

COMISSÃO

DECISÃO DA COMISSÃO

de 18 de Julho de 1995

que especifica os princípios para o cálculo dos serviços de habitação, com vista à implementação do artigo 1º da Directiva do Conselho 89/130/CEE, Euratom relativa à harmonização da determinação do produto nacional bruto a preços de mercado

(Texto relevante para efeitos do EEE)

(95/309/CE, Euratom)

A COMISSÃO DAS COMUNIDADES EUROPEIAS,

Tendo em conta o Tratado que institui a Comunidade Europeia,

Tendo em conta o Tratado que institui a Comunidade Europeia da Energia Atómica,

Tendo em conta a Directiva do Conselho 89/130/CEE, Euratom, de 13 de Fevereiro de 1989, relativa à harmonização da determinação do produto nacional bruto a preços de mercado⁽¹⁾, e, nomeadamente, o seu artigo 1º,

Considerando que, para a definição do produto nacional bruto a preços de mercado (PNBpm), em conformidade com o artigo 1º da Directiva 89/130/CEE, Euratom, é necessário clarificar os princípios para o cálculo dos serviços de alojamento para os fins previstos no Sistema europeu de contas económicas integradas;

Considerando que as medidas previstas nesta decisão estão em conformidade com o parecer do Comité previsto no artigo 6º da Directiva 89/130/CEE, Euratom,

ADOPTOU A PRESENTE DECISÃO :

Artigo 1º

Com vista à implementação do artigo 1º da Directiva 89/130/CEE, Euratom, serão aplicados, para o cálculo dos serviços de habitação, os princípios seguintes :

- a) Para determinar a produção de serviços de habitação, os Estados-membros aplicarão o método da estratificação, baseado nas rendas efectivas;
- b) Os Estados-membros usarão análises tabulares ou técnicas estatísticas para chegar a critérios de estratificação significativos;
- c) A renda efectiva entender-se-á como a renda devida pelo direito de usar uma habitação não mobilada;

- d) Para determinar as rendas imputadas, serão exploradas as rendas efectivas de todos os contratos relativamente a habitações de propriedade privada;
- e) Nos países em que o sector de aluguer privado é reduzido, o nível correspondente da renda no sector privado pode ser obtido usando rendas (públicas) aumentadas ou, em casos excepcionais justificados, empregando outros métodos objectivos, como o método do custo para o utilizador;
- f) As rendas de habitações mobiladas podem, do mesmo modo, ser usadas para alargar a base das rendas imputadas, se reduzidas de forma a excluïrem o pagamento pelo uso da mobília;
- g) Os Estados-membros poderão extrapolar o valor de um dado ano-base recorrendo a indicadores adequados para a quantidade, preço e qualidade.

Os detalhes relativos aos princípios para o cálculo dos serviços de habitação serão os definidos no anexo da presente decisão.

Artigo 2º

Os cálculos dos serviços de habitação em conformidade com os princípios mencionados no anexo para os anos a partir de 1988 serão submetidos à Comissão (Eurostat) até 30 de Setembro de 1996.

Artigo 3º

Os Estados-membros são os destinatários da presente decisão.

Feito em Bruxelas, em 18 de Julho de 1995.

Pela Comissão

Yves-Thibault DE SILGUY

Membro da Comissão

⁽¹⁾ JO nº L 49 de 21. 2. 1989, p. 26.

ANEXO

Com vista à implementação do artigo 1º da Directiva 89/130/CEE, Euratom, os pontos seguintes visam clarificar os princípios para o cálculo da produção, consumo intermédio e operações com o resto do mundo relativamente aos serviços de habitação.

1. PRODUÇÃO DE SERVIÇOS DE HABITAÇÃO

1.1. Método básico

Nas contas nacionais, por convenção, a produção de serviços de habitação inclui não apenas os serviços produzidos por habitações alugadas, mas também os fornecidos por habitações ocupadas pelos seus proprietários. No que respeita à valorização da produção de serviços de habitação, o Sistema europeu de contas económicas integradas (SEC 1979) estipula, no parágrafo 315.i, que « os serviços produzidos pelos proprietários de habitações são medidos pelo valor das rendas quando alugadas ou pelo valor das rendas de habitações similares quando ocupadas pelos seus proprietários ». O problema principal na aplicação desta regra diz respeito à interpretação da palavra « similares » no caso das habitações ocupadas pelos seus proprietários. Na prática, usam-se, basicamente, dois métodos diferentes para tornar operacional esta regra ⁽¹⁾. Por um lado, a maioria dos países aplica o método da estratificação, que consiste em combinar o total do parque habitacional, discriminado por vários estratos, com a informação sobre as rendas efectivas pagas em cada estrato. Por outro lado, alguns países usam o método da auto-avaliação para as habitações ocupadas pelos seus proprietários, pedindo aos ocupantes-proprietários que façam uma estimativa de uma renda potencial pela sua propriedade.

Esta diferença de procedimentos pode, até certo ponto, ser explicada pelo facto de a percentagem das habitações ocupadas pelos proprietários variar, conforme os Estados-membros, entre 42 % e 77 %. No caso de uma elevada percentagem de habitações ocupadas pelos proprietários, pode ser difícil, em certas circunstâncias, obter uma renda efectiva para uma habitação similar, conforme exigido pelo método da estratificação. Pelo contrário, deve sublinhar-se que alguns países com uma elevada percentagem de ocupantes-proprietários aplicam, de facto, o método da estratificação. Por outro lado, o problema principal do método da auto-avaliação consiste na forte influência que os factores subjectivos têm na estimativa. Isto leva a incertezas substanciais, devido a sobre ou subavaliações (dependendo das circunstâncias exactas), e aumentará a margem de erro do cálculo do PNB paralelamente à crescente importância das habitações ocupadas pelos proprietários. Além disso, com a mudança das circunstâncias, não parece provável uma tendência estável da margem de erro ao longo do tempo.

