32005R1722

REGOLAMENT TAL-KUMMISSJONI (KE) Nru 1722/2005

ta' l-20 ta' Ottubru 2005

dwar il-prinċipji biex ikunu stmati s-servizzi tar-residenzi għall-fini tar-Regolament tal-Kunsil (KE, Euratom) Nru 1287/2003 fuq l-armonizzazzjoni tad-dħul gross nazzjonali bi prezzijiet tas-suq

(Test b'rilevanza għaż-ŻEE)

IL-KUMMISSJONI TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ,

Wara li kkunsidrat it-Trattat li jistabbilixxi l-Komunità Ewropea,

Wara li kkunsidrat it-Trattat li jistabbilixxi l-Komunità Ewropea għall-Enerġija Atomika,

Wara li kkunsidrat ir-Regolament tal-Kunsill (KE, Euratom) Nru 1287/2003 tal-15 ta' Lulju 2003 fuq l-armonizzazzjoni tad-dħul gross nazzjonali bi prezzijiet tas-suq (Regolament GNI) [1], u b'mod partikolari l-Artikolu 5(1) tiegħu,

Billi:

(1) L-Artikolu 2(7) tad-Deċiżjoni tal-Kunsill 2000/597/KE tad-29 ta' Settembru 2000 dwar is-sistema tar-riżorsi tagħhom tal-Komunitajiet Ewropej [2] jistabbilixxi li l-prodott gross nazzjonali bi prezzijiet tas-suq (GNP) għandu jitqies daqs id-dħul gross nazzjonali bi prezzijiet tas-suq (GNI) kif inhu pprovdut mill-Kummissjoni skond is-Sistema Ewropea tal-Kontabbiltà (ESA). L-ESA ta' l-1995 (l-ESA95), li tissostitwixxi ż-żewġ sistemi preċedenti ta' l-1970 u ta' l-1979 rispettivament, kienet stabbilita bir-Regolament tal-Kunsill (KE) Nru 2223/96 tal-25 ta' Ġunju 1996 dwar is-sistema Ewropea tal-kontijiet nazzjonali u reġjonali fil-Komunità [3], u kienet stabbilita fl-Anness tiegħu. Il-GNI, kif jintuża fl-ESA95, issostitwixxa lill-GNP bħala kriterju għall-finijiet tar-riżorsi proprji, b'effett mis-sena baġitarja 2002.

(2) Sabiex ikun implimentat l-Artikolu 1 tad-Direttiva tal-Kunsill 89/130/KEE, Euratom tat-13 ta' Frar 1989 dwar l-armonizzazzjoni u l-kumpilazzjoni tal-prodott nazzjonali gross bi prezzijiet tas-suq [4], il-prinċipji biex ikunu stmati s-servizzi tar-residenzi ġew stabbiliti fid-Deċiżjoni tal-Kummissjoni 95/309/KE, Euratom [5]. Għall-finijiet ta' l-Artikolu 1 tar-Regolament (KE, Euratom) Nru 1287/2003, fir-rigward tal-GNI issa għandu jkun ipprovdut is-sett ekwivalenti ta' prinċipji.

(3) Il-miżuri pprovduti f'dan ir-Regolament huma skond l-opinjoni tal-Kumitat tal-GNI stabbilit permezz tar-Regolament (KE, Euratom) Nru 1287/2003,

ADOTTAT DAN IR-REGOLAMENT:

Artikolu 1

Għall-finijiet tar-Regolament (KE, Euratom) Nru 1287/2003, sabiex ikunu stmati s-servizzi tar-residenzi kif ġew stabbiliti f'dan ir-Regolament, għandhom japplikaw il-prinċipji li ġejjin.

Artikolu 2

1. L-Istati Membri għandhom japplikaw il-metodu ta' stratifikazzjoni bbażat fuq il-kirjiet effettivi sabiex jikkompilaw il-produzzjoni tas-servizzi tar-residenzi.

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

2. L-Istati Membri għandhom jagħmlu użu mill-kirjiet effettivi dovuti għad-dritt li tintuża residenza mhux mgħammra skond il-kuntratti kollha relatati ma' residenzi li jkunu proprjetà privata sabiex jikkompilaw il-kirjiet attribwiti.

Jistgħu jintużaw ukoll il-kirjiet għal residenzi mgħammra jekk dawn jitnaqqsu sabiex ikun eskluż il-pagament għall-użu ta' l-għamara.

F'pajjiżi fejn is-settur tal-kirjiet privati jkun żgħir, b'mod eċċezzjonali, il-kirjiet pubbliċi li ġew miżjuda b'mod xieraq jistgħu jintużaw sabiex ikabbru l-bażi għall-kirjiet attribwiti.

Artikolu 3

1. F'każijiet eċċezzjonali u ġġustifikati b'mod xieraq, l-Istati Membri jistgħu japplikaw metodi oġġettivi oħrajn, bħall-metodu ta' l-ispiża ta' l-utent.

M'għandha tkun meħtieġa l-ebda ġustifikazzjoni għall-użu tal-metodu ta' l-ispiża ta' l-utent sabiex tkun ikkompilata il-produzzjoni tar-residenzi okkupati mill-proprjetarji, sakemm iż-żewġ kundizzjonijiet li ġejjin ikunu sodisfatti:

(a) ir-residenzi li jkunu proprjetà privata jridu jirrappreżentaw inqas minn 10 % tat-total ta' unitajiet residenzjali; u

(b) id-differenza bejn il-kirjiet privati u l-kirjiet l-oħra mħallsa trid teċċedi fattur ta' tlieta.

---

[1] ĠU L 181, 19.7.2003, p. 1.

[2] ĠU L 253, 7.10.2000, p. 42.

[3] ĠU L 310, 30.11.1996, p. 1. Ir-Regolament kif emendat l-aħħar mir-Regolament (KE) Nru 1267/2003 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill (ĠU L 180, 18.7.2003, p. 1).

[4] ĠU L 49, 21.2.1989, p. 26. Id-Direttiva kif emendata mir-Regolament (KE) Nru 1882/2003 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill (ĠU L 284, 31.10.2003, p. 1).

[5] ĠU L 186, 5.8.1995, p. 59.

2. Fi żmien tliet snin mid-data ta' l-adozzjoni ta' dan ir-Regolament, il-Kumitat tal-GNI għandu janalizza t-tħaddim tal-metodu ta' l-ispiża ta' l-utent.

Artikolu 4

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

Artikolu 5

Il-prinċipji ulterjuri u aktar dettaljati biex jiġu stmati l-produzzjoni, il-konsum intermedju u t-tranżazzjonijiet mal-bqija tad-dinja, fil-kuntest tas-servizzi tar-residenzi, għandhom ikunu inklużi fl-Anness.

Artikolu 6

Dan ir-Regolament għandu jidħol fis-seħħ fl-20 jum wara dak tal-pubblikazzjoni tiegħu f'*Il-Ġurnal Uffiċjali ta' l-Unjoni Ewropea*.

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

Magħmul fi Brussell, 20 ta' Ottubru 2005.

Għall-Kummissjoni
Joaquín ALMUNIA
Membru tal-Kummissjoni

ANNESS

Għall-fini tar-Regolament (KE, Euratom) Nru 1287/2003, il-punti li ġejjin għandhom l-għan li jiċċaraw il-prinċipji biex ikunu stmati l-produzzjoni, il-konsum intermedju u t-tranżazzjonijiet mal-bqija tad-dinja, rigward is-servizzi tar-residenzi.

1. IL-PRODUZZJONI TAS-SERVIZZI TAR-RESIDENZI

1.1. **Il-metodi bażiċi**

Konvenzjonalment, fil-kontabbiltà nazzjonali, il-produzzjoni tas-servizzi tar-residenzi tinkludi mhux biss is-servizzi prodotti mir-residenzi mikrija imma anki dawk ipprovduti mir-residenzi okkupati mill-proprjetarji. Rigward il-valutazzjoni tal-produzzjoni tas-servizzi tar-residenzi, is-Sistema Ewropea tal-Kontabbiltà Nazzjonali u Reġjonali (ESA95) fil-paragrafu 3.64 tistipula, li "il-produzzjoni tas-servizzi tar-residenzi okkupati mill-proprjetarji għandha tkun ivvalutata bil-valur stmat tal-kera ([1]) li kerrej iħallas għall-istess akkomodazzjoni, fejn jitqiesu fatturi bħal-lokalità, il-faċilitajiet fil-viċinat, eċċ., kif ukoll id-daqs u l-kwalità tar-residenza nfisha". Fil-prinċipju, sabiex ikun stmat il-valur tas-servizzi prodotti mir-residenzi okkupati mill-proprjetarji huma disponibbli diversi metodi:

— il-metodu ta' stratifikazzjoni bbażat fuq kirjiet effettivi, li jikkombina l-informazzjoni dwar it-total ta' unitajiet residenzjali, analizzata skond id-diversi strati, ma' l-informazzjoni dwar il-kirjiet effettivi mħallsa f'kull strat,

— il-metodu ta' l-ispiża ta' l-utent, fejn isiru stimi separati tal-konsum intermedju, tal-konsum tal-kapital fiss, ta' taxxi oħrajn mingħajr is-sussidji fuq il-produzzjoni u tal-bilanċ favorevoli operattiv nett. Il-produzzjoni tas-servizzi tar-residenzi hija t-total ta' dawn il-komponenti,

— il-metodu ta' l-awtovalutazzjoni, fejn l-okkupanti proprjetarji 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 effettiv 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 tar-residenzi minn residenzi mikrija b'kera ta' żero jew b'kera baxxa (ara t-taqsima 1.4.1 għal aktar dettalji).

