiet okkupati mis-sid, b'mod ġenerali, għandu jiġi applikat indiċi tal-prezzijiet li jirrifletti l-kirjiet privati. Ikun xi jkun il-każ, il-valutazzjoni komparattiva tal-istokk ta' abitazzjonijiet ma jenħtieġx li taqbeż l-10 snin u dak tal-element tal-prezz ma jenħtieġx li jaqbeż il-ħames snin, jew jenħtieġ li tinkiseb kwalità simili permezz ta' metodi xierqa oħrajn.

1.4. Problemi speċjali

1.4.1. *Abitazzjonijiet bla kera u dawk b'kera rħisa*

Meta tinġabar *data* dwar kirjiet effettivi, xi drabi se jkunu osservati valuri ta' żero jew valuri ferm baxxi. Fil-każ ta' abitazzjonijiet bla kera, dan iwassal għas-sitwazzjoni stramba li s-servizz tal-abitazzjoni jiġi effettivament ipprovdut mingħajr pagament (viżibbli). Jidher xieraq li f'każijiet bħal dawn, tiġi adotta s-soluzzjoni li l-kera effettiva osservata ta' żero tiġi kkoreġuta. Soluzzjoni analoga tidher loġika għal abitazzjonijiet b'kera rħisa.

Minbarra l-interventi tal-gvern estiż, hemm raġunijiet oħrajn għaliex abitazzjonijiet bla kera jew b'kera rħisa jistgħu jiġu osservati. Eżempju wieħed huwa impjegat li jokkupa abitazzjoni li tkun proprjetà tal-impjegatur b'kera mnaqqsa jew b'kera ta' żero. Dan jista' jikkonċerna t-tipi kollha ta' impjegati, inklużi fattigi jew kustodji. F'dan il-każ, il-kera effettiva trid tiġi kkoreġuta u d-differenza bejn il-kera effettiva u komparabbli se tiġi trattata bħal remunerazzjoni in natura (ara l-paragrafi 4.04 sa 4.06 tal-Anness A tal-ESA 2010). Possibbiltà oħra hija li l-abitazzjonijiet jinkrew b'kera ta' żero jew b'kera ferm baxxa lil qraba jew ħbieb. F'dan il-każ, il-korrezzjoni tista' ssir billi dawk l-abitazzjonijiet jiġu sempliċement riklassifikati mis-setturi tal-abitazzjonijiet mikrija għas-settur tal-abitazzjonijiet okkupati mis-sid. Barra minn hekk, korrezzjoni simili jidher li tkun xierqa fil-każ ta' pagamenti f'somma f'daqqa min-naħa tal-kerrejja, jiġifieri fejn il-kerrej jagħmel prepagament tal-kera għal perjodu itwal min-normal.

Prinċipju 8:

Il-kera effettiva osservata fil-każ ta' abitazzjonijiet bla kera u b'kera rħisa għandha tiġi kkoreġuta biex tinkludi s-servizz sħiħ tal-abitazzjoni. La l-kirjiet ta' żero u lanqas il-kirjiet irħas ma għandhom jintużaw sabiex ikunu kkalkulati l-kirjiet imputati, fuq bażi mhux ikkoreġuta. Għalhekk, biex jiġu kkalkolati kemm il-kirjiet effettivi kif ukoll dawk imputati, jenħtieġ li jsiru korrezzjonijiet sabiex jiġi żgurat li l-valur tal-output jirrifletti s-servizz ta' abitazzjoni sħiħa pprovdut.

1.4.2. *Djar ta' villeġġjatura*

Id-djar ta' villeġġjatura jkopru t-tipi kollha ta' abitazzjonijiet għall-btala bħal villeġġjatura fil-qrib għal tmiem il-ġimgħa li tintuża għal perjodi qosra bosta drabi fis-sena jew id-dar ta' villeġġjatura aktar imbiegħda li tintuża għal perjodi itwal iżda ftit drabi biss fis-sena. Mal-ewwel daqqa t'għajn, il-każ tad-djar ta' villeġġjatura mikrija jidher li ma huwiex problema, peress li l-kera effettiva mħallsa titqies bħala kriterju tal-output. Madankollu, jekk il-kirjiet effettivi miġbura jkunu fuq bażi mensili, l-estrapolazzjoni għat-total annwali tista' twassal għal sovrastimi jekk ma tkun inkluża l-ebda informazzjoni supplimentari dwar iż-żmien medju ta' okkupanza.

Biex tkun ikkalkulata l-kera imputata għal djar ta' villeġġjatura okkupati mis-sid, l-aktar approċċ loġiku huwa li dawn il-proprjetajiet jiġu stratifikati u tiġi applikata l-kera annwali medja xierqa għal akkomodazzjoni simili effettivament mikrija. Il-kera annwali tirrifletti impliċitament iż-żmien medju ta' okkupanza. Fil-każ ta' diffikultajiet, jista' jiġi applikat metodu sostitut, jiġifieri li tinġabar informazzjoni dwar id-djar ta' villeġġjatura fi strat wieħed u li tiġi applikata l-kera annwali medja għad-djar ta' villeġġjatura effettivament mikrija lil dawk li jkunu okkupati mis-sid. It-tielet, huwa aċċettabbli li tintuża l-kera annwali sħiħa għall-abitazzjonijiet ordinarji, fl-istess strat tal-lokalità, fejn id-djar ta' villeġġjatura jammontaw għal parti ferm minuri tal-istokk ta' abitazzjonijiet jew fejn ma jistgħux jiġu sseparati minn abitazzjonijiet oħrajn. Anki fil-każ ta' djar ta' villeġġjatura, dawn il-proċeduri jidhru raġonevoli meta jitqies li dawn dejjem ikunu disponibbli għas-sid u se jintużaw ukoll bla ħlas minn ħbiebu jew qrabatu.

F'każijiet eċċezzjonali ta' kirjiet effettivi neqsin jew statistikament inaffidabbli għal ċerti strati ta' djar ta' villeġġjatura, jistgħu jintużaw metodi oġġettivi oħrajn, bħall-metodu tal-kost tal-utent. Fil-każijiet fejn il-metodu tal-kost tal-utent jintuża kompletament bħala l-uniku metodu fattibbli għal dan it-tip ta' abitazzjoni, għandha tiġi applikata suppożizzjoni ġġustifikata fuq iż-żmien medju ta' okkupanza sabiex tiġi żgurata l-komparabbiltà, sakemm ma jkunx jista' jitqies li d-djar ta' villeġġjatura huma dejjem disponibbli għas-sid matul is-sena kollha. Fil-każ fejn suppożizzjoni dwar iż-żmien medju tal-okkupazzjoni tkun iġġustifikata, għandha tinġibed l-attenzjoni għall-ħtieġa li jiġu żgurati riżultati plawżibbli fis-sens li l-kostijiet kollha jkunu koperti mill-output skont il-metodu tal-kost tal-utent. Dan jista' jinkiseb billi jsir aġġustament biex jiġi rifless iż-żmien medju ta' okkupanza biss għas-surplus operatorju nett.

Prinċipju 9:

Id-djar ta' villeġġjatura jkopru t-tipi kollha ta' abitazzjonijiet għall-ħin ħieles bħad-dar għal tmiem il-ġimgħa fil-qrib jew id-dar ta' villeġġjatura aktar imbiegħda. Sabiex ikun stmat l-output tad-djar ta' villeġġjatura, preferibbilment għandhom jintużaw il-kirjiet annwali medji ta' faċilitajiet simili. Il-kera annwali tirrifletti impliċitament iż-żmien medju ta' okkupanza. Ghalkemm l-istratifikazzjoni tidher attraenti, id-djar ta' villeġġjatura jistgħu jiġu raggruppati fi strat wieħed. Jekk id-djar ta' villeġġjatura jammontaw għal parti ferm minuri tal-istokk ta' abitazzjonijiet, tista' tintuża l-kera annwali sħiħa tal-abitazzjonijiet ordinarji, fl-istess strat tal-lokalità. Fil-każ eċċezzjonali ġġustifikat ta' kirjiet effettivi neqsin jew statistikament mhux affidabbli għal ċerti strati ta' djar ta' villeġġjatura, jistgħu jintużaw metodi oġġettivi oħrajn, bħall-metodu tal-kost tal-utent.

1.4.3. *Akkomodazzjoni ta' time-share*

Fil-każ ta' akkomodazzjoni ta' time-share, aġent immobiljari jbigħ id-dritt li wieħed joqgħod għal perjodu fiss kull sena f'ċerta abitazzjoni li tkun tinstab f'żona turistika u jieħu ħsieb l-amministrazzjoni ta' din il-proprjetà. Id-dritt ikun iggarantit minn ċertifikat, li jinħareġ wara l-pagament inizjali. Dan iċ-ċertifikat jista' jinbiegħ bil-prezz kurrenti. Ikunu dovuti wkoll pagamenti perjodiċi sabiex ikunu koperti l-kostijiet amministrattivi.

Minn din id-deskrizzjoni jirriżulta li l-pagament inizjali jenħtieġ li jkun ittrattat bħala investiment peress li ċ-ċertifikat maħruġ ikun simili għal sehem. Dan huwa sostnut mill-fatt li mill-anqas fil-liġi ta' Stat Membru wieħed, ix-xerrej jakkwista dritt reali. B'hekk, jidher li jkun utli li, fil-kontijiet nazzjonali, il-pagament inizjali jiġi inkluż taħt l-assi intanġibbli. Barra minn hekk, jidher loġiku li s-servizz ta' akkomodazzjoni bla kera jitqies bħala dividend mhux fi flus imħallas mill-aġent immobiljari.

Il-problema fundamentali hija li servizz huwa effettivament ipprovdut mill-akkomodazzjoni ta' time-share li ma tkunx inkluża fl-output tal-ekonomija. Loġikament dan jeħtieġ li jiġi korrett. L-ewwel nett, il-proposta li jiġi aċċettat pagament perjodiku bħala prokura impliċitament tfisser li ma ssir l-ebda korrezzjoni għas-servizz ta' akkomodazzjoni, peress li l-pagament perjodiku jkopri servizz differenti, jiġifieri l-kostijiet ta' ġestjoni. Possibbiltà teoretika oħra hija dik li l-pagament inizjali jitqies bħala prepagament tas-servizz ipprovdut u dan jiġi distribwit tul il-perjodi rilevanti tal-okkupazzjoni. Minbarra l-problemi statistiċi biex dan il-mudell jitwettaq fil-prattika, jidher li hemm kontradizzjoni f'termini legali peress li l-interpretazzjoni impliċita hija xirja ta' servizz u mhux l-akkwiżizzjoni ta' assi.

Possibbiltà oħra tikkonsisti fid-derivazzjoni ta' prokura mill-kirjiet annwali effettivi għal faċilitajiet ta' akkomodazzjoni (self-catering) simili. Din is-soluzzjoni hija sostnuta mill-fatt li l-akkomodazzjonijiet ta' time-share jinsabu f'żoni turistiċi u jikkoeżistu ma' appartamenti għall-btajjel mikrija effettivament. Fil-każ ta' diffikultajiet, iż-żewġ metodi l-oħrajn proposti għad-djar ta' villeġġjatura huma aċċettabbli wkoll għall-proprjetajiet ta' time-share. Il-kera imputata jenħtieġ li tkun fuq bażi netta, sabiex ikunu evitati addebiti ta' għadd duplikat koperti mill-pagament perjodiku.

Prinċipju 10:

Fir-rigward ta' akkomodazzjoni ta' time-share, għandhom jiġu applikati l-istess proċeduri kif isir għad-djar ta' villeġġjatura.

1.4.4. *Lokatarji ta' kmamar liberi*

Fil-parti l-kbira tal-Istati Membri, numru kbir ta' studenti jiġu akkomodati fi kmamar liberi. Ta' spiss dan jestendi għal żgħażagħ oħrajn jew għal dawk impjegati f'xogħol li jfisser li jgħixu 'l bogħod minn darhom. Jekk il-kamra tkun parti minn abitazzjoni mikrija, jiġifieri tkun sullokata, ma jidher li jkun hemm l-ebda problema kbira. Il-kera tal-kamra libera tista' titqies bħala kontribut għall-kera effettiva ewlenija, jiġifieri trasferiment bejn unitajiet domestiċi. Madankollu, jekk il-kamra tkun parti minn abitazzjoni okkupata mis-sid, il-fatt li tkun inkluża kemm il-kera li jħallas il-lokatarji kif ukoll il-kera imputata fl-intier tagħha jitqies bħala għadd duplikat. Probabbilment is-soluzzjoni korretta tkun li l-kera effettiva mħallsa mil-lokatarju titqies għall-perċentwali tal-abitazzjoni li jokkupa u li tkun imputata kera għall-bqija. Madankollu, dan jista' ma jkunx prattiku biex jiġi implimentat. Minflok, wieħed jista' jqis il-kera bħal trasferiment li jinvolvi l-kondiviżjoni tal-ispejjeż tal-abitazzjoni. Dan ikun simili għall-ewwel każ sakemm il-kera effettiva tal-kamra libera titqies bħala kontribut għall-kera ewlenija imputata. B'konsegwenza ta' dan it-trattament, ikollha ssir korrezzjoni jekk is-settur tal-unitajiet domestiċi jiġi dekompost fi gruppi.

Punt ieħor huwa kif tiġi ttrattata s-sullokazzjoni ta' diversi kmamar. F'dan il-każ, qiegħed jiġi ssuġġerit li t-terminu ta' lokatarji ta' kmamar liberi japplika biss meta s-sid jew il-kerrej ewlieni nnifsu jkompli jokkupa l-abitazzjoni wkoll. Inkella, is-sullokazzjoni jenħtieġ li titqies bħala attività ekonomika separata (servizz ta' abitazzjoni jew pensjoni).

Prinċipju 11:

Il-kirjiet imħallsa għall-kmamar awżiljari f'abitazzjoni għandhom jitqiesu bħala kontribut għall-kera ewlenija sakemm is-sid jew il-kerrej ewlieni jkompli jokkupa l-abitazzjoni.

1.4.5. *Abitazzjonijiet battala*

L-ewwel nett, abitazzjoni mikrija dejjem titqies bħala okkupata anki jekk il-kerrej jagħżel li jgħix f'post ieħor. It-tieni nett, skont is-soluzzjoni ġenerali miftiehma għad-djar ta' villeġġjatura u għall-akkomodazzjoni ta' time-share, il-kera annwali tirrifletti impliċitament iż-żmien medju ta' okkupanza. Għalhekk, il-problema ta' abitazzjonijiet battala hija ristretta għal abitazzjonijiet mhux mikrija li ma jintużawx mis-sid, jiġifieri li jkunu disponibbli biex jinbiegħu jew jinkrew. F'każijiet bħal dawn, ma jiġi pprovdut l-ebda servizz ta' abitazzjoni, għalhekk jenħtieġ li titniżżel kera ta' żero.