Dado que o método da auto-avaliação está sujeito a uma grande influência de factores subjectivos, pareceria razoável, de um ponto de vista estatístico, recomendar o método da estratificação. Em termos gerais, o método da estratificação utiliza a informação acerca das rendas efectivas de habitações alugadas para obter uma estimativa do valor locativo do total do parque habitacional. Isto pode ser interpretado como um procedimento global baseado numa abordagem quantidade/preço. É necessária uma estratificação do parque habitacional para obter uma estimativa mais fiável e para incluir de forma adequada diferenças de preço relativas. Uma vez que as rendas variarão com as características de uma habitação, pareceria indispensável levá-las em consideração. Subsequentemente, a renda média por estrato é aplicada ao número de habitações desse estrato particular. Se a informação disponível for obtida a partir de inquéritos por amostragem, o total diz respeito tanto a uma parte das habitações alugadas como ao conjunto das habitações ocupadas pelos proprietários. O procedimento detalhado para determinar uma renda por estrato é habitualmente executado em relação a um ano-base, sendo este resultado então extrapolado para os anos correntes.

As dificuldades ligadas a este método, como, por exemplo, o facto de não existir uma renda efectiva para certos estratos de habitações ocupadas pelos proprietários, poderiam provavelmente ser resolvidas, na maioria dos casos, através da aplicação de métodos estatísticos mais sofisticados, como as técnicas de regressão, ou uma versão alargada dos sistemas de pontos holandeses. É evidente que isto não resolve o problema no caso extremo de todas as habitações serem ocupadas pelos proprietários. Nesse caso podia-se aplicar, para uma avaliação objectiva, o método do custo para o utilizador. Resumidamente, este método consiste em somar os elementos dos custos respectivos, como o consumo intermédio e o consumo de capital, bem como uma certa margem para excedente de exploração líquido, incluindo os juros sobre hipotecas. O Comité de gestão do PNB deveria estabelecer os detalhes deste método logo que necessário.

Princípio 1 :

Para determinar a produção de serviços de habitação, os países membros aplicarão o método da estratificação com base nas rendas efectivas, seja por extrapolação, seja por meio de regressão económica. No que respeita às habitações ocupadas pelos proprietários, isto implica a utilização das rendas

⁽¹⁾ Até há pouco, um Estado-membro tinha ao seu dispor uma avaliação objectiva da renda imputada por habitações ocupadas pelos seus proprietários, ou seja, o valor colectável, que era uma renda potencial avaliada pelas autoridades fiscais.

efectivas para as habitações alugadas similares. No caso excepcional justificado de, para certos estratos, não se dispor das rendas efectivas ou se estas não forem fiáveis, de um ponto de vista estatístico, podem ser usados outros métodos objectivos, como o método do custo para o utilizador.

1.2. Estratificação do parque habitacional

1.2.1. *Factores que afectam o nível da renda*

Um primeiro conjunto de variáveis que determinam o nível das rendas efectivas diz respeito às *características da habitação e do edifício*. Em primeiro lugar, será importante a dimensão de uma habitação tanto em termos da área como do número de quartos. Quanto maior for uma habitação, mais elevada será a renda efectiva. Por outro lado, a renda por metro quadrado tende a baixar com a área de uma habitação. Outro importante facto diz respeito às comodidades de uma habitação. Estas podem abranger variáveis como a existência de um quarto de banho, uma varanda-terraço, um soalho ou revestimento de parede especiais, uma lareira, aquecimento central, ar condicionado, vidros especiais e outras medidas de isolamento acústico ou térmico; o desenho da habitação é igualmente importante. No que respeita ao edifício, há características que podem ter influência, como garagem, elevador, piscina, jardim (eventualmente na cobertura) ou mesmo a localização de uma habitação dentro do edifício. Além disso, o tipo de edifício (casa separada, casa em banda, andar), a arquitectura, a idade ou o número de habitações num edifício podem também afectar a renda.

Um segundo conjunto de variáveis diz respeito às *características ambientais*. Um factor bem conhecido é a diferença da renda entre habitações comparáveis numa cidade ou num ponto afastado. A distância até um centro económico ou a forma da paisagem (zona plana ou montanhosa) pode não ser desprezável. Além disso, factores de vizinhança, como a vista, áreas verdes envolventes, as facilidades de transporte e acesso, lojas e escolas ou a reputação e segurança de um bairro tendem a ter influência na renda efectiva.

Outro conjunto de variáveis pode receber o nome de *factores socioeconómicos*. Assim, por exemplo, na maioria dos países, as rendas são influenciadas por leis gerais relativas a restrições de rendas ou subsídios. Além disso, a duração do contrato de arrendamento, o tipo de contrato (temporário, permanente), o número de pessoas por habitação (agregado a partilhar um apartamento), o tipo de proprietário (público, associação de alojamento, privado, empregador) ou a política de rendas do senhorio podem também afectar as rendas.

É óbvio que muitas outras variáveis podem influenciar as rendas. Mas a recolha de todos os factores acima mencionados poderia levar a questionários demasiado pesados. Assim, pode ser considerado, para fins de estratificação, o *uso dos valores em capital*. A justificação para o uso do valor em capital de uma habitação é o facto de ele reflectir todas as suas características importantes. Assim, o valor em capital é considerado como um factor de estratificação implícito. A utilização do rácio « valor em capital/renda efectiva » pode ser considerada como uma abordagem aceitável, especialmente nos países onde as habitações alugadas representam uma parte pouco importante do parque habitacional. Se os rácios fossem estáveis, este método permitiria determinar o valor locativo das habitações que apenas aparecem no sector das habitações ocupadas pelos proprietários. Além disso, os valores em capital não excluem a utilização de critérios de estratificação « físicos » : eles podem ser combinados. Nesta situação, parte-se do princípio de que os valores em capital reflectem os critérios de estratificação « físicos » em falta. De qualquer modo, os valores em capital a usar no cálculo das rendas têm de basear-se numa avaliação objectiva estabelecida para um ano de referência recente.

Na prática, a estratificação difere de um Estado-membro para outro no que respeita tanto ao número de estratos como aos critérios exactos utilizados para defini-los. Embora, à primeira vista, isto possa causar alguma preocupação, deve salientar-se que certos critérios básicos, como a dimensão e a localização (geográfica) de uma habitação são usados quase em toda a parte. Além disso, deve em geral aceitar-se que a aptidão de outras características variará de país para país e que são os próprios Estados-membros que estão em melhor posição para determinar quais os critérios significativos. Isto exige, por sua vez, que se efective uma análise básica completa sobre as rendas efectivas utilizadas para calcular o valor de um estrato.