Il-metodu ta' l-ispiża ta' l-utent għandu jiġi applikat biss f'ċerti kundizzjonijiet u biss għal dawk l-istrati tat-total ta' unitajiet residenzjali fejn il-kirjiet effettivi jkunu neqsin jew statistikament inaffidabbli.

Il-metodu ta' l-awto-valutazzjoni m'għandux jintuża minħabba influwenza fil-parti l-kbira suġġettiva fuq l-istima li twassal għal inċertezzi sostanzjali fil-produzzjoni.

Il-metodi amministrattivi ta' valutazzjoni, speċjalment meta jkunu relatati mat-tassazzjoni, jistgħu jipproduċu riżultati mxaqilba. 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-paragunabbiltà tar-riżultati jistgħu jintwerew.

Il-metodu ta' stratifikazzjoni juża informazzjoni dwar kirjiet effettivi minn residenzi mikrija sabiex jikseb stima tal-valur tal-kirjiet tat-total ta' unitajiet residenzjali tar-residenzi. Dan jista' jkun interpretat bħala proċedura ta' żieda bbażata fuq metodu ta' prezz immultiplikat bil-kwantità. Sabiex tinkiseb stima affidabbli u sabiex ikunu inklużi differenzi relattivi fil-prezzijiet b'mod xieraq jeħtieġ li t-total ta' unitajiet residenzjali jiġi stratifikat. Sussegwentement, il-kera medja effettiva għal kull strat tiġi applikata għar-residenzi kollha f'dak l-istrat partikolari. Jekk l-informazzjoni disponibbli tkun derivata minn servejs ta' kampjuni, din iż-żieda tkun relatata kemm ma' parti mir-residenzi mikrija kif ukoll mir-residenzi kollha okkupati mill-proprjetarji. Il-proċedura dettaljata sabiex tkun iddeterminata kera għal kull strat ġeneralment titwettaq għal sena bażi u mbagħad tiġi estrapolata għas-snin kurrenti.

Fil-metodu ta' stratifikazzjoni, il-kera li għandha tiġi applikata għar-residenzi okkupati mill-proprjetarji tiġi ddefinita bħala l-kera tas-suq privat dovuta għad-dritt li tintuża residenza mhux mgħammra. Il-kirjiet għal residenzi mhux mgħammra mill-kuntratti kollha tas-suq privat għandhom jintużaw sabiex ikunu ddeterminati l-kirjiet attribwiti. Il-kirjiet tas-suq privat li jkunu fuq livell baxx minħabba r-regolamentazzjoni governattiva għandhom jiġu inklużi.

([1]) Għal finijiet ta' konsistenza ma' l-ESA95, it-terminu 'kera' qed jintuża tul dan it-test kollu.

Jekk is-sors ta' l-informazzjoni jkun il-kerrej, jista' jkun meħtieġ li tiġi kkorretta l-kera osservata billi tiġi miżjuda kwalunkwe konċessjoni speċifika tal-kera li tiħallas 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 għar-residenzi mgħammra, sakemm jiġu aġġustati għall-element ta' l-għamara. B'mod eċċezzjonali, għar-residenzi li jkunu proprjetà pubblika jistgħu jintużaw ukoll kirjiet miżjuda. Il-kirjiet baxxi għar-residenzi mikrija lil qraba jew lil impjegati m'għandhomx jintużaw (ara t-taqsimiet 1.2.3 u 1.4.1 għal aktar dettalji).

Il-metodu ta' stratifikazzjoni jista' jintuża wkoll għaż-żieda tar-residenzi mikrija kollha. Il-kera medja għall-attribuzzjoni, kif ġiet deskritta aktar 'il fuq, tista' ma tkunx adattata għal uħud mis-segmenti tas-suq tal-kera. Pereżempju, kirjiet imnaqqsa għal residenzi mgħammra jew żieda fil-kirjiet pubbliċi jistgħu ma jkunux xierqa għar-residenzi rispettivi effettivament mikrija. L-istrati separati għar-residenzi mgħammra jew għar-residenzi soċjali effettivament mikrija kkombinati ma' kirjiet medji xierqa jistgħu jegħlbu din il-problema.

Fil-prinċipju, il-kera għandha teskludi l-ħlasijiet għat-tisħin, għall-ilma, għall-elettriku, eċċ. Fejn is-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).

Fejn għal ċerti strati ta' residenzi okkupati mill-proprjetarji, 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 jistrieħ fuq kirjiet medji li jestrapolaw għal kull strat huwa l-użu ta' metodi ta' rigressjoni edonika. Fil-qosor, metodi bħal dawn jużaw id-*data* mill-kampjuni għar-residenzi mikrija sabiex jiddeterminaw prezz għal kull karatteristika tar-residenza (id-daqs, il-lokalità, il-preżenza ta' gallarija, eċċ.). Il-produzzjoni tinkiseb billi kull karatteristika (ta' kampjun rappreżentattiv ta') ta-total ta' unitajiet residenzjali jiġi mmultiplikat bil-prezz edoniku ta' din il-karatteristika. Il-metodi ta' rigressjoni jippermettu li jitqies numru mkabbar ta' varjabbli u jistgħu jkunu partikolarment effettivi meta għal uħud mill-istrati jkunu neqsin il-kirjiet osservati.

Ovvjament, dan ma jsolvix il-problema fil-każ estrem li r-residenzi kollha jkunu okkupati mill-proprjetarju jew fin-nuqqas ta' suq żviluppat tal-kirjiet. Bħala valutazzjoni oġġettiva għal każijiet bħal dawn, għandu jkun applikat il-metodu ta' l-ispiża ta' l-utent. Il-metodu ta' l-ispiża ta' l-utent għandu jkun applikat biss għal residenzi okkupati mill-proprjetarji.

Id-dettalji tal-metodu ta' l-ispiża ta' l-utent

Il-metodu ta' l-ispiża ta' l-utent għandu jkun applikat biss meta l-metodu ta' stratifikazzjoni bbażat fuq kirjiet effettivi ma jistax jintuża għaliex is-suq tal-kirjiet ma jkunx rappreżentattiv.

Konvenzjonalment, dan jitqies li jkun il-każ meta ż-żewġ kundizzjonijiet li ġejjin jiġu sodisfatti fl-istess ħin: (1) in-numru ta' residenzi mikrija privatament jirrappreżenta inqas minn 10 % tan-numru totali tar-residenzi, u (2) id-differenza bejn il-kirijiet privati u l-kirjiet imħallsa l-oħra teċċedi fattur ta' tlieta. Anki meta ż-żewġ kundizzjonijiet japplikaw, pajjiż xorta jista' jagħżel li juża l-metodu ta' stratifikazzjoni sakemm ir-riżultati jkunu biżżejjed ta' kwalità. Meta kundizzjoni waħda ma tiġix sodisfatta jew meta ż-żewġ kundizzjonijiet ma jiġux sodisfatti, għandu jintuża l-metodu ta' stratifikazzjoni, sakemm ma jistax jintwera li l-metodu ta' l-ispiża ta' l-utent jipproduċi riżultati aktar paragunabbli.

Skond il-metodu ta' l-ispiża ta' l-utent, il-produzzjoni tas-servizzi tar-residenzi hija t-total tal-konsum intermedju, tal-konsum tal-kapital fiss (CFC), ta' taxxi oħrajn mingħajr is-sussidji fuq il-produzzjoni u tal-bilanċ favorevoli operattiv nett (NOS). Għal residenzi okkupati mill-proprjetarji, ma ġie rreġistrat l-ebda kontribut ta' xogħol għax-xogħol li sar mill-proprjetarji ([1]). L-esperjenza tissuġġerixxi li s-CFC u l-NOS huma l-akbar żewġ elementi, b'kull wieħed jirrappreżenta bejn 30 u 40 % tal-produzzjoni.

Is-CFC għandu jkun ikkalkulat fuq il-bażi ta' mudell ta' inventarju perpetwu (PIM) jew ta' metodi approvati oħrajn. Għandha tkun disponibbli stima separata għall-bini residenzjali okkupat mill-proprjetarji.

Il-bilanċ favorevoli operattiv nett għandu jitkejjel billi tiġi applikata rata ta' qligħ kostanti, reali u annwali ta' 2,5 % għall-valur nett tat-total ta' unitajiet residenzjali okkupati mill-proprjetarji bi prezzijiet kurrenti (l-ispejjeż ta' sostituzzjoni). Ir-rata reali ta' qligħ ta' 2,5 % tiġi applikata għall-valur tat-total ta' unitajiet residenzjali bi prezzijiet kurrenti peress li ż-żieda fil-valur kurrenti tar-residenzi diġà titqies fil-PIM. L-istess rata ta' qligħ għandha tiġi applikata għall-valur ta' l-art bi prezzijiet kurrenti li fuqha jinsabu r-residenzi okkupati mill-proprjetarji.