L-informazzjoni meħtieġa sabiex ikun iddeterminat jekk proprjetà mhux mikrija tkunx battala jew le tista' tkun ibbażata fuq id-dikjarazzjoni tas-sid jew tal-ġirien. Fin-nuqqas ta' informazzjoni bħal din, l-eżistenza tal-għamara tista' tintuża bħala indikazzjoni li l-proprjetà tkun okkupata. B'kuntrast, abitazzjonijiet bla għamara jistgħu jitqiesu bħala battala, peress li huwa diffiċli li wieħed jimmaġina li qiegħed jiġi pprovdut servizz ta' abitazzjoni. L-abitazzjonijiet battala jenħtieġ li jinkludu wkoll l-abitazzjonijiet li jerġgħu jiġu possessati wara inadempjenzi fil-ħlas, jew li jkunu battala għal perjodu qasir ta' żmien peress li aġenzija tal-akkomodazzjoni ma ssibx kerrej ġdid immedjatament. Każ problematiku huwa abitazzjoni battala li tkun mgħammra għal kollox u tista' tintuża immedjatament mis-sid. Hawnhekk wieħed jista' jargumenta li ma huwa qiegħed jiġi pprovdut l-ebda servizz ta' abitazzjoni sakemm din ma tkunx effettivament okkupata mis-sid. Iżda peress li dan huwa paragunabbli mal-każ ta' abitazzjoni mikrija iżda battala, jidher xieraq li l-abitazzjoni titniżżel bħala kera. Għalhekk, l-abitazzjonijiet bl-għamara okkupati mis-sid ġeneralment jitqiesu bħala okkupati.

Abitazzjoni battala xorta tista' ġġarrab il-kostijiet, bħan-nefqa kurrenti fuq manutenzjoni, elettriku, primiums tal-assigurazzjoni, taxxi, eċċ. Dawn jenħtieġ li jkunu inklużi taħt il-konsum intermedju, taxxi oħrajn fuq il-produzzjoni, eċċ. Bħal fil-każ ta' intrapriża li ma tkun qiegħda tipproduċi l-ebda servizz, dan jista' jwassal għal valur miżjud negattiv.

Fil-każijiet fejn jintuża l-metodu tal-kost tal-utent, abitazzjonijiet vojta jenħtieġ li jiġu distinti korrettament mill-bqija tal-istokk tal-abitazzjoni sabiex il-valur tal-output ma jiġix affettwat impliċitament fil-kalkoli billi jitqiesu l-komponenti kollha tal-kost bħall-konsum tal-kapital fiss u s-surplus operatorju nett. Mal-ewwel daqqa t'għajn, il-każ ta' abitazzjonijiet vojta fil-kuntest tal-akkomodazzjoni soċjali jista' jikkawża xi tħassib minħabba l-effett impliċitu simili fuq l-output permezz tal-approċċ tas-somma tal-kostijiet li huwa rilevanti għas-setturi mhux tas-suq li jipprovdu akkomodazzjoni soċjali. Madankollu, l-impatt f'dan il-każ huwa mistenni li jkun insinifikanti ħafna. Barra minn hekk, l-abitazzjoni vojta fil-kuntest tal-akkomodazzjoni soċjali dejjem tista' titqies bħala okkupata peress li hija disponibbli biex tintuża mis-sid (gvern estiż jew istituzzjonijiet mingħajr skop ta' qligħ li jservu l-unitajiet domestiċi) għall-fini li tiġi pprovduta l-funzjoni tal-protezzjoni soċjali.

Prinċipju 12:

Għal abitazzjoni mhux mikrija, li tkun disponibbli biex tinbiegħ jew tinkera, għandha titniżżel kera ta' żero. B'mod ġenerali, abitazzjoni bl-għamara okkupata mis-sid għandha tiġi ttrattata bħal abitazzjoni okkupata.

1.4.6. *Garaxxijiet*

Peress li l-garaxxijiet huma parti mill-formazzjoni ta' kapital gross fiss, huwa xieraq mhux biss li fl-output tal-ekonomija jiġi inkluż is-servizz ta' dawk mikrija iżda anki li jiġi kkalkulat l-output imputat għall-garaxxijiet okkupati mis-sid. Fiż-żewġ każijiet, il-garaxx jirrappreżenta element ta' kumdità tal-abitazzjoni bħal kwalunkwe faċilità oħra. Dan jenħtieġ li jinkludi tined ta' parkeġġ (car ports) u l-posti ta' parkeġġ peress li probabbilment dawn għandhom l-istess funzjoni.

Il-paragrafu 3.75 tal-Anness A tal-ESA 2010 jiddikjara li "għall-garaxxijiet li jinsabu separati mill-abitazzjonijiet, li jintużaw mis-sid għall-konsum finali b'rabta mal-użu tal-abitazzjoni, trid issir imputazzjoni simili."

Ġeneralment, ikun hemm aktar abitazzjonijiet okkupati mis-sid minn abitazzjonijiet mikrija b'garaxx. Sabiex din id-differenza strutturali tkun inkluża kif dovut, l-aħjar mod jidher li huwa li tintuża l-eżistenza ta' garaxx bħala kriterju ta' stratifikazzjoni.

Prinċipju 13:

Il-garaxxijiet u l-posti ta' parkeġġ li jintużaw għal finijiet ta' konsum finali jipprovdu servizzi li għandhom jiġu inklużi fis-servizzi ta' abitazzjoni.

2. KONSUM INTERMEDJU

Il-konsum intermedju jrid ikun konsistenti mal-output. F'konformità mal-klassifikazzjoni tal-konsum individwali skont l-iskop (classification of individual consumption according to purpose, COICOP), l-addebiti għat-tisħin, għall-ilma, għall-elettriku, eċċ, kif ukoll il-parti l-kbira tal-manutenzjoni u tat-tiswijiet assoċjati mal-akkomodazzjoni jenħtieġ li jkunu rreġistrati separatament u b'hekk esklużi mill-output tas-servizzi ta' abitazzjoni.

Fil-prattika, madankollu, diversi addebiti kif ukoll il-manutenzjoni u t-tiswijiet jista' jkollhom jitqiesu bħala parti mis-servizz tal-kera minħabba li ma jistgħux jiġu sseparati. Il-livell tal-ING ma jenħtieġx li jkun affettwat, jekk, għall-konsum intermedju u għall-output, it-trattament gross jitwettaq konsistentement.

Rigward it-tiswijiet u l-manutenzjoni, jenħtieġ li ssir distinzjoni bejn tliet kategoriji. L-ewwel nett, it-titjib fl-assi fissi eżistenti li jmur ferm lil hinn mir-rekwiżiti tal-manutenzjoni u tat-tiswijiet ordinarji jiġi inkluż fil-formazzjoni tal-kapital gross fiss (il-paragrafu 3.129 tal-Anness A tal-ESA 2010).

It-tieni nett, in-nefqa fuq il-manutenzjoni u t-tiswijiet ordinarji li jġarrab okkupant sid fuq id-dekorazzjoni, il-manutenzjoni u t-tiswija tal-abitazzjoni li tipikament ma jitwettqux mill-kerrejja tiġi ttrattata bħala konsum intermedju biex jiġu prodotti s-servizzi ta' abitazzjoni (il-paragrafu 3.96 tal-Anness A tal-ESA 2010).

Fl-aħħar nett, it-tindif, id-dekorazzjoni u l-manutenzjoni tal-abitazzjoni, sakemm dawn l-attivitajiet ikunu komuni wkoll għall-kerrejja, jiġu esklużi mill-produzzjoni (il-paragrafu 3.09 tal-Anness A tal-ESA 2010). L-ispejjeż relatati ma' dawn l-attivitajiet jenħtieġ li jiġu rreġistrati direttament bħala konsum finali tal-unitajiet domestiċi. Il-paragrafu 3.95 tal-Anness A tal-ESA 2010 jgħid li n-nefqa għall-konsum finali ta' unità domestika tinkludi l-materjali għat-tiswijiet iż-żgħar fl-abitazzjonijiet u għad-dekorazzjoni interna tagħhom ta' tip li tipikament jitwettqu mill-kerrejja kif ukoll mis-sidien.

Dan ifisser li, għall-abitazzjonijiet okkupati mis-sid, il-konsum intermedju jenħtieġ li jkopri l-istess tipi ta' manutenzjoni u ta' tiswijiet ordinarji kif normalment jitqiesu bħala konsum intermedju minn sid il-kera għal abitazzjonijiet mikrija simili. In-nefqa fuq it-tiswijiet u l-manutenzjoni ta' tip li tipikament jitwettqu mill-kerrejja pjuttost milli minn sidien il-kera, jenħtieġ li tkun ittrattata bħala nefqa għall-konsum finali ta' unità domestika kemm għall-kerrejja kif ukoll għas-sidien okkupanti.

Il-konsum intermedju tal-manutenzjoni u tat-tiswijiet ordinarji relatati ma' abitazzjonijiet okkupati mis-sid jista' jkun derivat minn sorsi statistiċi diretti bħal stħarriġ tal-baġits tal-unitajiet domestiċi. Meta l-proporzjon tal-konsum intermedju mal-output għall-abitazzjonijiet okkupati mis-sid ikun ferm differenti mill-proporzjon għas-settur tal-abitazzjonijiet mikrija, ir-raġunijiet għal dan jenħtieġ li jiġu investigati. Meta d-differenza tkun ikkawżata minn differenzi fil-kwalità, pereżempju livell differenti ta' manutenzjoni ordinarja għal abitazzjonijiet li mill-bqija jkunu simili, il-kirjiet imputati jenħtieġ li jiġu aġġustati kif dovut.

Il-konsum intermedju jenħtieġ li jinkludi servizzi ta' intermedjazzjoni finanzjarja mkejla indirettament (FISIM) f'konformità mal-Kapitolu 14 tal-Anness A tal-ESA 2010. Dan jinkludi l-konsum intermedju tal-unitajiet domestiċi fil-kapaċità tagħhom bħala sidien tal-abitazzjonijiet fir-rigward ta' selfiet għal abitazzjonijiet.

Kif iddikjarat fit-taqsima 1.4.5, abitazzjonijiet vojta jistgħu jwasslu għal konsum intermedju. Bħala punt ġenerali, qiegħed jiġi enfasizzat li l-għadd duplikat tal-konsum intermedju fil-każ ta' abitazzjonijiet proprjetà ta' impjegatur jenħtieġ li jiġi evitat.

Prinċipju 14:

Il-konsum intermedju għandu jkun stabbilit skont id-definizzjoni ta' output ta' servizzi ta' abitazzjoni. B'mod ġenerali iż-żewġ affarijiet jenħtieġ li jeskludu addebiti għal tisħin, ilma, elettriku eċċ. Jekk għal raġunijiet prattiċi jkun ippreferut trattament differenti, dan huwa aċċettabbli sakemm il-livelli tal-PDG u l-ING ma jkunux affettwati.

3. TRANŻAZZJONIJIET MAL-BQIJA TAD-DINJA

Skont l-ESA 2010 (il-paragrafi 1.63 u 2.29 tal-Anness A) l-unitajiet mhux residenti jitqiesu bħala unitajiet residenti nozzjonali fil-kapaċità tagħhom ta' sidien ta' art jew ta' binjiet fit-territorju ekonomiku tal-pajjiż, iżda biss fir-rigward tat-tranżazzjonijiet li jaffetwaw tali art jew bini.

Dan ifisser li s-servizz ipprovdut minn abitazzjoni li tkun proprjetà ta' mhux residenti jkun inkluż fl-output tal-ekonomija fejn tinsab l-abitazzjoni. Fil-każ ta' abitazzjoni okkupata mis-sid mhux residenti, imbagħad trid tiġi rreġistrata esportazzjoni ta' servizzi ta' abitazzjoni, u s-surplus operatorju nett korrispondenti jiġi rreġistrat bħala introjtu primarju mħallas lill-bqija tad-dinja (il-paragrafi 3.173 u 4.60 tal-Anness A tal-ESA 2010).