Princípio 2 :

Para fins de estratificação, os Estados-membros utilizarão características importantes das habitações. Essas características podem ter a ver com a habitação e o edifício, o ambiente ou factores socioeconómicos. Além disso, a utilização de valores em capital actualizados é aceitável para fins de estratificação, se os mesmos se basearem numa avaliação objectiva.

1.2.2. *Seleção dos critérios de estratificação*

Dadas as diversas características que afectam a renda de uma habitação, a primeira tarefa é investigar quais as variáveis que têm um impacto significativo. Uma forma de detectar variáveis significativas é produzir uma *análise tabular* da informação estatística disponível. Este método constitui, provavelmente, a base dos actuais procedimentos na maioria dos Estados-membros. Para obter uma medida objectiva de avaliação, poderia ser útil a variância das rendas efectivas dentro de um estrato. Isto criaria um incentivo para possíveis melhorias da estratificação, escolhendo-se estratos de forma a minimizar a variância intra-estrato. Assim, recomenda-se o cálculo da variância por estrato, pelo menos nos casos onde a estratificação afecta o nível tanto das rendas efectivas como das rendas imputadas.

Técnicas estatísticas avançadas, como a análise de regressão (múltipla), permitem uma abordagem mais sofisticada. Essa técnica permite avaliar a influência de cada variável, de forma que a variação das rendas pode ser afectada a certas características. Em resumo, a capacidade explicativa de uma variável pode ser quantificada (através do coeficiente de correlação). Como subproduto, permite classificar as características por ordem de importância. Isto ajuda a determinar onde estratificar em maior detalhe. A combinação das variáveis mais importantes, utilizando técnicas de regressão múltipla, mostra a sua capacidade explicativa global. A utilização de técnicas estatísticas avançadas para seleccionar variáveis importantes é considerada como uma forma eficiente de estratificar o parque habitacional. Além disso, essas técnicas parecem ser um instrumento útil para o cálculo da renda média nos casos em que não há observações correspondentes no sector alugado (estratos vazios).

Uma outra vantagem de seleccionar os critérios de estratificação com base numa técnica estatística avançada é o facto de isso evitar a necessidade de impor critérios uniformes para todos os países. Para obter um resultado comparável, é suficiente estabelecer uma classificação dos critérios mais importantes em cada país e estipular o nível exigido de capacidade explicativa global. É óbvio que essa análise de regressão depende em grande medida da informação estatística disponível. No entanto, mesmo numa situação de pouca informação estatística, isto poderia ser um incentivo para futuros aperfeiçoamentos.

Dado que a informação acerca das diferentes variáveis que afectam as rendas depende sobretudo do desenvolvimento de estatísticas de base, as possibilidades de utilização de técnicas estatísticas avançadas podem ser, de momento, reduzidas. Assim, recomenda-se um *método-padrão*, isto é, os Estados-membros aplicarão todos os critérios significativos tal como resultam das análises tabulares. Como *mínimo*, devem ser usados para estratificar o parque habitacional a área, a localização e, pelo menos, mais um aspecto importante; esta estratificação deveria produzir um mínimo de trinta células. A subdivisão do parque habitacional tem de ser significativa e representativa do total do parque de habitações. Pode ser usada uma técnica estatística avançada para determinar a ou as variáveis explicativas importantes para a selecção dos estratos.

Na prática, no entanto, um Estado-membro poderá preferir usar menos variáveis ou variáveis diferentes das previstas no *método-padrão*. Isto é aceitável na medida em que se tenha efectuado previamente uma análise de regressão (múltipla) que mostre que se obteve um nível aceitável de capacidade explicativa. Para garantir a comparabilidade dos resultados, recomenda-se, como limiar, um coeficiente de correlação de, pelo menos, 70 %. Este valor limiar seria aceitável no contexto de uma grande amostra, após eliminação das rendas zero e das rendas baratas, bem como dos valores extremos.

Princípio 3:

Os Estados-membros usarão análises tabulares ou técnicas estatísticas para obter critério de estratificação significativos. Como mínimo, terão de ser usadas a área, a localização e, pelo menos, mais uma característica importante de uma habitação. Devem ser produzidas, no mínimo, trinta células e devem ser distinguidos, pelo menos, três classes de área e dois tipos de localização. O uso de menos ou de outras variáveis é aceitável desde que se tenha provado previamente que o coeficiente de correlação (múltipla) atinge 70 %.

1.2.3. *Rendas efectivas e imputadas*

Em geral, a renda é definida como o preço devido pelo direito de usar uma habitação não mobilada. Assim, os encargos relativos a aquecimento, água, electricidade, etc., devem, em princípio, ser excluídos, embora, por vezes, possa ser difícil separá-los na prática. Para respeitar as regras de valorização previstas no SEC, a produção de serviços de habitação deve excluir o imposto sobre o valor acrescentado facturado.

No que respeita às rendas efectivas, alguns apoios públicos são, provavelmente, bastante importantes. Uma certa família pode, por exemplo, ter direito, como consumidora, a uma transferência da administração central (por exemplo, subsídio para habitação), mas este, por razões administrativas, ser pago directamente ao senhorio. Conforme a fonte de informação, o valor relativo à renda efectiva pode diferir. Se a fonte de informação for o inquilino, pode, por conseguinte, ser necessário corrigir a renda efectiva observada acrescentando-lhe qualquer redução de renda específica.

Além disso, a utilização das rendas efectivas para fins de imputação exige a clarificação de diversas questões fundamentais com impacto na harmonização dos dados. O primeiro ponto diz respeito à questão sobre se se devem usar todas as rendas efectivas ou apenas as relativas a novos contratos para o processo de imputação. Conforme o objectivo, podem ser avançados diferentes argumentos teóricos a favor das rendas efectivas pagas de acordo com novos contratos, contratos assinados no ano de construção ou contratos « médios ». Aplicando a regra geral, isto é, o recurso às rendas de habitações similares, não parece aceitável limitar a base de imputação às rendas de novos contratos. Dado que, para o sector alugado, se usam rendas « médias », o mesmo deveria aplicar-se às habitações ocupadas pelos proprietários. Além disso, uma solução diferente implicaria provavelmente grandes dificuldades em muitos países aquando da aplicação do método da estratificação. Em resumo, a conclusão é que, para calcular as rendas imputadas, se devem usar as rendas efectivas médias de todos os contratos.