Jista' jkun diffiċli li kull sena jiġi osservat il-valur ta' l-art bi prezzijiet kurrenti. Il-proporzjonijiet tal-valur ta' l-art mal-valur tal-bini fi strati differenti jista' jkun derivat minn analiżi tal-kompożizzjoni ta' l-ispejjeż tad-djar il-ġodda u ta' l-art assoċjata.

([1]) Huwa kunċettwalment possibbli li l-proprjetarji okkupanti, individwalment jew kollettivament, jimpjegaw lil persuni li jieħdu ħsieb id-dar mingħajr ma jinvolvu unitajiet statistiċi oħrajn bħal korporazzjonijiet tad-djar jew kumpaniji ta' servizzi ta' ġestjoni. Fejn issehh din is-sitwazzjoni, il-produzzjoni skond il-metodu ta' l-ispiża ta' l-utent għandu jinkludi konċessjoni għall-kumpens ta' l-impjegati.

Il-Kumitat tal-GNI għandu janalizza d-dettalji li jissemmew aktar 'il fuq dwar il-metodu ta' l-ispiża ta' l-utent ibbażat fuq l-esperjenza fl-Istati Membri fit-tliet snin mid-data ta' l-adozzjoni ta' dan ir-Regolament tal-Kummissjoni.

Il-prinċipju 1:

Sabiex jikkompilaw il-produzzjoni tas-servizzi tar-residenzi l-Istati Membri għandhom japplikaw il-metodu ta' stratifikazzjoni bbażat fuq il-kirjiet effettivi, jew b'estrapolazzjoni diretta jew permezz ta' rigressjoni ekonometrika. Rigward ir-residenzi okkupati mill-proprjetarji, dan jimplika l-użu ta' kirjiet effettivi għal residenzi mikrija simili. Fil-każ iġġustifikat u eċċezzjonali fejn il-kirjiet effettivi jkunu neqsin jew statistikament inaffidabbli, jistgħu jintużaw metodi oġġettivi oħrajn, bħall-metodu ta' l-ispiża ta' l-utent. Sabiex tkun ikkompilata l-produzzjoni tar-residenzi okkupati mill-proprjetarji bil-metodu ta' l-ispiża ta' l-utent mhi meħtieġa l-ebda ġustifikazzjoni addizzjonali, sakemm żewġ kundizzjonijiet jiġu sodisfatti fl-istess ħin: ir-residenzi mikrija privatament jirrappreżentaw inqas minn 10 % tat-total ta' unitajiet residenzjali u d-differenza bejn il-kirjiet privati u l-kirjiet imħallsa l-oħra teċċedi fattur ta' tlieta.

1.2. **L-istratifikazzjoni tat-total ta' unitajiet residenzjali tad-djar**

1.2.1. *Il-fatturi li jaffetwaw il-livell tal-kirjiet*

L-ewwel sett ta' varjabbli li jiddetermina l-livell tal-kirjiet jikkonċerna l-karatteristiċi tar-residenza u tal-bini. L-ewwelnett, id-daqs ta' residenza se jkun importanti, kemm f'termini taż-żona kif ukoll tan-numru ta' kmamar. Aktar ma tkun kbira r-residenza, aktar se tkun għolja l-kera. Fl-istess ħin, il-kera għal kull metru kwadru għandha t-tendenza li taqa' mad-daqs ta' residenza. Madankollu, għal uħud mill-kategoriji ta' residenzi (eż. il-flattijiet fl-ibliet kapitali), jista' jkun hemm relazzjoni sura ta' U bejn il-prezz għal kull metru kwadru u d-daqs tar-residenza. Fattur importanti ieħor se jikkonċerna l-faċilitajiet ta' residenza. Dawn jistgħu jkopru varjabbli bħall-eżistenza ta' kamra tal-banju, gallarija/terrazzin, qiegħa speċjali jew kisi tal-ħitan speċjali, fuklar ta' ċuminja mikxufa, tisħin ċentrali, kundizzjonament ta' l-arja, ħġieġ speċjali u miżuri oħra ta' iżolament akustiku jew termali; it-tqassim tar-residenza huwa wkoll rielvanti. Rigward il-bini, ċerti faċilitajiet jista' jkollhom influwenza, bħal garaxx, lift, pixxina, ġnien (fuq il-bejt) jew il-pożizzjoni ta' residenza fil-bini. It-tip ta' bini (dar jew flatt maqtugħa għaliha waħidha jew kważi maqtugħa għaliha waħidha), l-arkitettura, iż-żmien li għandu, jew in-numru ta' residenzi f'bini jista' wkoll jaffetwa il-kera.

It-tieni sett ta' varjabbli huwa relatat mal-karatteristiċi ambjentali. Fattur magħruf sew huwa d-differenza fil-kera bejn residenza pargunabbli 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, iż-żoni b'xi ħdura tal-madwar, il-faċilitajiet ta' u l-aċċess għat-trasport, il-ħwienet u l-iskejjel jew ir-repurtazzjoni u s-sigurtà ta' distrett għandhom it-tendenza li jkollhom influwenza fuq il-kera effettiva.

Sett ieħor ta' varjabbli jista' jiġi deskritt fil-qosor f'termini ta' fatturi soċjo-ekonomiċi. Pereżempju, fil-parti l-kbira tal-pajjiżi, il-kirjiet ikunu influwenzati mir-regolamenti governattivi ġenerali bħar-restrizzjonijiet fil-kera jew is-sussidji għall-kera. Barra minn hekk, kemm ilu fis-seħħ il-ftehim tal-kera, it-tip ta' kuntratt (temporanju, permanenti), in-numru ta' abitanti f'kull residenza (komunità ta' kondiviżjoni ta' flatt), it-tip ta' proprjetarju (il-gvern, assoċjazzjoni tad-djar, persuna privata, persuna li tħaddem) jew il-politika tal-kera ta' sid il-kera jistgħu wkoll jaffetwaw il-kera.

Ovvjament, diversi varjabbli addizzjonali jista' jkollhom influwenza fuq il-kirjiet. Imma 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. Ir-raġuni fundamentali wara l-użu tal-valur kapitali ta' residenza hija 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 kapital mal-kera effettiva jista' jitqies bħala metodu fattibbli, speċjalment f'dawk il-pajjiż fejn ir-residenzi mikrija jirrappreżentaw parti minuri tat-total ta' unitajiet residenzjali. Sakemm il-proporzjon ikun stabbli, metodu bħal dan għandu jippermetti li jkun jista' jiġi ddeterminat il-valur tal-kera għal dawk ir-residenzi li jaqgħu biss fis-settur tar-residenzi okkupati mill-proprjetarji. Barra minn hekk, il-valuri kapitali ma jeskludux l-użu ta' kriterji "fiżiċi" ta' stratifikazzjoni; dawn jistgħu ikunu 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 ġiet stabbilita għal sena ta' referenza aġġornata.

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

Il-prinċipju 2:

Għal finijiet ta' stratifikazzjoni, l-Istati Membri għandhom jużaw il-karatteristiċi importanti tar-residenzi. Dawn jistgħu jkunu relatati mal-karatteristiċi tar-residenza u tal-bini, mal-karatteristiċi ambjentali tar-residenzja jew mal-fatturi soċjo-ekonomiċi. Barra minn hekk, l-użu ta' valuri kapitali aġġornati jkun aċċettabli għal finijiet ta' stratifikazzjoni, jekk dawn ikunu bbażati fuq valutazzjoni oġġettiva.

1.2.2. *L-għażla tal-kriterji ta' stratifikazzjoni*

Meta jitqiesu d-diversi karatteristiċi li jaffetwaw il-kera ta' residenza, 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 ta' l-informazzjoni statistika disponibbli. Sabiex jinkiseb kejl oġġettiv tal-valutazzjoni, il-varjanza (il-kwantità ekwivalenti għall-kwadrat ta' devjazzjoni standard) tal-kirjiet effettivi fi strat jidher li tkun utli. Dan għandu joħloq inċentiv għal titjib possibbli fl-istratifikazzjoni billi jintgħażlu strati ħalli tiġi minimizzata l-varjanza fl-istrat. Għalhekk qed jiġi rrakkomandat li l-varjanza għal kull strat tiġi kkalkulata għallinqas f'dawk il-każijiet fejn l-istratifikazzjoni taffetwa l-livell kemm tal-kirjiet effettivi kif ukoll tal-kirjiet attribwiti.