Fir-rigward tar-residenti li għandhom abitazzjonijiet barra mill-pajjiż, il-paragrafu 3.75 tal-Anness A tal-ESA 2010 jiddikjara li "l-valur tal-kiri ta' abitazzjonijiet okkupati mis-sid li jinsabu barra mill-pajjiż, pereżempju djar tal-vaganzi, m'għandhomx jiġu rreġistrati bħala parti tal-produzzjoni domestika, iżda bħala importazzjonijiet tas-servizzi u l-bilanċ pożittiv operattiv [surplus operatorju] nett korrispondenti bħala introjtu primarju rċevut mill-Bqija tad-Dinja."

Ġeneralment, jinqalgħu ftit problemi jekk il-proprjetà li s-sid tagħha jkun mhux residenti tkun effettivament mikrija lil resident, peress li se jkun osservat fluss monetarju u inkluż fil-bilanċ tal-pagamenti. L-abitazzjonijiet li jkunu proprjetà ta' residenti barranin u okkupati minnhom ikollhom jiġu identifikati separatament. In-nazzjonalità ta' sid okkupanti ma hijiex biżżejjed biex tissepara resident minn mhux resident. Id-djar ta' villeġġjatura li jkunu proprjetà ta' residenti barranin probabbilment se jkollhom l-akbar importanza u jkun utli li jintlaħaq ftehim dwar in-numru ta' sidien mhux residenti bejn l-Istati Membri kkonċernati. Madankollu, hemm nuqqas ġenerali ta' informazzjoni dwar is-sidien okkupanti mhux residenti. L-informazzjoni dwar ir-residenti li jkollhom djar ta' villeġġjatura barra mill-pajjiż hija saħansitra aktar skarsa. Sabiex jiġu evitati l-inkonsistenzi, Stat Membru li jnaqqas introjtu primarju għal abitazzjonijiet okkupati minn sidien mhux residenti fl-istess ħin jenħtieġ li jżid introjtu primarju għal abitazzjonijiet barra mill-pajjiż li jkunu proprjetà ta' u okkupati minn residenti.

Kwistjoni speċjali f'dan ir-rigward hija relatata ma' proprjetajiet ta' time-share. Peress li għall-istess perjodu kontabilistiku, proprjetà bħal din tista' tkun okkupata minn residenti ta' pajjiżi differenti, allokazzjoni diretta lill-pajjiż tal-oriġini tidher kważi impossibbli. Jistgħu jinkisbu riżultati kumparabbli billi jintuża approċċ aktar fattibbli. L-ewwel nett, il-valur (imputat) miżjud iġġenerat minn akkomodazzjoni ta' time-share jiġi allokat lill-pajjiż tal-oriġini tal-kumpanija proprjetarja. Sussegwentement, il-kumpanija proprjetarja tista' tintalab tipprovdi informazzjoni dwar il-pajjiżi tal-oriġini tas-sidien tal-akkomodazzjonijiet ta' time-share, u dan jista' jservi ta' koeffiċjent tad-distribuzzjoni.

Prinċipju 15:

Skont ESA 2010, l-abitazzjonijiet kollha fit-territorju ekonomiku ta' Stat Membru jikkontribwixxu għall-PDG. Is-surplus operatorju nett riċevut minn dawk li ma humiex residenti bħala sidien ta' art u binjiet f'dak l-Istat Membru għandu jiġi rreġistrat bħala introjtu mill-proprjetà għall-bqija tad-dinja u għalhekk jitnaqqas mill-PDG matul it-tranżizzjoni lejn l-ING (u bil-kontra). Dan is-surplus operatorju nett għandu jinftiehem bħala s-surplus operatorju nett mill-kiri effettiv u imputat tal-abitazzjonijiet. Stat Membru li jnaqqas introjtu mill-proprjetà għal abitazzjonijiet okkupati minn sidien mhux residenti fl-istess ħin jenħtieġ li jżid introjtu mill-proprjetà għal abitazzjonijiet barra mill-pajjiż li jkunu proprjetà ta' residenti u okkupati minnhom.