A segunda questão diz respeito ao problema de saber se as rendas das habitações de propriedade pública podem ser usadas para fins de imputação. Dado que as habitações ocupadas pelos proprietários são, na sua maioria, de propriedade privada, em princípio, apenas as rendas efectivas do sector privado devem ser usadas para fins de imputação. No entanto, se não se dispuser de observações suficientes de rendas efectivas e habitações de propriedade privada para constituir uma base suficiente para a imputação, as rendas das habitações de propriedade pública podem, excepcionalmente, ser usadas, desde que sejam adicionados quaisquer subsídios pagos apenas ao alojamento público e não ao privado.

Uma outra questão diz respeito ao uso das rendas de habitações mobiladas para alargar a base das rendas imputadas. Em princípio, a base para a imputação de um valor locativo para habitações ocupadas pelos proprietários são as rendas de casas não mobiladas. Assim, as rendas de casas mobiladas não podem ser usadas directamente. Para evitar a imputação de um nível de renda incorrecto, essas rendas devem ser reduzidas, de forma a excluir-se o pagamento pelo uso dos móveis.

Princípio 4 :

A renda efectiva deve entender-se como a renda devida pelo direito de usar uma habitação não mobilada. Se a fonte de informação for o inquilino, pode, pois, ser necessário corrigir a renda efectiva observada incluindo nela qualquer subsídio de renda específico que, por razões administrativas, seja pago directamente ao senhorio. Para determinar as rendas a imputar, devem-se explorar as rendas efectivas de todos os contratos relativos a habitações de propriedade privada. Se for necessário, por razões estatísticas, podem ser usadas, excepcionalmente, rendas de habitações de propriedade privada, desde que sejam adicionados quaisquer subsídios pagos apenas aos proprietários públicos e não aos privados. Do mesmo modo, as rendas de habitações mobiladas podem ser incluídas na base de imputação após dedução do diferencial entre as rendas de habitações mobiladas e não mobiladas.

1.3. Fontes para a estimativa do ano-base e métodos de extrapolação

1.3.1. Parque habitacional

Um elemento essencial do cálculo segundo o método da estratificação é a informação sobre o parque habitacional. Esta informação serve como universo de referência para processos de extrapolação. Em termos gerais, o parque habitacional é formado por todos os edifícios ou parte dos mesmos usados para habitação. Serão dados mais pormenores na parte relativa a problemas especiais. As principais fontes usadas em toda a Comunidade para determinar o parque habitacional são os recenseamentos de edifícios, os registos administrativos de edifícios ou os recenseamentos da população. Na maior parte dos casos, o valor do ano-base é actualizado de forma a obter-se a estimativa do ano corrente.

No que respeita ao parque habitacional do ano-base, os recenseamentos de edifícios parecem ser os menos problemáticos e mais completos, especialmente quando realizados em conjunto com um recenseamento da população. Os registos administrativos de edifícios dependem em grande parte de processos jurídicos que podem causar incertezas quanto ao registo correcto, por exemplo, de ampliações, melhorias, conversões e demolições de habitações. A utilização da informação fornecida pelas famílias no recenseamento da população como base do parque habitacional pode causar problemas, dado que os resultados tendem a subestimar as segundas residências que não estão ocupadas na data do recenseamento.

Princípio 5:

Para a determinação do parque habitacional do ano-base, os Estados-membros explorarão um recenseamento de edifícios ou um recenseamento da população ou um registo administrativo de edifícios como base inicial. Uma vez que um recenseamento de edifícios é habitualmente o mais completo, o uso dos registos administrativos de edifícios e de recenseamentos da população exige, para se ser exaustivo, muitas e intensas verificações.

1.3.2. *Rendas efectivas*

O segundo elemento fundamental para o cálculo da produção de serviços de habitação, segundo o método da estratificação, diz respeito às rendas efectivas pagas no sector alugado. A informação sobre as rendas efectivas no ano-base provém de um recenseamento (por exemplo, recenseamento da população) ou de um inquérito por amostragem, como os inquéritos aos orçamentos familiares. No primeiro caso, as rendas efectivas são provavelmente abrangidas na totalidade e os cálculos apenas têm um impacto sobre o nível das rendas imputadas. No caso dos inquéritos aos orçamentos familiares, os cálculos afectam o nível tanto das rendas efectivas como das rendas imputadas. É óbvio que um recenseamento fornece uma ampla base de informação fiável. Mas os inquéritos aos orçamentos familiares são, normalmente, também considerados como bastante fiáveis, especialmente no que respeita aos bens essenciais. No entanto, sabe-se que a não-resposta é um problema geral neste tipo de inquérito. Se a habitação for considerada como uma rubrica mais de luxo do que essencial, este problema terá um impacto indesejável nos resultados do cálculo das rendas, impacto que teria de ser neutralizado. Outro problema dos inquéritos aos orçamentos familiares, pelo menos em alguns países, diz respeito à sua reduzida dimensão, o que pode restringir a possibilidade de estratificar as rendas. De qualquer modo, devem ser exploradas, tanto quanto possível, fontes suplementares disponíveis, como acontece, por exemplo, em países onde uma elevada proporção da habitação está sob controlo público e os departamentos de habitação têm de apresentar contas. Além disso, como tarefa corrente para melhorar os resultados, devem ser investigadas fontes alternativas, como inquéritos especializados sobre as rendas.

Princípio 6:

Para chegar às rendas efectivas por estrato, os Estados-membros explorarão as fontes mais amplas e mais fiáveis existentes, como, por exemplo, um recenseamento da população ou um inquérito às famílias. Far-se-á uma avaliação de fontes alternativas para melhorar a fiabilidade e a exaustividade e, particularmente, a estratificação.