Metodu aktar sofistikat qed 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 tista' tiġi assenjata lil ċerti karatteristiċi. Fil-qosor, is-setgħa spjegattiva ta' varjabbli tista' tiġi kkwantifikata permezz tal-koeffiċjent tal-korelazzjoni. Bħala prodott sekondarju, din tippermetti li l-karatteristiċi jiġu kklassifikati skond l-importanza li jkollhom. Dan jgħin sabiex ikun iddeterminat fejn issir stratifikazzjoni b'aktar dettall. Il-kombinazzjoni ta' l-aktar varjabbli importanti, billi jintużaw tekniki ta' rigressjoni multipla, turi s-setgħa spjegattiva globali tagħhom. L-użu ta' tekniki statistiċi avvanzati sabiex jintgħażlu varjabbli importanti titqies bħala mod effiċjenti kif jiġi stratifikat it-total ta' unitajiet residenzjali. 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 tar-residenzi mikrija (strati battala).

Vantaġġ ieħor li jintgħażlu l-kriterji ta' stratifikazzjoni fuq il-bażi ta' teknika statistika avvanzata huwa li tevita l-ħtieġa li jiġu preskritt kriterji uniformi għall-pajjiżi kollha. Sabiex jinkiseb riżultat paragunabbli, ikun biżżejjed li tkun stabbilita klassifikazzjoni ta' l-aktar kriterji importanti f'kull pajjiż u li jkun stipulat il-livell globali meħtieġ ta' setgħa spjegattiva. Ovvjament, analiżi ta' rigressjoni bħal din, fil-parti l-kbira, tiddependi fuq l-informazzjoni statistika disponibbli. Madankollu, anki f'sitwazzjoni ta' informazzjoni statistika ristretta, dan jista' jkun inċentiv għal titjib futur.

Meta jitqies li l-informazzjoni dwar il-varjabbli differenti li jaffetwaw il-kirjiet tiddependi prinċipalment fuq l-iżvilupp ta' statistiċi bażiċi, bħalissa l-possibbiltà li jintużaw tekniki statistiċi avvanzati tista' tkun ristretta. Għalhekk, qed jiġi rrakkomandat metodu standard, jiġifieri l-Istati Membri għandhom japplikaw il-kriterji sinfikanti kollha kif ġew derivati mill-analiżijiet tabulari. Mill-inqas, id-daqs, il-lokalità u għallinqas karatteristika importanti waħda oħra ta' residenza jridu jintużaw sabiex ikun stratifikat it-total ta' unitajiet residenzjali; din l-istratifikazzjoni għandha tipproduċi minimu ta' 30 ċellula. L-analiżi tat-total ta' unitajiet residenzjali trid tkun ta' siwi u rappreżentattiva tat-total ta' unitajiet residenzjali. Tista' tintuża teknika avvanzata ta' l-istatistika sabiex tiddetermina l-element(i) varjabbli importanti ta' spjegazzjoni biex jingħażlu l-istrati, tista' tintuża teknika statistika avvanzata.

Fil-prattika, madankollu, Stat Membru jista' jippreferi li juża inqas varjabbli jew varjabbli differenti minn dawk preskritti mill-metodu standard. Dan huwa aċċettabbli, sakemm analiżi ta' rigressjoni (multipla) tipprova livell aċċettabli ta' setgħa spjegattiva. Sabiex ikunu ggarantiti riżultati paragunabbli, bħala limitu qed jiġi rrakkomandat koeffiċjent ta' korelazzjoni ta' mill-inqas 70 %. Dan il-valur ta' limitu għandu jkun aċċettabli fil-kuntest ta' kampjun kbir, b'kirjiet ta' żero u b'kirjiet baxxi kif ukoll bit-tneħħija ta' riżultati li jvarjaw ħafna mill-bqija.

Il-prinċipju 3:

L-Istati Membri għandhom jużaw analiżijiet tabulari jew tekniki statistiċi sabiex jidderivaw kriterji ta' stratifikazzjoni sinifikanti. Mill-inqas, iridu jintużaw id-daqs, il-lokalità u għall-inqas karatteristika importanti waħda oħra ta' residenza. Għandhom jiġu prodotti minimu ta' 30 ċellula u għandha ssir distinzjoni għallinqas bejn tliet klassijiet ta' daqs u żewġ tipi ta' lokalità. L-użu ta' inqas varjabbli jew ta' varjabbli oħrajn huwa aċċettabbli jekk ġie pprovat qabel li l-koeffiċjent tal-korelazzjoni (multipla) jilħaq is-70 %.

1.2.3. *Il-kirjiet effettivi u dawk attribwiti*

Il-kirjiet attribwiti jiġu ddeterminati fuq il-bażi tal-kirjiet effettivi osservati. Għal finijiet ta' attribuzzjoni, il-kera tiġi ddefinita bħala l-prezz dovut għad-dritt li tintuża residenza mhux mgħammra. Sabiex din id-definizzjoni tkun sodisfatta, il-kirjiet osservati jista' jkollhom jiġu aġġustati.

Il-ħlasijiet għat-tishin, għall-ilma, għall-elettriku, eċċ., għandhom ikunu eskluži mill-kirjiet, għalkemm xi drabi jista' jkun diffiċli li jiġu sseparati fil-prattika. Sabiex ikun hemm konformità mar-regoli tal-valutazzjoni ta' l-ESA, il-produzzjoni tas-servizzi tar-residenzi għandha tkun bi prezzijiet bażiċi.

Rigward il-kirjiet osservati, ċerti sostenni pubbliċi probabbilment ikunu importanti. Pereżempju, familja speċifika bħala konsumatur għandha l-jedd għal trasferiment governattiv ġenerali (eż. benefiċċju għad-dar) imma li, għal raġunijiet amministrattivi, jitħallas direttament lil sid il-kera. Jiddependi mis-sors ta' l-informazzjoni, il-kera osservata tista' tvarja. Jekk is-sors ta' l-informazzjoni ikun il-kerrej, jista' jkun meħtieġ li tiġi korretta l-kera osservata billi tiġi miżjuda lura kwalunkwe konċessjoni speċifika tal-kera.

Barra minn hekk, l-użu tal-kirjiet effettivi għal finjiet ta' attribuzzjoni jeħtieġ il-kjarifika ta' diversi kwistjonijiet fundamentali li jkollhom impatt fuq l-armonizzazzjoni tad-*data*. Għall-proċedura ta' l-attribuzzjoni, l-ewwel punt huwa relatat mal-kwistjoni ta' jekk għandux isir użu mill-kirjiet effettivi kollha jew minn dawk mill-kuntratti l-ġodda biss. Jiddependi mill-fini, jistgħu jitressqu argumenti teoretiċi differenti li jsostnu lill-kirjiet effettivi mħallsa skond il-kuntratti l-ġodda, il-kuntratti ffirmati fis-sena ta' kostruzzjoni jew lill-kuntratti "medji". Jekk tiġi applikata r-regola ġenerali, jiġifieri li jintużaw kirjiet ta' residenzi simili, ma jidhirx aċċettabbli li l-bażi ta' l-attribuzzjoni tiġi limitata għall-kirjiet mill-kuntratti l-ġodda. Meta jitqies li għas-setturi tar-residenzi mikrija jintużaw kirjiet "medji", l-istess għandha japplika għar-residenzi okkupati mill-proprjetarji. Barra minn hekk, soluzzjoni differenti probabbilment taqla' diffikultajiet kbar f'bosta pajjiżi meta jiġi applikat il-metodu ta' stratifikazzjoni. Fil-qosor, il-konklużjoni hija li, sabiex ikunu kkalkulati l-kirjiet attribwiti għandhom jintużaw il-kirjiet medji effettivi mill-kuntratti kollha. Konsegwentement, meta jiġu kkalkulati l-kirjiet medji għandhom 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' residenzi li jkunu proprjetajiet pubbliċi jistgħux jintużaw għal finijiet ta' attribuzzjoni. Meta jitqies li r-residenzi okkupati mill-proprjetarji fil-parti l-kbira jkunu proprjetà ta' persuni privati, fil-prinċipju, il-kirjiet effettivi mis-settur privat biss għandhom jintużaw għal finijiet ta' attribuzzjoni. Madankollu, jekk ma jkunux disponibbli biżżejjed osservazzjonijiet ta' kirjiet effettivi ta' residenzi li jkunu proprjetà ta' persuni privati biex tkun ikkostitwita bażi biżżejjed għall-attribuzzjoni, b'mod eċċezzjonali, jistgħu jintużaw il-kirjiet tar-residenzi li jkunu proprjetà pubblika, sakemm dawn ikunu miżjuda b'mod xieraq sabiex jagħmluha ta' prokuri għall-kirjiet tas-suq privat.

Kwistjoni oħra hija relatata ma' l-użu tal-kirjiet minn residenzi mgħammra sabiex titkabbar il-bażi għall-kirjiet attribwiti. Fil-prinċipju, il-bażi biex ikun attribwit valur ta' kera għal residenzi okkupati mill-proprjetarji hija l-kirjiet bla għamara. Għalhekk, il-kirjiet għal residenzi mgħammra ma jistgħux jintużaw direttament. Sabiex ikun evitat li jiġi attribwit il-livell żbaljat ta' kera, dawn għandhom jitnaqqsu sabiex ikun eskluż il-pagament għall-użu ta' l-għamara.

Il-prinċipju 4:

Għal finijiet ta' attribuzzjoni, kera għandha tinftiehem bħala l-kera dovuta għad-dritt li tintuża residenza mhux mgħammra. Jekk is-sors ta' l-informazzjoni ikun 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 tiħallas direttament lil sid il-kera. Sabiex ikunu kkompilati l-kirjiet attribwiti, għandhom jintużaw il-kirjiet effettivi mill-kuntratti kollha relatati ma' residenzi mhux mgħammra li jkunu proprjetà ta' persuni privati. Jekk ikun meħtieġ għal raġunijiet statistiċi, b'mod eċċezzjonali, jistgħu jintużaw il-kirjiet ta' residenzi li jkunu proprjetà pubblika, sakemm jiġu miżjuda b'mod xieraq sabiex jagħmluha ta' prokuri għall-kirijiet tas-suq privat. B'mod simili, il-kirjiet minn residenzi mgħammra jistgħu jiġu inklużi fil-bażi ta' l-attribuzzjoni wara t-tnaqqis tad-differenzjal tal-kirjiet bejn ir-residenzi mgħammra u dawk mhux mgħammra.

1.3. **Is-sorsi għall-istima tas-sena bażi u l-metodi ta' estrapolazzjoni**

1.3.1. *It-total ta' unitajiet residenzjali*

Skond il-metodu ta' stratifikazzjoni, element essenzjali tal-kalkolu huwa l-informazzjoni dwar il-ħażna tar-residenzi. Din l-informazzjoni tagħmilha ta' univers ta' referenza għall-proċeduri ta' estrapolazzjoni. F'termini ġenerali, it-total ta' unitajiet residenzjalijikkonsisti fil-bini kollu jew fil-partijiet minnu kollha li jintużaw bħala residenzi. Fit-taqsima dwar il-problemi speċjali qed jingħataw aktar dettalji. Is-sorsi ewlenin li ntużaw sabiex ikun stabbilit total ta' unitajiet residenzjalibħal dan huma ċ-ċensimenti tal-bini, ir-reġistri tal-bini amministrattiv jew iċ-ċensimenti tal-popolazzjoni. Il-figura tas-sena ta' bażi mbagħad tiġi aġġoranta sabiex tinħareġ l-istima tas-sena kurrenti.

Rigward it-it-total ta' unitajiet residenzjali tas-sena bażi, iċ-ċensimenti tal-bini jidher li huma l-inqas problematiċi u l-aktar kompluti, speċjalment meta jitwettqu flimkien ma' ċensiment tal-popolazzjoni. Ir-reġistri tal-bini amministrattiv, fil-parti l-kbira, jiddependu fuq proċeduri legali li jistgħu jikkawżaw inċertezzi, pereżempju, dwar jekk l-estensjonijiet, it-titjib, il-konverżjonijiet u d-demolizzjonijiet tar-residenzi ġewx irreġistrati b'mod xieraq. L-użu ta' informazzjoni pprovduta mill-familji f'ċensiment tal-popolazzjoni bħala l-bażi tat-total ta' unitajiet residenzjali, jista' jikkawża l-problemi għaliex ir-riżultati għandhom it-tendenza li jistmaw b'inqas milli effettivament ikunu it-tieni djar li ma jkunux okkupati fid-data taċ-ċensiment.

Il-prinċipju 5:

Għall-kompilazzjoni tat-total ta' unitajiet residenzjalitas-sena bażi, l-Istati Membri għandhom jagħmlu użu minn jew ċensiment tal-bini jew ċensiment tal-popolazzjoni jew reġistru tal-bini amministrattiv bħala bażi inizjali. Peress li ċensiment tal-bini ġeneralment jipprovdi l-ogħla grad ta' kompletezza, l-użu tar-reġistri tal-bini amministrattiv u taċ-ċensimenti tal-popolazzjoni jeħtieġ kontrolli intensivi u bir-reqqa sabiex tinkiseb informazzjoni eżawrjenti.

1.3.2. *Il-kirjiet effettivi*

Skond il-metodu ta' stratifikazzjoni, it-tieni element fundamentali għall-kalkolu tal-produzzjoni tas-servizzi tar-residenzi jikkonċerna l-kirjiet effettivi li jitħallsu fis-settur tar-residenzi mikrija. L-informazzjoni dwar il-kirjiet effettivi fis-sena bażi tista' tkun derivata minn ċensiment (eż. ċensiment tal-popolazzjoni) jew minn servej ta' kampjun bħal servej tal-baġits tal-familji jew servej speċifiku tal-kirjiet. Fl-ewwel każ, il-kirjiet effettivi probabbilment ikunu koperti b'mod sħiħ u l-kalkoli jkollhom impatt biss fuq il-livell tal-kirjiet attribwiti. Fil-każ tas-servejs ta' kampjun, il-kalkoli jaffetwaw il-livell kemm tal-kirjiet effettivi kif ukoll tal-kirjiet attribwiti. Ovvjament, ċensiment jagħti bażi wiesgħa għal informazzjoni affidabbli. Imma s-servejs tal-baġits tal-familji normalment jitqiesu wkoll bħala pjuttost affidabbli, speċjalment rigward l-oġġetti essenzjali. Madankollu, huwa magħruf li n-nuqqas ta' reazzjoni tad-differenzjal hija problema ġenerali b'dan it-tip ta' servej. Jekk id-djar jitqiesu bħala aktar xiħaġa ta' lussu milli oġġett essenzjali, din il-problema jkollha impatt mhux mixtieq fuq ir-riżultati tal-kalkolu, u għandu jkun hemm tpaċija. Problema oħra ta' servej tal-baġits tal-familji, għallinqas f'uħud mill-pajjiżi, tikkonċerna d-daqs żgħir tal-kampjuni tiegħu li jista' jirrestrinġi l-possibbiltà li jiġu stratifikati l-kirjiet. Ikun xi jkun il-każ, sakemm ikun possibbli, għandhom jiġu esplojtati s-sorsi supplimentari disponibbli. Pereżempju, dan jista' jkun il-każ f'pajjiżi fejn proporzjon kbir ta' djar ikun taħt kontroll pubbliku u l-aġenziji tad-djar ikollhom jippreżentaw il-kontabbiltà tagħhom. Barra minn hekk, bħala kompitu kontinwu sabiex jittejbu r-riżultati, għandhom jiġu investigati s-sorsi alternattivi, bħas-servejs tal-kirjiet speċjalizzati.

Il-prinċipju 6:

L-Istati Membri għandhom jesplojtaw l-aktar sorsi ġenerali u affidabbli sabiex jidderivaw il-kirjiet effettivi għal kull strat, pereżempju, ċensiment tal-popolazzjoni jew servej tal-familji. Għandhom ikunu vvalutati sorsi alternattivi sabiex tittejjeb l-affidabbiltà u l-komprensività, u partikolarment l-istratifikazzjoni.

1.3.3. *L-estrapolazzjoni tar-riżultati tas-sena bażi*

Ftit Stati Membri biss għandhom l-informazzjoni annwali meħtieġa sabiex kull sena jerġgħu jikkalkulaw b'mod sħiħ u mill-bidunett il-produzzjoni tar-residenzi okkupati mill-proprjetarju. Fil-parti l-kbira tal-pajjiżi, ir-riżultati għal sena partikolari jitqiesu bħala livell ta' referenza u sussegwentement jiġu aġġoranati sabiex l-figura tas-sena kurrenti tiġi stmata permezz ta' l-indikaturi. L-aġġornament jista' jsir billi jiġi applikat indikatur ikkombinat għall-produzzjoni (totali) tas-sena bażi, jew billi t-total ta' unitajiet residenzjaliu l-kera għal kull strat jiġu estrapolati separatament. Għalkemm, b'mod ġenerali, jistgħu jiġu mistennija riżultati simili, iċ-ċaqliq strutturali, eż. fir-relazzjoni bejn ir-residenzi mikrija u dawk okkupati mill-proprjetarji, jista' jikkawża xi differenzi. Barra minn hekk, kalkolu separat għandu jippermetti li tiġi kkontrollata l-plawżibbiltà.

Rigward l-indikaturi li ntużaw, l-indiċi tal-kwantità fil-parti l-kbira jkun derivat mill-produzzjoni ta' l-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 tgħawwiġ f'dawk il-każijiet fejn is-suppożizzjoni li l-kirjiet attribwiti jsegwu l-moviment tat-total ma tkunx iġġustifikata, pereżempju, minħabba l-kontrolli tal-kirjiet pubbliċi. Għall-estrapolazzjoni tal-kirjiet attribwiti, għalhekk, jidher li huwa preferibbli li jintuża, bħal fis-sena bażi, indiċi ta' prezzijiet li jirrifletti l-moviment tar- residenzi mikrija privatament. Barra minn hekk, trid tingħied 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-aħħarnett, 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 ta' l-istatistiċi bażiċi rilevanti, jidher li huwa xieraq li t-total ta' unitajiet residenzjalijiġi pparagunat ma' livell ta' referenza kull 10 snin, jiġifieri l-intervall normali għaċ-ċensimenti tal-popolazzjoni. Barra minn hekk, il-paragun ma' livell ta' referenza ta' l-element tal-prezz (il-kera għal kull strat) għandu jitwettaq mill-inqas kull ħames snin, jiġifieri l-perjodiċità tas-soltu għas-servejs tal-baġits tal-familji.