1.3.3. *Extrapolação dos resultados do ano-base*

São poucos os Estados-membros que têm a informação anual necessária para efectuar, anualmente, o cálculo da produção de habitações ocupadas pelos proprietários. Na maioria dos países, os resultados de um dado ano são tomados como referência e seguidamente actualizados para se calcular o valor do ano corrente por meio de indicadores. Na prática, parecem existir diferenças, na medida em que alguns países actualizam a produção (total) do ano-base usando um indicador combinado, ao passo que outros extrapolam separadamente o parque habitacional e a renda por estrato. Embora possam esperar-se, em geral, resultados similares, mudanças estruturais, como, por exemplo, a relação entre habitações alugadas e ocupadas pelos proprietários, podem causar diferenças. Além disso, um cálculo separado permitiria verificações da plausibilidade.

No que respeita aos indicadores usados, o índice quantitativo é obtido, na maioria dos casos, a partir da produção da indústria da construção. O indicador de preços, por um lado, baseia-se no índice de preços das rendas pagas incluído no índice de preços ao consumidor. Isto pode causar distorções nos casos em que a hipótese de que as rendas imputadas seguem o movimento do total não se justifique, devido, por exemplo, a controlos públicos das rendas. Assim, parece preferível usar para a extrapolação das rendas imputadas, tal como no ano-base, um índice de preços que reflecta o movimento das habitações alugadas por privados. Além disso, tem de se chamar a atenção para o facto de os índices de preços excluírem normalmente os aumentos de preço devidos a variações da qualidade. Os índices de preços têm, por conseguinte, de ser complementados por um indicador qualitativo que reflecta as melhorias. Finalmente, parece útil minimizar o impacto das mudanças estruturais sobre os resultados, restringindo-se o período de extrapolação. Tendo em conta, a este respeito, a periodicidade das estatísticas de base correspondentes, parece apropriado fazer uma comparação do parque habitacional de dez em dez anos, isto é, o intervalo normal dos recenseamentos da população. Além disso, a comparação do elemento preço (renda por estrato) deve ser feita, pelo menos, de cinco em cinco anos, isto é, a periodicidade habitual para os inquéritos aos orçamentos familiares.

Princípio 7:

Se não for possível fazer todos os anos uma nova estimativa completa da produção de serviços de habitação, os Estados-membros podem extrapolar o valor relativo a um dado ano-base usando indicadores adequados de quantidade, preços e qualidade. A extrapolação do parque habitacional e da renda

média será feita separadamente para cada estrato. O processo de extrapolação fará uma distinção entre o cálculo das rendas efectivas e das rendas imputadas. Se necessário, o número de estratos usados para a extrapolação pode ser inferior ao usado para o cálculo do ano-base. Para extrapolar a renda imputada para habitações ocupadas pelos proprietários em geral, aplicar-se-á um índice de preços que reflecta as rendas no sector privado. De qualquer modo, a base de comparação do parque habitacional não deve exceder dez anos e a do elemento preço não deve exceder cinco anos.

1.4. Problemas especiais

1.4.1. *Habitaciones de renda baixa e sem renda*

Ao recolher dados sobre as rendas efectivas, observar-se-ão por vezes valores muito baixos ou iguais a zero. No caso das habitações sem renda, isto leva à estranha situação de que o serviço de habitação é, de facto, fornecido, mas sem um pagamento (visível). Nesses casos parece adequado adoptar a solução de corrigir a renda efectiva zero observada. Uma solução análoga pareceria lógica para as habitações de renda baixa.

Além das intervenções por parte das administrações públicas, há outras razões que explicam a existência de habitações de renda baixa e sem renda. Um exemplo é o caso de um empregado que ocupa uma habitação que é propriedade do empregador com uma renda reduzida ou igual a zero. Esta situação pode dizer respeito a todos os tipos de empregados, incluindo porteiros ou guardas. Neste caso, a renda efectiva tem de ser corrigida e a diferença entre a renda efectiva e uma renda comparável será tratada como remuneração em espécie (cf. parágrafo 408.j do SEC-1979). Outra possibilidade é o aluguer de habitações por uma renda muito baixa ou igual a zero a familiares ou amigos. Neste caso, a correcção pode ser obtida através da simples reclassificação dessas habitações do sector alugado para o sector ocupado pelos proprietários. Além disso, uma correcção similar parece adequada no caso de pagamentos em bloco feitos pelos inquilinos, isto é, quando o inquilino faz um pagamento antecipado da renda correspondente a um período mais longo do que o normal.

Princípio 8:

A renda efectiva observada no caso de habitações de renda baixa e sem renda será corrigida de forma a incluir o serviço de habitação completo. Nem as rendas zero nem as rendas baixas serão usadas sem correcção para calcular as rendas imputadas.

1.4.2. *Casas de férias*

As casas de férias abrangem todos os tipos de residências de lazer, como uma casa de fim-de-semana próxima que é usada por curtos períodos várias vezes por ano ou uma casa mais afastada, numa estância, que é usada para períodos mais longos mas apenas algumas vezes por ano. À primeira vista, o caso das casas de férias alugadas não parece problemático, uma vez que a renda efectiva coligida no inquérito tiverem uma base mensal, a extrapolação para o total anual pode levar a uma sobrestimação, na medida em que não se acrescente informação sobre o tempo médio de ocupação.

Para calcular uma renda imputada para casas de férias ocupadas pelos proprietários, a abordagem mais lógica é estratificar estas propriedades e aplicar a renda efectiva média adequada para habitações similares efectivamente alugadas. A renda anual reflecte implicitamente o tempo médio de ocupação. No caso de dificuldades, pode ser aplicado um método alternativo, que é recolher informação sobre casas de férias num estrato e aplicar a renda média anual das casas de férias efectivamente alugadas às casas de férias ocupadas pelos proprietários. Em terceiro lugar, é aceitável usar a renda anual integral para residências habituais, no mesmo estrato de aluguer, nos casos em que as casas de férias constituem uma parte muito reduzida do parque habitacional ou nos casos em que não podem ser separadas das outras habitações. Mesmo no caso de casas em estâncias, estes procedimentos parecem razoáveis, se se tiver em conta que estão sempre disponíveis para o proprietário e serão também usadas gratuitamente pelos seus amigos ou familiares.