Il-prinċipju 7:

Jekk ma jkunx possibbli li kull sena titwettaq stima mill-ġdid kompluta tal-produzzjoni tas-servizzi tar-residenzi, l-Istati Membri jistgħu jestrapolaw figura partikolari ta' sena bażi billi jużaw l-indikaturi xierqa tal-kwantità, tal-prezzijiet u tal-kwalità. L-estrapolazzjoni tat-total ta' unitajiet residenzjaliu tal-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 attribwiti. Jekk ikun meħtieġ, in-numru ta' strati li jintużaw għall-estrapolazzjoni jista' jkun inqas minn dak użat għall-kalkolu tas-sena bażi. Sabiex tkun estrapolata l-kera attribwita għar-residenzi okkupati mill-proprjetarji, b'mod ġenerali, għandu jkun applikat indiċi tal-prezzijiet li jirrifletti l-kirjiet privati. Ikun xi jkun il-każ, il-paragun ma' livell ta' referenza tat-total ta' unitajiet residenzjali m'għandux jeċċeedi l-10 snin u dak ta' l-element tal-prezzijiet m'għandux jeċċedi l-ħames snin, jew għandha tinkiseb kwalità simili permezz ta'metodi xierqa oħrajn.

1.4. Il-problemi speċjali

1.4.1. *Ir-residenzi bla kera u dawk b'kera rħisa*

Meta tingħabar *data* dwar kirjiet effettivi, xi drabi se jkun osservati valuri ta' żero jew valuri ferm baxxi. Fil-każ ta' residenzi bla kera, dan iwassal għas-sitwazzjoni stramba li s-servizz tar-residenza 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 korretta. Soluzzjoni analoga tidher loġika għal residenzi b'kera rħisa.

Minbarra l-interventi tal-gvern ġenerali, hemm raġunijiet oħrajn għaliex residenzi bla kera jew b'kera rħisa jistgħu jiġu osservati. Eżempju wieħed huwa impjegat li jokkupa residenza li tkun proprjetà tal-persuna li tħaddmu b'kera mnaqqsa jew b'kera ta' żero. Dan jista' jikkonċerna t-tipi kollha ta' impjegati, inklużi l-persuni li jieħdu ħsieb ir-residenza jew il-gwardjani. F'dan il-każ, il-kera effettiva trid tiġi korretta u d-differenza bejn il-kera effettiva u paragunabbli se tiġi trattata bħal remunerazzjoni mhux fi flus (ara l-paragrafi 4.04 sa 4.06 ta' l-ESA95). Possibbiltà oħra hija li r-residenzi jinkrew b'kera ta' żero jew b'kera ferm baxxa lil qraba jew ħbieb. F'dan il-każ, il-korrezzjoni tista' ssir billi dawk ir-residenzi jiġu sempliċement ikklassifikati mill-ġdid mis-setturi tar-residenzi mikrija għas-settur tar-residenzi okkupati mill-proprjetarji. Barra minn hekk, korrezzjoni simili jidher li tkun xierqa fil-każ ta' pagamenti f'somma waħda min-naħa tal-kerrejja, jiġifieri fejn il-kerrej jagħmel pre-pagament tal-kera għal perjodu itwal min-normal.

Il-prinċipju 8:

Il-kera effettiva osservata fil-każ ta' residenzi bla kera u b'kera rħisa għandha tkun korretta biex tinkludi s-servizz sħiħ tar-residenza. La l-kirjiet ta' żero u lanqas il-kirjiet irħas m'għandhom jintużaw sabiex ikunu kkalkulati l-kirijiet attribwiti, fuq bażi mhux korretta.

1.4.2. *Id-djar ta' villeġġjatura*

Id-djar ta' villeġġjatura jkopru t-tipi kollha ta' residenzi għall-ħin ħieles bħad-dar għal tmiem il-ġimgħa fil-qrib li tintuża għal perjodi qosra bosta drabi fis-sena jew id-dar ta' villeġġjatura aktar mbiegħda li tintuża għal perjodi itwal imma biss ftit drabi fis-sena. Ma' l-ewwel daqqa t'għajn, il-każ tad-djar ta' villeġġjatura jidher li mhux problema, peress li l-kera effettiva mħallsa titqies bħala kejl tal-produzzjoni. Madankollu, jekk il-kirjiet effettivi miġbura jkunu fuq bażi ta' kull xahar, l-estrapolazzjoni għat-total annwali tista' twassal għal stimi ta' ammonti akbar milli effettivament ikunu jekk ma tkun inkluża l-ebda informazzjoni supplimentari dwar iż-żmien medju ta' okkupazzjoni.

Biex tkun ikkalkulata kera attribwita għal djar ta' villeġġjatura okkupati mill-proprjetarju, l-aktar metodu loġiku huwa li dawn il-proprjetajiet jiġu stratifiku u tiġi applikata l-kera annwali medja xierqa għal akkomodazzjoni simili effettivament mikrija. Il-kera annwali impliċitament tirrifletti ż-żmien medju ta' okkupazzjoni. Fil-każ ta' diffikultajiet, jista' jiġi applikat metodu sostitut, jiġifieri li tingħabar informazzjoni dwar id-djar ta' villeġġjatura fi strat wieħed u tiġi applikata l-kera annwali medja għad-djar ta' villeġġjatura effettivament mikrija lil dawk li jkunu okkupati mill-proprjetarju. It-tieletnett, huwa aċċettabbli li tintuża l-kera annwali sħiħa għar-residenzi ordinarji, fl-istess strat tal-lokalità, fejn id-djar ta' villeġġjatura jammontaw għal parti ferm minuri tat-total ta' unitajiet residenzjali jew fejn ma jistgħux jiġu sseparati minn residenzi oħrajn. Anki fil-każ ta' djar ta' villeġġatura, dawn il-proċeduri jidhru raġonevoli meta jitqies li dawn dejjem ikunu disponiibbli għall-proprjetarju u se jintużaw ukoll bla ħlas minn ħbiebu jew minn qrabatu.

Il-prinċipju 9:

Id-djar ta' villeġġjatura jkopru t-tipi kollha ta' residenzi għall-ħin ħieles bħad-dar għal tmiem il-ġimgħa fil-qrib jew id-dar ta' villeġġjatura aktar imbiegħda. Sabiex tkun stmata l-produzzjoni tad-dar ta' villeġġjatura, preferibbilment għandhom jintużaw il-kirjiet annwali medji ta' faċilitajiet simili. Il-kera annwali impliċitament tirrifletti ż-żmien medju ta' okkupazzjoni. Għalkemm l-istratifikazzjoni tidher attraenti, id-djar ta' villeġġjatura jistgħu jiġu ggruppati fi strat wieħed. Jekk id-djar ta' villeġġjatura jammontaw għal parti ferm minuri tat-total ta' unitajiet residenzjali, tista' tintuża l-kera annwali sħiħa tar-residenzi ordinarji, fl-istess strat tal-lokalità. Fil-każ eċċezzjonali ġġustifikat ta' kirjiet effettivi neqsin jew statistikament inaffidabbli għal ċerti strati ta' djar ta' villeġġjatura, jistgħu jintużaw metodi oġġettivi oħrajn, bħall-metodu ta' l-ispiża ta' l-utent.

1.4.3. *L-akkomodazzjoni għal żmien determinat (time-sharing)*

Fil-każ ta' akkomodazzjoni għal żmien determinat (*time-share*), aġent ta' proprjetà ta' beni immobbli jbigħ id-dritt li wieħed joqgħod għal perjodu fiss kull sena f'ċerta residenza 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-ispejjeż amministrattivi.

Minn din id-deskrizzjoni jirriżulta li l-pagament inizjali għandu jkun ittrattat bħala investiment peress li ċ-ċertifikat maħruġ ikun simili għal sehem. Dan huwa sostnut mill-fatt li mill-inqas fil-liġi ta' Stat Membru wieħed, ix-xerrej jakkwista dritt reali. B'hekk, jidher li jkun utli li, fil-kontabbiltà 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 tal-proprjetà ta' beni immobbli.

Il-problema fundamentali hija li servizz ikun effettivament ipprovdut mill-akkomdazzjoni għal żmien determinat li ma tkunx inkluża fil-produzzjoni ta' l-ekonomija. Loġikament dan jeħtieġ li jiġi korrett. L-ewwelnett, 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, jiġfieri l-ispejjeż ta' ġestjoni. Possibbiltà teoretika oħra hija dik li l-pagment inizjali jitqies bħala pre-pagament tas-servizz ipprovdut u dan jitqassam tul il-perjodi rilevanti ta' l-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-akkwist 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 għal żmien determinat jinsabu f'żoni turistiċi u jeżistu flimkien ma' apparatmenti għall-btajjel effettivament mikrija. Fil-każ ta' diffikultajiet, iż-żewġ metodi l-oħra proposti għad-djar ta' villeġġjatura huma aċċettabbli wkoll għall-proprjetajiet għal żmien determinat. Il-kera attribwita għandha tkun fuq bażi netta, sabiex ikunu evitati ħlasijiet ta' għadd doppju koperti mill-pagament perjodiku.

Il-prinċipju 10:

Rigward akkomdazzjoni għal żmien determinat, għandhom jiġu applikati l-istess proċeduri kif isir għad-djar ta' villeġġjatura.

1.4.4. *Il-persuni li jalloġġjaw fi kmamar awżiljari*

Fil-parti l-kbira tal-pajjiżi, numru kbir ta' studenti jiġu akkomodati fil-kmamar awżiljari. Ta' spiss dan jestendi għal żgħażagħ oħrajn jew għal dawk li jkunu impjegati f'xogħol li jinvolvi li jkunu 'l bogħod minn darhom. Jekk il-kamra tkun parti minn residenza mikrija, jiġifieri tkun sullokata, ma jidher li jkun l-ebda problema kbira. Il-kera tal-kamra awżiljari tista' titqies bħala kontribut għall-kera effettiva ewlenija, jiġifieri trasferiment bejn il-familji. Madankollu, jekk il-kamra tkun parti minn residenza okkupata mill-proprjetarju ikun għadd doppju li tkun inkluża kemm il-kera li tħallas il-persuna li qed talloġġja fil-kamra awżiljari kif ukoll il-kera attribwita fl-intier tagħha. Probabbilment is-soluzzjoni korretta tkun li l-kera effettiva mħallsa mill-persuna li qed talloġġja fil-kamra awżiljari titqies għall-perċentwali tar-residenza li tokkupa u li tkun attribwita kera għall-bqija. Madankollu, dan jista' ma jkunx prattiku biex jiġi implimentat. Minflok, wieħed jista' jqis il-kera bħal trasferiment li jinvolvu l-kondiviżjoni ta' l-ispejjeż tar-residenza. Dan ikun simili għall-ewwel każ sakemm il-kera effettiva tal-kamra awżiljari titqies bħala kontribut għall-kera ewlenija attribwita. Bħala konsegwenza ta' dan it-trattament, jekk is-settur tad-djar jiġi analizzati skond gruppi, se jkollha ssir korrezzjoni.

Punt ieħor huwa kif tiġi ttrattata s-sullokazzjoni ta' diversi kmamar. F'dan il-każ, qed jiġi ssuġġerit li t-terminu persuni li jalloġġjaw fi kmamar awżiljari japplika biss meta l-proprjetarju jew il-kerrej ewlieni nnifsu jkompli jokkupa r-residenza wkoll. Inkella, is-sullokazzjoni għandha titqies bħala attività ekonomika separata (servizz jew pensjoni ta' residenza).

Il-prinċipju 11:

Il-kirjiet imħallsa għall-kmamar awżiljari f'residenza għandhom jitqiesu bħala kontribut għall-kera ewlenija sakemm il-proprjetarju jew il-kerrej ewlieni jkompli jokkupa r-residenza.

1.4.5. *Ir-residenzi battala*

L-ewwelnett, residenza mikrija dejjem titqies bħala okkupata anki jekk il-kerrej jagħżel li jgħix band'oħra. It-tieninett, skond is-soluzzjoni ġenerali miftiehma għad-djar ta' villeġġjatura u għall-akkomodazzjoni għal żmien determinat, il-kera annwali impliċitament tirrifletti ż-żmien medju ta' okkupanza. Għalhekk, il-problema tar-residenza battala hija ristretta għal residenzi mhux mikrija li ma jintużawx mill-proprjetarju, jiġifieri li jkunu disponibbli biex jinbiegħu jew jinkrew. F'każijiet bħal dawn, ma jiġi pprovdut l-ebda servizz ta' residenza, għalhekk għandha titniżżel kera ta' żero.

L-informazzjoni meħtieġa sabiex ikun iddeterminat jekk proprjetà mhux mikrija tkunx battala jew le tista' tkun ibbażata fuq id-dikjarazzjoni tal-proprjetarju jew tal-ġirien. Fin-nuqqas ta' informazzjoni bħal din, l-eżistenza ta' l-għamara tista' tintuża bħala indikazzjoni li l-proprjetà tkun okkupata. B'kuntrast, residenzi mhux mgħammra jistgħu jitqiesu bħala battala, peress li huwa diffiċli li wieħed jimmaġina li qed jiġi pprovdut servizz ta' residenza. Ir-residenzi battala għandhom jinkludu wkoll ir-residenzi li jerġgħu jinkisbu wara nuqqas ta' pagamenti, jew li jkunu battala għal perjodu qasir ta' żmien peress li l-aġenzija tad-djar ma ssibx kerrej ġdid immedjatament. Każ problematiku huwa residenza battala li tkun kompletament mgħammra u tista' tintuża immedjatament mill-proprjetarju. Hawnhekk wieħed jista' jargumenta li mhu qed jiġi pprovdut l-ebda servizz ta' residenza sakemm ir-residenza ma tkunx effettivament okkupata mill-proprjetarju. Imma peress li dan huwa paragunabbli mal-każ ta' residenza mikrija imma battala, jidher xieraq li tr-residenza titniżżel bħala kera. Għalhekk, ir-residenzi mgħammra okkupati mill-proprjetarju ġeneralment jitqiesu bħala okkupati.

Residenza battala xorta tista' takkumula l-ispejjeż, bħan-nefqa kurrenti fuq il-manutenzjoni, l-elettriku, il-primjums ta' l-assikurazzjoni, it-taxxi, eċċ. Dawn għandhom ikunu inklużi taħt il-konsum intermedju, it-taxxi l-oħra fuq il-produzzjoni, eċċ. Bħal fil-każ ta' intrapriża li ma tkun qed tipproduċi l-ebda servizz, dan jista' jwassal għal valur negattiv miżjud.

Il-prinċipju 12:

Għal residenza mhux mikrija, li tkun disponibbli biex tinbiegħ jew tinkera, għandha titniżżel kera ta' żero. B'mod ġenerali, residenza mgħammra okkupata mill-proprjetarju għandha tiġi ttrattata bħal residenza okkupata.

1.4.6. *Il-garaxxijiet*

Peress li l-garaxxijiet huma parti mill-formazzjoni ta' kapital gross fiss, huwa xieraq mhux biss li fil-produzzjoni ta' l-ekonomija jiġi inkluż is-servizz ta' dawk mikrija imma anki li tiġi kkalkulata l-produzzjoni attribwita għall-garaxxijiet okkupati mill-proprjetarju. Fiż-żewġ każi, il-garaxx jirrappreżenta element ta' kumditá tar-residenza bħal kwalunkwe faċilità oħra. Dan għandu jinkludi x-xelters għall-parkeġġ (*car ports*) u l-postijiet tal-parkeġġ peress li probabbilment dawn għandhom l-istess funzjoni.

Il-paragrafu 3.64 ta' l-ESA95 jipprovdi li "għall-garaxxijiet li jkunu sseparati mir-residenzi, li jintużaw mill-proprjetarju għal finijiet ta' konsum finali b'konnessjoni ma' l-użu tar-residenza, għandha ssir attribuzzjoni simili. M'għandha ssir l-ebda attribuzzjoni għall-garaxxijiet li jntużaw mill-proprjetarju privat tagħhom biss sabiex jipparkja qrib il-post tax-xogħol tiegħu".

Ġeneralment, ikun hemm aktar residenzi okkupati mill-proprjetarju minn residenzi mikrija b'garaxx. Sabiex din id-differenza strutturali tkun inkluża b'mod xieraq, l-aħjar mod jidher li huwa li l-eżistenza ta' garaxx tintuża bħal kriterju ta' stratifikazzjoni.

Il-prinċipju 13:

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

2. IL-KONSUM INTERMEDJU

Il-konsum intermedju irid ikun konsistenti mal-produzzjoni. Skond il-klassifikazzjoni tal-konsum individwali skond il-fini (COICOP), il-ħlasijiet għat-tiswin, għall-ilma, għall-elettriku, eċċ, kif ukoll il-parti l-kbira tal-manutenzjoni u tat-tiswijiet assoċjati mad-djar għandhom ikunu rreġistrati separatament u b'hekk eskludi mill-produzzjoni tas-servizzi tar-residenzi.

Fil-prattika, madankollu, diversi ħlasijiet kif ukoll il-manutenzjoni u t-tiswijet jista' jkollhom jitqiesu bħala parti mis-servizz tal-kera minħabba li ma jistgħux jiġu sseparati. Il-livell tal-GNI m'għandux ikun affetwat, jekk, għall-konsum intermedju u għall-produzzjoni, it-trattament gross jitwettaq b'mod konsistenti.

Rigward it-tiswijiet u l-manutenzjoni, għandha ssir distinzjoni bejn tliet kategoriji. L-ewwelnett, it-titjib fl-assi fissi eżistenti li jmur ferm lilhinn mir-rekwiżiti tal-manutenzjoni u tat-tiswijiet ordinarji jiġi inkluż fil-formazzjoni tal-kapital gross fiss (il-paragrafu 3.107 ta' l-ESA95).