No que respeita à classificação de actividade das casas de férias, isto é, quanto à questão de saber se elas devem ser afectadas ao sector das habitações ou ao sector dos hotéis/restaurantes, há duas opiniões. Por um lado, pode considerar-se que a classificação NACE incluiria actividades relacionadas com as casas de férias em hotéis e restaurantes. Por outro lado, poderia ser útil agrupar todas as imputações. De qualquer modo, se for aplicada a terceira solução acima indicada, é difícil uma separação entre as casas de férias e outras habitações. Uma vez que, do ponto de vista do nível do PNB, esta questão não parece ser prioritária, ela pode ser decidida por outros grupos de peritos.

Princípio 9:

As casas de férias abrangem todos os tipos de residências de lazer, como uma casa de fim-de-semana próxima ou uma casa de férias mais afastada. Para calcular a produção de casas de férias devem usar-se, de preferência, as rendas médias anuais de instalações similares. A renda efectiva reflecte implicitamente o tempo médio de ocupação. Embora seja desejável uma estratificação, as casas de férias podem ser agrupadas num estrato único. Se as casas de férias constituírem uma parte muito reduzida do parque habitacional, pode ser usada a renda anual integral de habitações comuns, no mesmo estrato de aluguer. No caso excepcional justificado de não se dispor das rendas efectivas ou se estas forem pouco fiáveis, de um ponto de vista estatístico, para certos estratos, podem ser empregados outros métodos objectivos, como o método do custo para o utilizador.

1.4.3. *Direitos reais de habitação periódica (timeshare)*

Para facilitar uma solução comum para o tratamento das propriedades em regime de *timeshare*, parece útil lembrar as características básicas deste novo tipo de alojamento. No caso do *timeshare*, um agente imobiliário vende o direito de estadia durante um período fixo por ano numa certa habitação situada numa área turística e encarrega-se da administração dessa propriedade. O direito é garantido por um certificado emitido após o pagamento inicial. Este certificado pode ser negociado ao preço corrente. São ainda devidos pagamentos periódicos para cobrir os gastos administrativos.

A partir desta descrição concluir-se-ia que o pagamento inicial deve ser tratado como um investimento, uma vez que o certificado emitido não é muito diferente de uma acção. Esta ideia é apoiada pelo facto de que, pelo menos na legislação de um Estado-membro, o comprador adquire um direito efectivo. Assim, pareceria útil incluir o pagamento inicial nos activos incorpóreos das contas nacionais. Além disso, pareceria lógico considerar o serviço de alojamento sem renda como um dividendo em espécie pago pelo agente imobiliário.

O problema fundamental é que há um serviço que é efectivamente fornecido pelo alojamento em *timeshare* que não é incluído na produção da economia. Como é lógico, isto tem de ser corrigido. Antes de mais, a proposta de aceitar o pagamento periódico como um substituto significa implicitamente que não é feita qualquer correcção pelo serviço de alojamento, uma vez que o pagamento periódico cobre um serviço diferente, que são os gastos administrativos. Outra possibilidade teórica poderia ser considerar o pagamento inicial como um pré-pagamento do serviço fornecido e distribuí-lo ao longo dos períodos de ocupação correspondentes. Para além dos problemas estatísticos em transpor este modelo para a prática, parece haver uma contradição com a efectividade jurídica, visto que a interpretação implícita é a compra de um serviço e não a aquisição de um activo.

Uma outra possibilidade consiste em obter um método substituto a partir das rendas efectivas anuais por instalações de alojamento similares (sem refeições). Esta solução é apoiada pelo facto de que os alojamentos em *timeshare* estão situados em áreas turísticas e co-existem com apartamentos de férias efectivamente alugados. Em caso de dificuldades, são aceitáveis também para as propriedades em *timeshare* os dois outros métodos propostos para as casas de férias. A renda imputada deve ser numa base líquida, para evitar uma dupla contagem dos encargos cobertos pelo pagamento periódico. De qualquer modo, a imputação de uma renda por propriedades em *timeshare* exige ao mesmo tempo um ajustamento para a abordagem pelo rendimento e pela despesa.

No que respeita à classificação por ramo de actividade, o alojamento em *timeshare* pode ser tratado como uma segunda residência (sector de habitação) ou como um alojamento tipo hotel. Os alojamentos em *timeshare* parecem ter características tanto do ramo do alojamento como do ramo dos hotéis-restaurantes. Uma vez que, do ponto de vista do nível do PNB, esta questão não parece ser prioritária, ela poderia ser decidida por outros grupos de peritos.

Princípio 10:

No que respeita aos alojamentos em *timeshare* aplicar-se-ão os mesmos procedimentos que para as casas de férias.

1.4.4. *Alojamento em quartos vagos*

Na maioria dos países, muitos estudantes estão alojados em quartos vagos. Frequentemente esta é também a situação de outros jovens ou de pessoas que têm um emprego que envolve uma ausência de casa. Se o quarto for parte de uma habitação alugada, isto é, se for subalugado, não parece haver grandes problemas. A renda do quarto vago pode ser considerada como um contributo para a renda principal efectiva, isto é, uma transferência entre famílias. No entanto, se o quarto for parte de uma habitação ocupada pelo proprietário, haveria dupla contagem se se incluísse nesta rubrica tanto a

renda que o subinquilino paga como a renda imputada. Provavelmente, a solução correcta seria considerar a renda efectiva paga pelo subinquilino pela parte da habitação que ocupa e imputar uma renda pelo resto. No entanto, isto pode não ser exequível. Em vez disso poderia considerar-se a renda como uma transferência envolvendo a partilha das despesas da habitação. Isto seria semelhante ao primeiro caso, na medida em que a renda efectiva do quarto vago é considerada como um contributo para a renda principal imputada. Como consequência deste tratamento, será necessária uma correcção, se o sector das famílias for subdividido por grupos.

Uma outra questão é como tratar o subaluguer de vários quartos. Neste caso, sugere-se que a designação de alojamento em quartos vagos apenas se aplique se o proprietário ou o inquilino principal continuarem eles próprios a ocupar também a habitação. De outra forma, o subaluguer seria considerado como uma actividade económica separada (serviço de habitação ou pensão).

Princípio 11 :

As rendas pagas por quartos vagos numa habitação serão consideradas como um contributo para a renda principal, na medida em que o proprietário ou o inquilino principal continuem a ocupar a habitação.

1.4.5. *Habitações vazias*

Em primeiro lugar, uma habitação alugada é sempre considerada como ocupada, mesmo que o inquilino opte por viver noutra lugar. De acordo com o parágrafo 315.i do SEC-1979, o valor da renda é considerado como sendo a produção. Em segundo lugar, de acordo com a solução aceite para as casas de férias e o alojamento em *timeshare*, a renda anual reflecte implicitamente o tempo médio de ocupação. O problema das habitações vazias restringe-se, pois, às habitações não alugadas que não são usadas pelos proprietários, isto é, que estão disponíveis para venda ou alugar. Nestes casos não é prestado qualquer serviço de alojamento, pelo que se deve inserir uma renda zero.

A informação necessária para determinar se uma propriedade está vaga ou não pode basear-se na declaração do proprietário ou de vizinhos. Na ausência de tal informação, a existência de mobiliário pode ser utilizada como uma indicação de que a propriedade está ocupada. Pelo contrário, as habitações não mobiladas podem ser consideradas vazias, uma vez que é difícil imaginar que esteja a ser fornecido um serviço de habitação. As habitações vazias deveriam incluir as habitações que são recuperadas na sequência de falta de pagamentos ou que estão vazias por um período curto em virtude de uma agência imobiliária não encontrar de imediato um novo inquilino. Um caso-limite é o de uma habitação vazia integralmente mobilada e que pode ser usada de imediato pelo proprietário. Neste caso poderia argumentar-se que não é fornecido nenhum serviço de alojamento enquanto ela não for efectivamente ocupada pelo proprietário. Mas, uma vez que é comparável ao caso de uma habitação alugada mas vazia, parece adequado incluir uma renda. Assim, as habitações mobiladas ocupadas pelos proprietários são, em geral, consideradas como ocupadas.

Finalmente, deve notar-se que uma habitação vazia pode, apesar de tudo, originar custos, tais como os gastos correntes com manutenção, electricidade, prémios de seguro, impostos, etc. Estes podem ser incluídos no consumo intermédio da actividade de serviços de habitação. Tal como no caso de uma empresa que não produz quaisquer serviços, isto pode levar a um valor acrescentado negativo.

Princípio 12 :

Para uma habitação não alugada que esteja disponível para vender ou alugar, incluir-se-á uma renda zero. Uma habitação mobilada ocupada pelo proprietário será, em geral, tratada como uma habitação ocupada.

1.4.6. *Garagens*

Uma vez que alguns países afirmaram que o tratamento das garagens não é totalmente claro no SEC-1979 (nem no SCN-1968), parece útil uma proposta para clarificar a situação. Pode recordar-se que os Estados-membros que responderam a um questionário anterior foram unanimemente a favor de se incluírem as garagens na produção dos serviços de habitação, desde que estejam normalmente associadas com a habitação. Isto deveria incluir os lugares de estacionamento, uma vez que estes têm provavelmente a mesma função.

Uma condição do SEC para classificar os bens duradouros como formação bruta de capital fixo é a sua utilização no processo de produção. Os bens duradouros não usados para fins de produção, como os bens de consumo duradouros, devem ser registados como despesa de consumo final. Isto significa também que os elementos incluídos na formação bruta de capital fixo levam, em geral, a uma produção subsequente. Uma vez que as garagens são uma parte da formação bruta de capital fixo, pareceria adequado não só incluir o serviço das garagens alugadas na produção da economia mas também calcular uma produção imputada para as garagens ocupadas pelos proprietários. Em ambos os casos, a garagem representa um elemento de conforto de uma habitação, como qualquer outro equipamento.

No entanto, a nota de pé-de-página ⁽¹⁾ ao parágrafo 315.j do SEC-1979 estipula que « o valor das rendas imputadas de imóveis não residenciais directamente utilizados pelas unidades proprietárias não é contabilizado autonomamente ». Por conseguinte, para as garagens ocupadas pelos proprietários apenas se tem de imputar uma renda se as mesmas forem consideradas como edifícios residenciais. Na prática podem-se distinguir diversos casos. Primeiro: uma garagem é parte integrante de um edifício residencial. Neste caso, quando não é possível uma separação física, todo o edifício será classificado como residencial, devendo ser calculada uma renda imputada para essas garagens ocupadas pelos proprietários. No segundo caso de uma garagem separada ocupada pelo proprietário, pode-se distinguir entre as que são usadas em ligação com a habitação e as que são usadas para outros fins (por exemplo, estacionamento perto do local de trabalho). Ambas serão provavelmente classificadas como edifícios não residenciais. De acordo com a nota de pé-de-página acima mencionada, não tem de ser imputada qualquer renda pelo uso de garagens ocupadas pelos proprietários mas com localização separada.

De qualquer modo, deve salientar-se que, habitualmente, há mais habitações ocupadas pelos proprietários do que habitações alugadas, com garagem. Para incluir esta diferença estrutural a melhor forma parece ser utilizar a existência de uma garagem como critério de estratificação.

Princípio 13:

As garagens e lugares de estacionamento fornecem serviços a incluir nos serviços de habitação, se tais garagens e lugares de estacionamento estiverem estruturalmente integrados na residência.

2. CONSUMO INTERMÉDIO

O consumo intermédio de serviços de habitação é tratado a um nível mais exacto na metodologia de entradas-saídas do SEC. De um ponto de vista prático, parecem surgir problemas relativamente ao tratamento de algumas taxas (municipais), bem como da conservação e reparação.

No que respeita a certas taxas, a metodologia de entradas-saídas do SEC-1979 ⁽¹⁾ exige que as despesas com aquecimento, água, electricidade, áreas comuns, segurança, elevadores, etc. sejam excluídas do consumo intermédio (e, portanto, da produção). Na prática, no entanto, muitos países incluem-nas, uma vez que elas são consideradas como parte do serviço de aluguer e, muito frequentemente, não podem ser autonomizadas. Recomenda-se que se siga a actual regra do SEC, de forma a obter-se um tratamento paralelo das habitações alugadas e ocupadas pelos proprietários e a evitar uma dupla contagem para os ocupantes-proprietários. Por outra lado, o nível do PNB não deve ser afectado, se se fizer um tratamento bruto de forma consistente para o consumo intermédio e para a produção.

No que respeita à conservação e reparação, o SEC-1979 é claro quanto ao facto de as reparações de maior porte, definidas como sendo as que melhoram, prolongam a vida ou reconstróem a propriedade em questão, deverem ser afectadas à formação de capital. No que respeita a reparações de rotina, a metodologia de entradas-saídas do SEC estipula que estas devem ser incluídas no consumo intermédio sempre que tais despesas sejam suportadas pelo proprietário, independentemente de o alojamento ser alugado ou ocupado pelo proprietário. No entanto, quando são suportadas pelos inquilinos a quem o alojamento foi alugado, estas despesas devem ser registadas directamente no consumo final das famílias. Isto significa, implicamente, que o consumo intermédio de uma habitação ocupada pelo proprietário deve ser um pouco superior ao de uma habitação alugada, uma vez que inclui a despesa considerada como reparações pelo inquilino, no segundo caso. Parece que alguns países, partindo desta regra, também incluem, após determinarem a produção a preços de mercado, as reparações suportadas pelos inquilinos na produção e consumo intermédio dos serviços de habitação, canalizando-as depois, através da produção, para o consumo final. Isto pode ser aceite se não tiver impacto ao nível do PNB.

Além do aspecto focado acerca das habitações vazias, sublinha-se que deve ser evitada a dupla contagem do consumo intermédio no caso das habitações que sejam propriedade dos empregadores.

Princípio 14:

O consumo intermédio dos serviços de habitação deve ser determinado de acordo com a definição de produção. Em geral, ambas as rubricas devem excluir as despesas com aquecimento, água, electricidade, etc. Se, por questões práticas, se preferir um tratamento diferente, esse tratamento é aceitável na medida em que o nível do PIB e PNB não seja afectado.

⁽¹⁾ Cf. Serviço de Estatística das Comunidades Europeias, « Metodologia comunitária para os quadros de entradas-saídas 1965 » (existente apenas em francês e alemão).

3. OPERAÇÕES COM O RESTO DO MUNDO

De acordo com as regras do SEC-1979 (parágrafos 211 e 214), as unidades não-residentes são consideradas, na sua qualidade de proprietários de terrenos ou edifícios existentes no território económico do país, como unidades residentes fictícias, mas apenas no que respeita às operações que afectam esses terrenos ou edifícios. Isto significa simplesmente que o serviço prestado por uma habitação que é propriedade de um não-residente é incluído na produção da economia onde a habitação se situa. No entanto, teoricamente, isto é corrigido durante a transição do PIB para o PNB na rubrica R 40 (rendimentos de propriedade e de empresa). No parágrafo 430.b do SEC-1979 confirma-se que esta rubrica inclui a renda líquida recebida pelos residentes como proprietários de terrenos e edifícios no resto do mundo ou vice-versa. Representa o direito da unidade residente sobre si própria na sua qualidade de unidade residente fictícia do resto do mundo.

Em geral, poucos problemas surgem se a propriedade pertencente a um não-residente estiver efectivamente alugada a um residente, uma vez que se observará um fluxo monetário que será incluído na balança de pagamentos. No entanto, a situação pode ser diferente no caso de ocupantes-proprietários, uma vez que provavelmente não se observará um fluxo monetário similar. Uma solução possível poderia ser verificar que, quando um residente possui e ocupa um residência no estrangeiro, ele é, de facto, considerado como residente do país onde a residência se situa. É possível que esta solução não seja a preferida por países onde muitas habitações, como casas de férias, são ocupadas por não-residentes. A segunda solução possível consiste em introduzir uma correcção na rubrica de operações relativas a rendas líquidas com o resto do mundo, na medida em que digam respeito a residências ocupadas pelos proprietários. Isto exige a elaboração de um quadro cruzado de residências possuídas e ocupadas por residentes estrangeiros, reflectindo igualmente que a nacionalidade de uma pessoa não é, só por si, suficiente para separar um residente de um não-residente. Além disso, pareceria útil obter um acordo sobre o quadro cruzado entre os Estados-membros em questão. No entanto, um problema geral é causado pelas lacunas estatísticas nesta área. Embora as casas de férias possuídas por residentes estrangeiros sejam muito importantes a este respeito, os Estado-membros explicaram unanimemente que, actualmente, não está disponível essa informação.

Uma questão especial a este respeito relaciona-se com as propriedades em *timeshare*. Uma vez que, no mesmo período contabilístico, essa propriedade pode ser ocupada por residentes de diferentes países, uma afectação directa ao país de origem parece quase impossível. Mas podem ser obtidos resultados comparáveis usando uma abordagem mais exequível. Primeiro, o valor acrescentado (imputado) gerado pelas habitações em *timeshare* é afectado ao país de origem da companhia proprietária. Seguidamente, pode-se pedir à companhia proprietária que forneça uma distribuição por país de origem dos proprietários do *timeshare*, que pode servir como chave de distribuição.

Princípio 15 :

De acordo com o SEC-1979, todas as habitações situadas no território económico de um Estado-membro contribuem para o seu PIB. A renda líquida recebida por não-residentes como proprietários de terrenos e edifícios nesse país deve ser registada como rendimentos de propriedade para o resto do mundo e, assim, deduzida do PIB durante a transição para o PNB (e vice-versa). A renda líquida deve ser entendida como o excedente de exploração líquido resultante da renda real e imputada de habitações. Para levar em conta as habitações ocupadas pelos proprietários pertencentes a não-residentes, é necessário um intercâmbio de informações entre os Estados-membros. A coordenação destas informações é assumida pelo Eurostat, especialmente no que respeita à elaboração do quadro cruzado que mostra estas habitações pertencentes a estrangeiros.