It-tieninett, in-nefqa fuq il-manutenzjoni u t-tiswijiet ordinarji li jkollu proprjetarju okkupant fuq id-dekorazzjoni, il-manutenzjoni u t-tiswija tar-residenza li tipikament ma jitwettqux mill-kerrejja tiġi ttrattata bħala konsum intermedju biex jiġu prodotti s-servizzi tar-residenzi (il-paragrafu 3.77 ta' l-ESA95).

Fl-aħħarnett, it-tindif, id-dekorazzjoni u l-manutenzjoni tar-residenza, sakemm dawn l-attivitajiet ukoll ikunu komuni għall-kerrejja, jiġu eskluži mill-produzzjoni (il-paragrafu 3.09 ta' l-ESA95). L-ispejjeż relatati ma' dawn l-attivijiet għandhom jiġu rreġistrati direttament bħala konsum finali tal-familji. Fil-paragrafu 3.76 ta' l-ESA95 ġie pprovdut li n-nefqa għall-konsum finali ta' familja tinkludi l-materjali għat-tiswijiet iż-żgħar fi u għad-dekorazzjoni interna tar-residenzi ta' tip li tipikament jitwettqu mill-kerrejja kif ukoll mill-proprjetarji.

Dan ifisser li, għar-residenzi okkupati mill-proprjetarji, il-konsum intermedju għandu jkorpi l-istess tipi ta' manutenzjoni u ta' tiswijiet ordinarji kif normalment jitqiesu bħala konsum intermedju minn sid il-kera għal residenzi mikrija simili. In-nefqa fuq it-tiswijiet u l-manutenzjoni ta' tip li tipikament jitwettqu mill-kerrejja pjuttost milli minn sidien il-kera għandha tkun ittrattata bħala nefqa għall-konsum finali ta' familja kemm għall-kerrejja kif ukoll għall-proprjetarji okkupanti.

Il-konsum intermedju tal-manutenzjoni u tat-tiswijiet ordinarji relatati ma' residenzi okkupati mill-proprjetarju jista' jkun derivat minn sorsi statistiċi diretti bħal servejs tal-baġits tal-familji. Meta l-proporzjon tal-konsum intermedju mal-produzzjoni għar-residenzi okkupati mill-proprjetarju jkun ferm differenti mill-proporzjon għas-settur tar-residenzi mikrija, ir-raġunijiet għal dan għandhom ikunu investigati. Meta d-differenza tkun ikkawżata minn differenzi fil-kwalità, pereżempju livell differenti ta' manutenzjoni ordinarja għal residenzi li mill-bqija jkunu simili, il-kirjiet attribwiti għandhom jiġu aġġustati b'mod xieraq.

Il-konsum intermedju għandu jinkludi s-servizzi ta' intermedjazzjoni finanzjarja mkejla b'mod indirett (FISIM) skond ir-Regolament tal-Kunsill (KE) Nru 448/98 [1]. Dan jinkludi l-konsum intermedju tal-familji fil-kapaċità tagħhom bħala proprjetarji tar-residenzi b'relazzjoni għas-self għar-residenzi.

Kif ġie ddikjarat fit-taqsima 1.4.5, ir-residenzi battala jistgħu jwasslu għal konsum intermedju. Bħala punt ġenerali, qed jiġi enfasizzat li l-għadd doppju tal-konsum intermedju fil-każ ta' residenzi proprjetà ta' persuna li tħaddem għandu jkun evitat.

Il-prinċipju 14:

Il-konsum intermedju għandu jkun stabbilit skond id-definizzjoni ta' produzzjoni ta' servizzi tar-residenzi. B'mod ġenerali, iż-żewġ elementi għandhom jeskludu l-ħlasijiet għat-tisħin, għall-ilma, għall-elettriku, eċċ. Jekk għal raġunijiet prattiċi jiġi ppreferut trattament differenti, dan ikun aċċettabbli sakemm il-livelli tal-GDP u tal-GNI ma jiġux affetwati.

3. IT-TRANŻAZZJONIJIET MAL-BQIJA TAD-DINJA

Skond il-paragrafi 1.30 u 2.15 ta' l-ESA95, l-unitajiet nonresidenti jitqiesu bħala unitajiet residenti teoretiċi fil-kapaċità tagħhom ta' proprjetarji ta' art jew ta' bini fit-territorju ekonomiku tal-pajjiż, imma biss rigward it-tranżazzjonijiet li jaffetwaw art bħal din jew bini bħal dan.

Dan ifisser li s-servizz ipprovdut minn residenza li tkun proprjetà ta' nonresidenti jkun inkluż fil-produzzjoni ta' l-ekonomija fejn tinsab ir-residenza. Fil-każ ta' residenza okkupata mill-proprjetarju ta' nonresidenti, allura għandha tiġi rreġistrata l-esportazzjoni ta' servizzi tar-residenzi, u l-bilanċ favorevoli operattiv nett korrispondenti għandu jiġi rreġistrat bħala dħul primarju mħallsa lill-bqija tad-dinja (il-paragrafi 3.142 u 4.60 ta' l-ESA95).

Rigward ir-residenti li jkollhom residenzi barra mill-pajjiż, il-paragrafu 3.64 ta' l-ESA95 jipprovdi li "il-valur tal-kera tar-residenzi okkupati mill-proprjetarju barra mill-pajjiż, eż. djar ta' villeġġjatura, m'għandux ikun irreġistrat bħala parti mill-produzzjon domestika, imma bħala importazzjonijiet ta' servizzi u l-bilanċ favorevoli operattiv nett korrispondenti għandu jiġi rreġistrat bħala dħul primarju riċevut mill-Bqija tad-Dinja".

B'mod ġenerali, jinqalgħu ftit problemi jekk il-proprjetà ta' nonresidenti tkun effettivament mikrija lil residenti, peress li l-fluss monetarju se jkun osservat u inkluż fil-bilanċ tal-pagamenti. Ir-residenzi li jkunu proprjetà ta' u okkupati minn residenti barranin ikollhom jiġu identifikati separatament. In-nazzjonalità ta' proprjetarju okkupant mhix biżżejjed biex resident ikun isseparat min-nonresident. 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' proprjetarji nonresidenti bejn l-Istati Membri kkonċernati. Madankollu, hemm nuqqas ġenerali ta' informazzjoni dwar il-proprjetarji okkupanti nonresidenti. L-informazzjoni dwar ir-residenti li jkollhom djar ta' villeġġjatura barra mill-pajjiż hija saħansitra aktar skarsa. Sabiex ikunu evitati inkonsistenzi, Stat Membru li jnaqqas dħul primarju għal residenzi okkupati minn proprjetarji nonresidenti fl-istess ħin għandu jżid dħul primarju għal residenzi barra mill-pajjiż li jkunu proprjetà ta' u okkupati minn residenti.

Kwistjoni speċjali f'dan ir-rigward hija relatata ma' proprjetajiet għal żmien determinat. Peress li għall-istess perjodu kontabbli, proprjetà bħal din tista' tkun okkupata minn residenti ta' pajjiżi differenti, allokazzjoni diretta lill-pajjiż ta' l-oriġini tidher kważi impossibbli. Jistgħu jinkisbu riżultati paragunabbli billi jintuża metodu aktar fattibbli. L-ewwelnett, il-valur (attribwit) miżjud iġġenerat minn akkomodazzjoni għal żmien determinat jiġi allokat lill-pajjiż ta' l-oriġini tal-kumpanija proprjetarja. Sussegwentement, il-kumpanija proprjetarja tista' tintalab tipprovdi informazzjoni dwar il-pajjiżi ta' l-oriġini tal-proprjetarji għal żmien determinat, li tista' tagħmilha ta' muftieħ ta' tqassim.

Il-prinċipju 15:

Skond l-ESA95, ir-residenzi kollha fit-territorju ekonomiku ta' Stat Membru jikkontribwixxu għall-GDP tiegħu. Il-bilanċ favorevoli operattiv nett riċevut min-nonresidenti bħala proprjetarji ta' art u ta' bini f'dak il-pajjiż għandu jiġi rreġistrat bħala dħul minn proprjetà lill-bqija tad-dinja u għalhekk għandu jitnaqqas mill-GDP matul it-tranżizzjoni għall-GNI (u viċe versa). Dan il-bilanċ favorevoli operattiv nett għandu jinftiehem bħala l-bilanċ favorevoli operattiv nett mill-kera effettiva u attribwita tar-residenzi. Stat Membru li jnaqqas dħul minn proprjetà għal residenzi okkupati minn proprjetarji nonresidenti fl-istess ħin għandu jżid dħul minn proprjetà għar-residenzi barra mill-pajjiż li jkunu proprjetà ta' residenti u okkupati minnhom.

[1] ĠU L 58, 27.2.1998, p. 1. Ir-Regolament kif emendat mir-Regolament (KE) Nru 1882/2003 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill.