

COMISIÓN

DECISIÓN DE LA COMISIÓN

de 18 de julio de 1995

por la que se especifican los principios para el cálculo de los servicios de alquiler de viviendas, con vistas a la aplicación del artículo 1 de la Directiva 89/130/CEE, Euratom del Consejo relativa a la armonización del establecimiento del producto nacional bruto a precios de mercado

(Texto pertinente a los fines del EEE)

(95/309/CE, Euratom)

LA COMISIÓN DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea de la Energía Atómica,

Vista la Directiva 89/130/CEE, Euratom del Consejo, de 13 de febrero de 1989 ⁽¹⁾, relativa a la armonización del establecimiento del producto nacional bruto a precios de mercado y especialmente su artículo 1,

Considerando que para definir el producto nacional bruto a precios de mercado (PNBpm) con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1 de la Directiva 89/130/CEE, Euratom es preciso aclarar los principios del cálculo de los servicios de alquiler de viviendas tal y como se utiliza a efectos del Sistema Europeo de Cuentas Económicas Integradas;

Considerando que las medidas previstas en la presente Decisión se ajustan al dictamen del Comité establecido por el artículo 6 de la Directiva 89/130/CEE, Euratom,

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

Artículo 1

Con el fin de aplicar el artículo 1 de la Directiva 89/130/CEE, Euratom se utilizarán los siguientes principios al calcular los servicios de alquiler de viviendas:

- para recopilar la producción de servicios de vivienda, los Estados miembros utilizarán el método de estratificación basado en los alquileres reales;
- los Estados miembros utilizarán análisis tabulares o técnicas estadísticas para deducir criterios de estratificación pertinentes;
- el alquiler real deberá entenderse como el alquiler a pagar por el derecho a utilizar una vivienda no amueblada;

- para registrar los alquileres imputados habrán de explotarse los datos de los alquileres reales de todos los contratos de viviendas de propiedad privada;
- en los países en que el parque privado de viviendas alquiladas es pequeño, el nivel correspondiente de los alquileres en el sector privado podrá obtenerse, bien utilizando los alquileres (públicos) corregidos, bien, en casos excepcionales justificados, empleando otros métodos objetivos tales como el método del coste de utilización;
- los alquileres de las viviendas amuebladas podrán utilizarse también para ampliar la base de los alquileres imputados, si se reducen para excluir el pago por la utilización del mobiliario;
- los Estados miembros podrán extrapolar las cifras de un año base utilizando indicadores adecuados de cantidad, precio y calidad.

Los principios para el cálculo de los servicios de alquiler de viviendas figuran en el Anexo a la presente Decisión.

Artículo 2

La fecha límite para presentar a la Comisión (Eurostat) los cálculos de los servicios de alquiler de viviendas de conformidad con los principios fijados en el Anexo correspondientes a los años 1988 en adelante será el 30 de septiembre de 1996.

Artículo 3

Los destinatarios de la presente Decisión serán los Estados miembros.

Hecho en Bruselas, el 18 de julio de 1995.

Por la Comisión

Yves-Thibault DE SILGUY

Miembro de la Comisión

⁽¹⁾ DO nº L 49 de 21. 2. 1989, p. 26.

ANEXO

Con el fin de aplicar el artículo 1 de la Directiva 89/130/CEE, Euratom, se aportan las siguientes aclaraciones sobre el cálculo de la producción, los consumos intermedios y las operaciones con el resto del mundo relativos a servicios de alquiler de viviendas.

1. PRODUCCIÓN DE SERVICIOS DE ALQUILER DE VIVIENDAS**1.1. Método básico**

En las cuentas nacionales, por convenio, la producción de servicios de alquiler de viviendas incluye no sólo los servicios producidos por viviendas alquiladas, sino también los que corresponden a viviendas ocupadas por sus propietarios. En lo que respecta a la valoración de la producción de los servicios de alojamiento, en el apartado 315.i del Sistema Europeo de Cuentas Económicas Integradas (SEC) se establece que « los servicios producidos por la propiedad de las viviendas se miden por el precio del alquiler si están alquiladas, o por el valor de los alquileres de viviendas similares cuando están ocupadas por sus propietarios. » El principal problema para aplicar esta norma consiste en la interpretación del adjetivo « similares » en el caso de las viviendas ocupadas por sus propietarios. En la práctica, se utilizan básicamente dos métodos diferentes para aplicarla⁽¹⁾. Por una parte, la mayoría de los países recurren al método de estratificación, que consiste en combinar el parque total de viviendas desglosado en diversos estratos con la información sobre los alquileres pagados en cada estrato. Por otra parte, algunos países utilizan para las viviendas ocupadas por sus propietarios el método de autoevaluación, que consiste en registrar el alquiler potencial calculado por los propietarios.

Esta diferencia de procedimientos puede explicarse, hasta cierto punto, por el hecho de que el porcentaje de viviendas ocupadas por sus propietarios en los Estados miembros varía entre el 42 % y el 77 %. Cuando existe un alto porcentaje de viviendas ocupadas por sus propietarios, puede resultar difícil, en determinadas circunstancias, obtener el alquiler real de viviendas similares, tal y como se requiere en el método de estratificación. Sin embargo, cabe subrayar que algunos países con un porcentaje muy elevado de viviendas ocupadas por sus propietarios aplican, de hecho, el método de estratificación. Por otra parte, el principal problema del método de autoevaluación consiste en el considerable elemento subjetivo de la estimación. Esto provoca inexactitudes sustanciales, debidas a sobrevaloraciones o infravaloraciones (según las circunstancias) e incrementará el margen de error del cálculo del PNB de forma paralela a la proporción de viviendas ocupadas por sus propietarios. Además, al variar las circunstancias, es poco probable que la tendencia del margen de error sea estable en el tiempo.

Puesto que el método de autoevaluación tiene un fuerte componente subjetivo, parece razonable, desde el punto de vista estadístico, recomendar el método de estratificación. En términos generales, el método de estratificación utiliza la información sobre los alquileres reales de las viviendas alquiladas para obtener una estimación del valor del alquiler del parque total de viviendas. Esto puede interpretarse como un procedimiento de extrapolación basado en un enfoque cantidad-precio. Es preciso proceder a una estratificación del parque de viviendas para obtener una estimación más fiable y tomar correctamente en consideración las diferencias relativas de precios. Dado que los alquileres dependen de las características de las viviendas, parece imprescindible tener en cuenta este factor. Posteriormente, se aplica el alquiler medio por estrato al número de viviendas de ese estrato concreto. Si la información disponible procede de encuestas por muestreo, la extrapolación habrá de realizarse para una parte de las viviendas alquiladas y para la totalidad de las viviendas ocupadas por sus propietarios. El procedimiento detallado para determinar un alquiler por estrato suele efectuarse para un año base y se suele extrapolar después el resultado a los años corrientes.

Las dificultades que entraña este método, es decir, la carencia de alquileres reales para determinados estratos de viviendas ocupadas por sus propietarios, podrán resolverse, probablemente, en la mayoría de los casos, aplicando métodos estadísticos más sofisticados, como pueden ser las técnicas de regresión, o una versión ampliada de los métodos holandeses de puntos. Naturalmente, esto no resuelve el caso extremo de un parque de viviendas ocupado en su totalidad por sus propietarios. Para valorar objetivamente un caso así, podría aplicarse el método del coste de utilización. De forma resumida, éste consiste en sumar todos los elementos pertinentes del coste, tales como los consumos intermedios y el consumo de capital, así como una cantidad para el excedente de explotación neto que incluya los intereses de las posibles hipotecas. El Comité de gestión del PNB fijará los detalles de este método en cuanto sea necesario.

Principio 1:

Para recopilar la producción de servicios de alquiler de viviendas, los Estados miembros aplicarán el método de estratificación basado en los alquileres reales, bien por extrapolación directa, bien por

⁽¹⁾ Hasta hace poco, un Estado miembro disponía de una valoración objetiva del alquiler asignado a las viviendas ocupadas por sus propietarios, es decir, el valor prorrateable, que consistía en el alquiler potencial calculado por las autoridades fiscales.

medio de la regresión econométrica. En lo relativo a las viviendas ocupadas por sus propietarios, esto supone la utilización de los alquileres reales de viviendas similares. En el caso excepcional justificado de que no se conozcan los alquileres reales de determinados estratos o los datos no sean fiables desde el punto de vista estadístico, podrán emplearse otros métodos objetivos tales como el método del coste de utilización.

1.2. Estratificación del parque de viviendas

1.2.1. Factores que influyen en el nivel de los alquileres

Una primera serie de variables que determinan el nivel de los alquileres reales está relacionada con las características de la vivienda y el edificio. Para empezar, resultará importante el tamaño de la vivienda, en lo relativo tanto a la superficie como al número de habitaciones. Cuanto mayor sea éste, más elevado será el alquiler real. No obstante, por otra parte, el importe del alquiler por metro cuadrado tiende a descender con el tamaño de la vivienda. Otro factor importante se refiere a las instalaciones de la vivienda. Aquí pueden incluirse variables tales como la existencia de cuarto de baño, balcón o terraza, revestimientos especiales para el suelo o las paredes, chimenea, calefacción central, aire acondicionado, acristalamientos especiales u otras medidas para el aislamiento acústico o térmico; también es pertinente la disposición de la vivienda. En lo relativo al edificio, puede influir la existencia de algunas instalaciones tales como garaje, ascensor, piscina, jardín, o incluso la situación de una vivienda dentro del edificio. Además, el tipo de edificio (vivienda unifamiliar, casa adosada o piso), la arquitectura, la antigüedad, o el número de viviendas que componen el edificio pueden influir también en el alquiler.

Una segunda serie de variables está relacionada con las características del entorno. Es de sobra conocida la diferencia de alquiler entre viviendas comparables en zona urbana y zona rural. La distancia a un centro económico o el tipo de paisaje (terreno llano o montañoso) pueden desempeñar también un papel. Además, factores tales como la vista, las zonas verdes, la infraestructura viaria y de transporte, los comercios, los colegios y la fama y la seguridad de un barrio tienen cierta influencia sobre los alquileres reales.

Otra serie de variables puede resumirse como factores socioeconómicos. Por ejemplo, en la mayor parte de los países los alquileres están influidos por normativas públicas que establecen restricciones o subvenciones. Además, la antigüedad o el tipo (temporal o permanente) del contrato de alquiler, el número de habitantes por vivienda (pisos compartidos), el tipo de propietario (administración pública, cooperativa de viviendas sociales, propietario privado o empleador) o la política de alquileres del propietario pueden influir también en el alquiler.

Naturalmente, existen otras variables que pueden influir sobre los alquileres. No obstante, para compilar todos los factores mencionados anteriormente pueden necesitarse cuestionarios demasiado prolijos. Por lo tanto, cabe estudiar la posibilidad de utilizar los valores capital para la estratificación. El motivo para utilizar el valor capital de una vivienda reside en que refleja todas sus características importantes. Por lo tanto, el valor de capital se considera un factor de estratificación implícita. La utilización de la relación valor capital/alquiler real puede considerarse un enfoque viable, especialmente en los países en que las viviendas alquiladas representan una mínima parte del parque de viviendas. Si dicha relación fuera estable, este método permitiría establecer el valor del alquiler de los estratos de viviendas que sólo figuran entre las ocupadas por sus propietarios. Además, la utilización de valores capital puede combinarse con la de criterios « físicos » de estratificación. En esta situación, se supone que los valores capital reflejan los criterios « físicos » de estratificación que faltan. En cualquier caso, los valores capital que se utilicen para el cálculo de los alquileres habrán de basarse en una valoración objetiva establecida para un año de referencia actualizado.

En la práctica, la estratificación difiere entre los Estados miembros en lo relativo tanto al número de estratos como a los criterios precisos utilizados para definirlos. Aunque a primera vista esto pueda causar cierta inquietud, hay que subrayar que determinados criterios básicos, como el tamaño y la situación (geográfica) de las viviendas, se utilizan en casi todas partes. Además, debe aceptarse de forma general, que la idoneidad de otros elementos no será la misma en todos los países y que son los propios Estados miembros los más indicados para establecer los criterios significativos. Esto, a su vez, hace necesario realizar un análisis básico detallado de los alquileres reales utilizados para calcular los valores de los estratos.

Principio 2:

Para realizar la estratificación, los Estados miembros utilizarán los elementos importantes de las viviendas. Dichos elementos pueden estar relacionados con características de la vivienda y el edificio, del entorno, o con factores socioeconómicos. Además, es posible utilizar con este fin valores capital actualizados, si se basan en una valoración objetiva.

1.2.2. Selección de los criterios de estratificación

Dada la diversidad de elementos que influyen en los alquileres de las viviendas, la primera tarea consiste en estudiar qué variables tienen una repercusión considerable. Una manera de determinar las variables significativas consiste en realizar un análisis tabular de la información estadística disponible. Posiblemente, los métodos utilizados en la mayoría de los Estados miembros se basan en este tipo de análisis. Para obtener una medida de valoración objetiva, parece conveniente calcular la desviación cuadrática media de los alquileres reales dentro de un estrato. De esta forma, se crea un incentivo para alcanzar posibles mejoras de la estratificación, seleccionando estratos en los que se minimice la desviación cuadrática media. Por lo tanto, se recomienda calcular la desviación cuadrática media por estrato, al menos en los casos en que la estratificación afecta tanto al nivel de los alquileres reales como al de los alquileres imputados.

Determinadas técnicas estadísticas avanzadas, tales como el análisis de regresión (múltiple), ofrecen un enfoque más sofisticado. Por medio de dicho análisis, es posible valorar la influencia de variables concretas, de tal manera que las variaciones de los alquileres pueden atribuirse a determinadas características. De forma resumida, por medio de este método se puede cuantificar el poder explicativo de una variable (a través del coeficiente de correlación). Por añadidura, su empleo permite clasificar las características según su importancia, lo que ayuda a determinar dónde es preciso estratificar con mayor detalle. Combinando las variables más importantes, utilizando las técnicas estadísticas avanzadas para seleccionar variables importantes se considera una forma eficaz de estratificar el parque de viviendas. Además, tales técnicas parecen adecuadas para calcular el alquiler medio en los casos en que no existen las observaciones correspondientes en el sector de las viviendas alquiladas (estrato vacío).

Una ventaja añadida de seleccionar los criterios de estratificación con arreglo a técnicas estadísticas avanzadas consiste en que se evita la necesidad de establecer criterios uniformes para todos los países. Para obtener resultados comparables, basta con establecer una clasificación de los criterios más importantes y fijar el nivel de poder explicativo global requerido. Naturalmente, los análisis de regresión dependen, en gran medida, de la información estadística disponible. No obstante, aun cuando la información estadística sea restringida, este método puede ser un incentivo para futuras mejoras.

Dado que la información sobre las diferentes variables que influyen en los alquileres depende principalmente del desarrollo de las estadísticas básicas, las posibilidades de utilizar técnicas estadísticas avanzadas pueden estar restringidas actualmente. Por lo tanto, se recomienda a los Estados miembros utilizar un método estándar, consistente en aplicar todos los criterios significativos fijados a partir de los análisis tabulares. Para estratificar el parque de viviendas, es preciso utilizar, como mínimo, el tamaño, la situación y al menos otro elemento importante de las viviendas; la estratificación supondrá un mínimo de 30 casillas. El desglose del parque de viviendas debe ser significativo y representativo del total de dicho parque. Puede utilizarse una técnica estadística avanzada para determinar la o las variantes explicativas importantes para seleccionar los estratos.

En la práctica, no obstante, los Estados miembros pueden preferir utilizar menos variables, o variables diferentes de las extraídas utilizando el método estándar. Esto puede aceptarse, siempre que se haya realizado previamente un análisis de regresión (múltiple), que demuestre que se alcanza un nivel razonable de poder explicativo. Para asegurarse de que se obtienen resultados comparables, se recomienda utilizar como umbral un coeficiente de correlación de al menos el 70 %. Este valor mínimo podrá aceptarse dentro de un muestreo amplio, tras eliminar los alquileres bajos o iguales a cero y los valores erráticos.

Principio 3 :

Los Estados miembros utilizarán análisis tabulares o técnicas estadísticas para extraer criterios de estratificación significativos. Habrán de utilizarse como mínimo el tamaño, la situación y al menos otro elemento importante de las viviendas. Deberán obtenerse al menos 30 casillas, tres clases de tamaños y dos tipos de situación. Podrá aceptarse el uso de menos variables u otras variables, siempre y cuando se haya demostrado previamente que el coeficiente de correlación (múltiple) alcanza el 70 %.

1.2.3. Alquileres reales e imputados

Generalmente, el alquiler se define como el precio a pagar por el derecho a utilizar una vivienda no amueblada. Por lo tanto, habrán de excluirse los gastos de calefacción, agua, electricidad, etc. aunque a veces pueda resultar difícil separarlos en la práctica. Para adecuarse a las normas de valoración del SEC, la producción de servicios de alquiler de viviendas excluirá el impuesto sobre el valor añadido facturado.

En lo que respecta a los alquileres reales, resultan probablemente más importantes determinadas ayudas públicas. Por ejemplo, las transferencias de las administraciones públicas (prestaciones de alojamiento, etc.) a los hogares en su calidad de consumidores, que se pagan a los propietarios directamente, por motivos administrativos. Según la fuente de información, el importe del alquiler real puede diferir. Por lo tanto, si la fuente de información es el inquilino, será necesario corregir el alquiler real observado, sumándole las subvenciones específicas a los alquileres.

Además, para emplear los alquileres reales al imputar los de las viviendas no alquiladas, es preciso clarificar varias cuestiones fundamentales que repercuten en la armonización de los datos. La primera consiste en decidir si deben utilizarse todos los alquileres reales o sólo los de los nuevos contratos para la imputación. Según el objetivo perseguido, pueden aportarse diversos argumentos teóricos para utilizar los alquileres reales pagados en virtud de los nuevos contratos, los contratos firmados en el año de construcción, o los contratos « medios ». Si se aplica la norma general, es decir, utilizar los alquileres de viviendas similares, no parece aceptable limitar la base de la imputación a los alquileres de los nuevos contratos. Dado que para el sector de las viviendas alquiladas se utilizan los alquileres « medios », debería hacerse lo mismo para el de las viviendas ocupadas por sus propietarios. Además, si se adoptara una solución diferente, es probable que se plantearan grandes problemas en muchos países al aplicar el método de estratificación. En breves palabras, la conclusión es que para calcular los alquileres imputados, deberán utilizarse los alquileres reales medios de todos los contratos.

La segunda cuestión se refiere al problema de si se pueden utilizar los alquileres de las viviendas de propiedad pública para llevar a cabo la imputación. Dado que las viviendas ocupadas por sus propietarios son en su mayoría de propiedad privada, en principio, únicamente podrán utilizarse para la imputación alquileres reales de sector privado. No obstante, si las observaciones de los alquileres reales de las viviendas de propiedad privada de que se dispone no constituyen una base suficiente para la imputación, podrán utilizarse excepcionalmente los alquileres de las viviendas de propiedad pública, siempre y cuando se corrijan al alza para reflejar las subvenciones que únicamente se conceden a las viviendas públicas, no a las privadas.

También se plantea el problema de la utilización de los alquileres de las viviendas amuebladas para ampliar la base de los alquileres imputados. En principio, la base para imputar un valor de alquiler a las viviendas ocupadas por sus propietarios son los alquileres de viviendas no amuebladas. Por lo tanto, los alquileres de las viviendas amuebladas no puedan utilizarse directamente, sino que, para evitar imputar un nivel de alquiler equivocado, deben reducirse para excluir el pago por la utilización del mobiliario.

Principio 4 :

El alquiler real debe entenderse como el alquiler a pagar por el derecho a utilizar una vivienda no amueblada. Por lo tanto, si la fuente de información es el inquilino, será necesario corregir el alquiler real observado, sumándole las posibles subvenciones específicas a los alquileres pagadas directamente a los propietarios por razones administrativas. Para calcular los alquileres imputados, deben utilizarse los alquileres reales de todos los contratos de alquiler de viviendas de propiedad privada. Si resultase necesario por motivos estadísticos, podrán utilizarse excepcionalmente los alquileres de las viviendas de propiedad pública, siempre y cuando se corrijan al alza para reflejar las subvenciones que únicamente se conceden a las viviendas públicas, no a las privadas. De forma similar, los alquileres de las viviendas amuebladas podrán incluirse en la base de la imputación, previa deducción del diferencial del alquiler de viviendas amuebladas y viviendas no amuebladas.

1.3. Fuentes para el cálculo del año de base y métodos de extrapolación

1.3.1. Parque de viviendas

Un elemento esencial del cálculo según el método de estratificación consiste en la información sobre el parque de viviendas. Dicha información constituye el universo de referencia para los procedimientos de extrapolación. En términos generales, el parque de viviendas está formado por todos los edificios o partes de edificios utilizados como viviendas. En la sección relativa a los problemas especiales se aportarán más precisiones. Las fuentes principales que se utilizan en toda la Comunidad para establecer los parques de viviendas son los catastros, los registros administrativos de edificios, o los censos de población. Generalmente, la cifra del año de base se actualiza, para llegar a la estimación del año corriente.

En lo relativo al parque de viviendas del año de base, los censos de viviendas parecen ser las fuentes menos problemáticas y más completas, especialmente cuando se realiza al mismo tiempo un censo de población. Los registros administrativos de edificios dependen en gran medida de procedimientos legales, que plantean algunas dudas en cuanto al registro correcto de ampliaciones, mejoras, conversiones y demoliciones de viviendas. Si se utiliza la información suministrada por los hogares en los censos de población como base para el parque de viviendas pueden plantearse problemas, ya que los resultados tienden a infravalorar las residencias secundarias desocupadas en la fecha del censo.

Principio 5 :

Para registrar el parque de viviendas del año de base, los Estados miembros utilizarán un censo de viviendas, un censo de población, o un registro administrativo de edificios como base inicial. Los censos de viviendas suelen suministrar la información más completa, mientras que si se recurre a registros administrativos de edificios y a censos de población es preciso realizar controles intensivos y profundos para alcanzar la exhaustividad.

1.3.2. *Alquileres reales*

El segundo elemento fundamental para el cálculo de la producción de servicios de alquiler de viviendas según el método de estratificación consiste en los alquileres reales que se pagan en el sector de las viviendas alquiladas. La información sobre los alquileres reales en el año de base se obtiene, bien de un censo (por ejemplo, el censo de población), bien de una encuesta por muestreo, como la encuesta sobre los presupuestos familiares. En el primer caso, se cubren probablemente todos los alquileres reales y los cálculos sólo afectan al nivel de los alquileres imputados. En el caso de las encuestas de presupuestos familiares, hay que realizar extrapolaciones tanto para los alquileres reales como para los imputados. Naturalmente, un censo suministra una amplia base de información fidedigna. Sin embargo, las encuestas de presupuestos familiares suelen considerarse también bastante fidedignas, especialmente en lo relativo a los artículos de primera necesidad. Ahora bien, como ya se sabe, este tipo de encuestas tienen el problema general del diferencial de la falta de respuestas. Si la vivienda se considera más un lujo que un artículo de primera necesidad, este problema tendrá una repercusión no deseada sobre los resultados del cálculo de los alquileres, que habrá de neutralizarse. Otro problema de las encuestas de presupuestos familiares, al menos en algunos países, reside en su pequeño tamaño, que puede restringir la posibilidad de estratificar los alquileres. En cualquier caso, habrán de explotarse las fuentes suplementarias de que se disponga, en la medida de lo posible. Por ejemplo, una posible fuente suplementaria son las cuentas presentadas por los organismos públicos encargados del alojamiento en los países en que un alto porcentaje de la vivienda está bajo control público. Por añadidura, como tarea progresiva para mejorar los resultados, deberán investigarse las posibles fuentes alternativas, como pueden ser encuestas específicas sobre alquileres.

Principio 6 :

Los Estados miembros explotarán las fuentes más amplias y fiables de que dispongan para calcular los alquileres reales por estrato, por ejemplo, los censos de población o las encuestas de hogares. Podrán evaluarse fuentes alternativas, para mejorar la fiabilidad y la exhaustividad, y especialmente, la estratificación.

1.3.3. *Extrapolación de los resultados del año de base*

Sólo algunos Estados miembros disponen de la información anual necesaria para llevar a cabo de nuevo cada año el cálculo de la producción de alquiler de las viviendas ocupadas por sus propietarios. En la mayor parte de los países, los resultados de un año determinado se fijan como referencia y posteriormente se actualizan para calcular la cifra de año corriente, por medio de indicadores. En la práctica parece que existen diferencias, ya que algunos países actualizan la producción (total) del año de base utilizando un indicador combinado, mientras que otros extrapolan por separado el parque de viviendas y el alquiler por estrato. Aunque, por lo general, cabe esperar que los resultados sean similares, pueden existir diferencias debidas a cambios estructurales relativos, por ejemplo, a la relación entre viviendas alquiladas y ocupadas por sus propietarios. Además, un cálculo por separado permitirá realizar controles de plausibilidad.

En cuanto a los indicadores utilizados, el índice de cantidad se obtiene, principalmente, a partir de la producción del sector de la construcción. Por otra parte, el indicador de precio se basa en el índice de precios de los alquileres pagados registrado en el índice de precios al consumo. Esto puede crear distorsiones en los casos en que la suposición de que los alquileres imputados siguen el movimiento general no está justificada, debido, por ejemplo, al control del importe de los alquileres públicos. Por lo tanto, en la extrapolación de los alquileres imputados, así como en el año de base, parece preferible utilizar un índice de precios que refleje el movimiento de las viviendas alquiladas del sector privado. Además, hay que subrayar que, normalmente, los índices de precios no incluyen los aumentos de precio debidos a variaciones de calidad. Por lo tanto, los índices de precios deben completarse con un indicador de calidad que refleje las mejoras de ésta.

Por último, parece conveniente minimizar las consecuencias de los cambios estructurales sobre los resultados, restringiendo el período de extrapolación. Tomando en cuenta a este respecto la periodicidad de las estadísticas básicas pertinentes, parece apropiado fijar la referencia del parque de viviendas cada diez años, es decir, el plazo habitual de los censos de población. Asimismo, la referencia para el precio (alquiler por estrato) deberá establecerse como mínimo cada cinco años, es decir, con la periodicidad habitual de las encuestas de presupuestos familiares.

Principio 7 :

Si no es posible volver a calcular totalmente la producción de los servicios de alquiler de viviendas todos los años, los Estados miembros podrán extrapolar la cifra de un año de base determinado, utilizando indicadores adecuados de cantidad, precio y calidad. La extrapolación del parque de viviendas y

del alquiler medio deberá realizarse por separado para cada estrato. En el procedimiento de extrapolación deberán distinguirse los alquileres reales de los imputados. En caso necesario, el número de estratos utilizado para la extrapolación podrá ser inferior al utilizado para el cálculo del año de base. Para extrapolar el alquiler imputado a las viviendas ocupadas por sus propietarios, se aplicará, por lo general, un índice de precios que refleje los alquileres privados. En cualquier caso, el período para fijar la referencia no superará los diez años en el caso del parque de viviendas y los cinco en el del precio.

1.4. Problemas especiales

1.4.1. *Viviendas gratuitas o de alquiler bajo*

Al recopilar los datos sobre los alquileres reales, se observarán, algunas veces, valores iguales a cero o muy bajos. En el caso de las viviendas gratuitas, esto lleva a la extraña situación de que el servicio de alquiler de viviendas se suministra realmente, pero sin ningún pago (visible). En tales casos parece adecuado adoptar la solución de corregir el alquiler real observado igual o cero. Asimismo, parece lógico adoptar una solución análoga para las viviendas de alquiler bajo.

Además de la intervención de las administraciones públicas, pueden existir otras razones que expliquen la existencia de viviendas gratuitas o de alquiler bajo. Por ejemplo, un empleador puede suministrar una vivienda de su propiedad a un asalariado, de forma gratuita o a cambio de un alquiler reducido. Puede tratarse de cualquier tipo de asalariados, incluidos los caseros o los guardeses. En este caso, deberá corregirse el alquiler real y la diferencia entre dicho alquiler y el alquiler comparable se considerará remuneración en especie (véase el apartado 408.j del SEC-1979). Otra posibilidad es que las viviendas se alquilen por importes reducidos o nulos a familiares o amigos. En este caso, la corrección se obtendrá, sencillamente, reclasificando dichas viviendas, es decir, pasándolas del sector de las viviendas alquiladas al de las viviendas ocupadas por sus propietarios. Asimismo, parece lógico realizar una corrección similar en el caso de los pagos a tanto alzado de los inquilinos, es decir, el caso en que el inquilino paga por adelantado el alquiler de un período más largo del normal.

Principio 8 :

El alquiler real observado en el caso de las viviendas gratuitas o de alquiler bajo se corregirá para incluir el servicio de alquiler de viviendas completo. Para calcular los alquileres imputados no podrán utilizarse ni los alquileres iguales a cero ni los alquileres bajos sin corregir.

1.4.2. *Residencias secundarias*

En las residencias secundarias se incluye todo tipo de viviendas para los períodos de ocio, tales como las casas de fin de semana situadas en las cercanías y utilizadas durante períodos cortos muchas veces al año, o los alojamientos más alejados que se utilizan para períodos más largos, pero sólo unas pocas veces al año. A primera vista, el caso de las residencias secundarias alquiladas no parece problemático. No obstante, si los alquileres reales recogidos tienen una base mensual, la extrapolación a un total anual puede causar sobrevaloraciones, si no se incluye información complementaria sobre el tiempo medio de ocupación.

Para imputar un alquiler a las residencias secundarias ocupadas por sus propietarios, el enfoque más lógico consiste en estratificar estas propiedades y aplicar el alquiler medio anual de alojamientos similares realmente alquilados. El alquiler anual refleja implícitamente el tiempo medio de ocupación. En caso de que se planteen dificultades, puede aplicarse un método alternativo consistente en recoger información sobre las residencias secundarias de un estrato y aplicar el alquiler medio anual de las residencias secundarias realmente alquiladas a las ocupadas por sus propietarios. En tercer lugar, se podrá utilizar el alquiler anual total de las viviendas ordinarias del mismo estrato de situación (geográfica) cuando las residencias secundarias representen un porcentaje muy poco elevado del parque de viviendas, o cuando no sea posible distinguirlas de las otras viviendas. Incluso en el caso de las residencias secundarias, parece razonable utilizar estos procedimientos si se tiene en cuenta que sus propietarios pueden disponer de ellas siempre, y también pueden utilizarlas de forma gratuita sus familiares o amigos.

En lo relativo a la clasificación por actividad de las residencias secundarias, es decir, a si deben clasificarse como viviendas o en el sector de la hostelería, existen dos opciones. Por una parte, parece que, según la NACE, las actividades relacionadas con las residencias secundarias corresponden a la sección hostelería; por otra, puede resultar útil clasificar juntas todas las imputaciones. En cualquier caso, si se aplica la tercera solución señalada en el párrafo anterior resultará difícil separar las residencias secundaria de las otras viviendas. Dado que no se trata de una cuestión prioritaria en lo que respecta al PNB, podrá tomarse una decisión a este respecto en algún otro grupo de expertos.

Principio 9:

En las residencias secundarias se incluye todo tipo de viviendas para los períodos de ocio, tales como las casas de fin de semana situadas en las cercanías o las viviendas de vacaciones más alejadas. Para calcular la producción de las residencias secundarias, será preferible utilizar los alquileres medios anuales de instalaciones similares. El alquiler anual refleja implícitamente el tiempo medio de ocupación. Aunque sería deseable realizar una estratificación, las residencias secundarias pueden agruparse en un solo estrato. Cuando las residencias secundarias representen un porcentaje muy poco elevado del parque de viviendas, podrá utilizarse el alquiler anual total de viviendas ordinarias del mismo estrato de situación. En el caso excepcional justificado de que no se conozcan los alquileres reales de determinados estratos o los datos no sean fiables desde el punto de vista estadístico, podrán emplearse otros métodos objetivos tales como el método del coste de utilización.

1.4.3. Viviendas en régimen de multipropiedad

Con el fin de alcanzar una solución común para el tratamiento de las viviendas en régimen de multipropiedad, parece oportuno recordar los elementos básicos de este nuevo tipo de alojamiento. En las viviendas en multipropiedad, un agente de la propiedad inmobiliaria vende el derecho a ocupar durante un período fijo anual una determinada vivienda situada en una zona turística y se hace cargo de la administración de dicha propiedad. Tal derecho está garantizado por un certificado emitido tras el primer pago y que puede comerciarse al precio corriente. Para cubrir los costes administrativos deben seguir realizándose pagos periódicos.

De la descripción anterior se deduce que el pago inicial debe considerarse una inversión, ya que el certificado emitido es similar a una acción. Esto también está apoyado por el hecho de que, al menos en la legislación de un Estado miembro, el comprador adquiere un derecho real. Por lo tanto, en las cuentas nacionales, parece indicado registrar el pago inicial en los activos inmateriales. Además, también parece lógico considerar el servicio de alquiler de viviendas gratuito como un dividendo en especie pagado por el agente de la propiedad inmobiliaria.

El problema fundamental es que en el alojamiento en régimen de multipropiedad se suministra un servicio que no está incluido en la producción de la economía. Como es lógico, esto debe corregirse. En primer lugar, la propuesta de aceptar el pago periódico como una variable sustitutiva significa, implícitamente, que no se introduce una corrección por el servicio de alquiler de viviendas, puesto que el pago periódico cubre un servicio diferente (se están abonando los costes de gestión). Otra posibilidad teórica consiste en considerar el pago inicial como un pago por adelantado del servicio suministrado y repartirlo entre los períodos de ocupación. Además de los problemas estadísticos que esto conlleva, parece que supone incurrir en una contradicción con la realidad legal, ya que la interpretación implícita es que se adquiere un servicio en lugar de un activo.

También es posible extraer una variable sustitutiva de los alquileres reales anuales pagados por alojamientos similares (que no incluyan servicios de restauración). Esta solución se apoya en el hecho de que los alojamientos en régimen de multipropiedad se sitúan en zonas turísticas y coexisten con apartamento de vacaciones alquilados realmente. En caso de que se planteen dificultades, los otros dos métodos propuestos para las residencias secundarias pueden utilizarse también para las viviendas en régimen de multipropiedad. En alquiler deberá imputarse neto, para evitar una doble contabilidad de los gastos cubiertos por los pagos periódicos. En cualquier caso, para imputar un alquiler a las viviendas en régimen de multipropiedad, es preciso realizar al mismo tiempo un ajuste al enfoque de la renta y el gasto.

En lo relativo a la clasificación por rama de actividad, las viviendas en régimen de multipropiedad pueden considerarse, bien una segunda residencia (rama de actividad de la vivienda), bien un alojamiento de tipo hostelero. Las viviendas en régimen de multipropiedad parecen reunir características de ambas ramas de actividad. Dado que no se trata de una cuestión prioritaria en lo que respecta al PNB, podrá tomarse una decisión a este respecto en algún otro grupo de expertos.

Principio 10:

Para las viviendas en régimen de multipropiedad pueden aplicarse los mismos procedimientos que para las residencias secundarias.

1.4.4. Alquiler de habitaciones

En la mayor parte de los países, gran número de estudiantes se alojan en habitaciones alquiladas. A menudo, éste es también el caso de otros jóvenes, o de personas con empleos que suponen estar fuera de casa. Cuando la habitación forma parte de una vivienda alquilada, es decir, en caso de subarriendo, no se plantean mayores problemas; puede considerarse que el alquiler de la habitación es una contribución al alquiler principal real, es decir, una transferencia entre hogares. No obstante, cuando la habitación forma parte de una vivienda ocupada por su propietario, se producirá doble contabilidad si

se registran el alquiler pagado por el inquilino y el alquiler imputado. Probalmente, la solución correcta sea tomar el alquiler real pagado por el inquilino por el porcentaje de la vivienda que ocupa e imputar un alquiler para el resto. No obstante, puede que no resulte viable llevar esto a la práctica. Una alternativa consistirá en considerar que el alquiler es una transferencia destinada a compartir los gastos de la vivienda, solución similar a la del primer caso, siempre que el alquiler real de la habitación se considere una contribución al alquiler principal imputado. Como consecuencia de este tratamiento, deberá realizarse una corrección si se desglosa el sector hogares por grupos.

También se plantea la cuestión de cómo registrar el subarriendo de varias habitaciones. En este caso, se sugiere aplicar la expresión alquiler de habitaciones únicamente en el caso de que el propietario o el inquilino principal sigan residiendo en la vivienda. En caso contrario, el subarriendo se considerará una actividad económica diferenciada (servicio de alquiler de viviendas o de hostelería).

Principio 11:

El alquiler de una habitación dentro de una vivienda se considerará una contribución al alquiler principal, siempre y cuando el propietario o el inquilino principal sigan residiendo en la vivienda.

1.4.5. *Viviendas vacías*

En primer lugar, se considera que una vivienda alquilada está siempre ocupada, incluso si el inquilino decide vivir en otro sitio. Según el apartado 315.i del SEC-1979, el valor del alquiler se considera producción. En segundo lugar, en la misma línea de la solución general acordada para las residencias secundarias y las viviendas en régimen de multipropiedad, la renta anual refleja implícitamente el tiempo medio de ocupación. El problema de las viviendas vacías se limita, por lo tanto, a las viviendas no alquiladas que sus propietarios no utilizan, es decir, que están disponibles para la venta o el alquiler. En tales casos, no se proporciona ningún servicio de alquiler de viviendas, por lo que habrá de registrarse un alquiler igual a cero.

La información necesaria para determinar si una propiedad está vacía o no puede basarse en la declaración del propietario o los vecinos. De no contarse con dicha información, la existencia de mobiliario puede utilizarse como señal de que la propiedad está ocupada. Por el contrario, las viviendas no amuebladas pueden considerarse vacías, ya que no es fácil imaginar que se preste un servicio de alquiler de viviendas. En las viviendas vacías se incluirán también las viviendas recuperadas por falta de pago o las viviendas vacías durante cortos períodos porque las agencias inmobiliarias no encuentran inmediatamente nuevos inquilinos. Un caso límite son las viviendas vacías totalmente amuebladas y que su propietario puede utilizar inmediatamente. En este caso puede argüirse que no existe servicio de alquiler de viviendas mientras los propietarios no las ocupen realmente. No obstante, como es comparable al caso de las viviendas alquiladas pero vacías, parece apropiado registrar un alquiler. Por lo tanto, se considera generalmente que las viviendas amuebladas ocupadas por su propietarios están ocupadas.

Por último, cabe señalar que una vivienda vacía puede seguir teniendo costes, tales como los gastos de mantenimiento, electricidad, primas de seguro, impuestos, etc. Éstos deberán registrarse como consumos intermedios de la rama de actividad de alquiler de viviendas. En este caso, al igual que ocurre en el de una empresa que no produce ningún servicio, puede darse un valor añadido negativo.

Principio 12:

En el caso de una vivienda no alquilada disponible para la venta o el alquiler, deberá registrarse un alquiler igual a cero. Por lo general, las viviendas amuebladas ocupadas por sus propietarios recibirán el tratamiento de viviendas ocupadas.

1.4.6. *Garajes*

Dado que algunos países han señalado que el tratamiento de los garajes no está totalmente claro en el SEC-1979 (ni en el SCN-1968), parece oportuno hacer una propuesta para clarificar la situación. Debe recordarse que en sus respuestas a un cuestionario anterior, los Estados miembros se mostraron unánimemente a favor de incluir los garajes que están asociados normalmente a una vivienda en la producción de servicios de alquiler de viviendas. Deberán incluirse también las plazas de aparcamiento, ya que desempeñan probablemente la misma función.

Una condición del SEC para clasificar los bienes duraderos como formación bruta de capital fijo es su utilización en el proceso de producción. Los bienes duraderos que no se utilizan para la producción (por ejemplo, los bienes de consumo duraderos) deben registrarse como gasto en consumo final. Esto significa, a la inversa, que los elementos incluidos en la formación bruta de capital fijo suelen dar lugar a una producción. Puesto que los garajes forman parte de la formación bruta de capital fijo, parece apropiado no sólo incluir los servicios de los garajes alquilados en la producción de la economía, sino calcular también una producción imputada para los garajes ocupados por sus propietarios. En ambos casos, el garaje es una de las comodidades de que dispone la vivienda.

No obstante, en la nota de pie de página del apartado 315.j del SEC-1979 se establece que « no se contabiliza separadamente el valor del alquiler imputado de los inmuebles no residenciales utilizados por sus propietarios ». Por consiguiente, deberá imputarse un alquiler a los garajes ocupados por sus propietarios únicamente si se consideran inmuebles residenciales. En la práctica, pueden distinguirse varios casos. En primer lugar, el garaje que forma parte integrante de un edificio residencial. Cuando no puede haber una separación física, la totalidad del inmueble se clasificará como residencial y deberá calcularse un alquiler imputado para los garajes ocupados por sus propietarios. En segundo lugar, el garaje está separado del edificio. En este caso, puede hacerse una distinción entre los utilizados como complemento a la vivienda y los utilizados con otros fines (por ejemplo, aparcamiento cercano al lugar de trabajo). Ambos se clasificarán, probablemente, como edificio no residencial. Según lo señalado en la nota a pie de página mencionada anteriormente, no debe imputarse ningún alquiler por la utilización de garajes separados de la vivienda ocupados por sus propietarios.

En cualquier caso, hay que subrayar que existen normalmente más viviendas ocupadas por sus propietarios con garaje que viviendas alquiladas con garaje. Para registrar esta diferencia estructural de forma adecuada, lo más indicado parece utilizar la existencia de un garaje como criterio de estratificación.

Principio 13 :

Los garajes y las plazas de aparcamiento proporcionan servicios que deben incluirse en los servicios de alquiler de viviendas si están integrados estructuralmente en la vivienda.

2. CONSUMOS INTERMEDIOS

Los consumos intermedios de los servicios de alquiler de viviendas se estudian con más precisión en la metodología input-output del SEC. A efectos prácticos, parecen plantearse problemas en lo relativo al tratamiento de determinados gastos (de comunidad), así como a las reparaciones y el mantenimiento.

En cuanto a los gastos mencionados, la metodología input-output⁽¹⁾ del SEC-1979 obliga a excluir de los consumos intermedios (y por lo tanto de la producción) los gastos de calefacción, agua, electricidad, zonas comunes, seguridad, ascensores, etc. En la práctica, no obstante, en muchos países se incluyen, basándose en que se consideran parte del servicio de alquiler y, a menudo, no pueden desglosarse. Se recomienda aplicar la norma corriente del SEC, para obtener un tratamiento paralelo de las viviendas alquiladas y las ocupadas por sus propietarios y evitar una doble contabilidad en el caso de estas últimas. Por otra parte, el nivel del PNB no se verá afectado si se realiza un tratamiento bruto coherente de los consumos intermedios y la producción.

En lo relativo a las reparaciones y el mantenimiento, el SEC-1979 señala claramente que las reparaciones importantes, es decir, las que mejoran la propiedad, prolongan su vida útil o sirven para su reconstrucción, corresponden a la formación de capital. En la metodología input-output del SEC se establece que las reparaciones de rutina « se incluirán en los consumos intermedios siempre que dichos gastos corran a cargo del propietario, independientemente de que la vivienda esté alquilada u ocupada por su propietario. No obstante, cuando tales gastos corran a cargo de los inquilinos de la vivienda, se registrarán directamente en el consumo final de los hogares ». Esto supone, implícitamente, que los consumos intermedios de una vivienda ocupada por su propietario serán algo más elevados que los de una vivienda alquilada, ya que incluyen los gastos considerados reparaciones a cargo del inquilino en el segundo caso. Parece que en algunos países se parte de esta norma y se incluyen también en la producción y los consumos intermedios, tras establecer la producción a precios de mercado, las reparaciones pagadas por los inquilinos, para dirigirlas después, a través de la producción, al consumo final. Esto puede aceptarse si no tiene consecuencias en el nivel del PNB.

Además de lo indicado en el apartado sobre las viviendas vacías, se subraya que debe evitarse la doble contabilidad en el caso de las viviendas propiedad de los empleadores.

Principio 14 :

Los consumos intermedios de los servicios de alquiler de viviendas se establecerán de acuerdo con la definición de la producción. Generalmente, estos dos elementos no incluirán los gastos de calefacción, agua, electricidad, etc. Puede aceptarse que, por razones prácticas, se utilice un tratamiento diferente, siempre y cuando esto no altere el nivel del PIB y el PNB.

⁽¹⁾ Véase la publicación de la Oficina Estadística de las Comunidades Europeas « Community Methodology for Input-Output Tables 1965 » (disponible únicamente en francés y alemán).

3. OPERACIONES CON EL RESTO DEL MUNDO

Según las normas del SEC-1979 (apartados 211 y 214), las unidades no residentes se consideran unidades residentes ficticias en su actividad de propietarias de terrenos y de edificios existentes en el territorio económico del país, pero exclusivamente para las operaciones relativas a esta actividad. Esto significa, sencillamente, que el servicio suministrado por una vivienda propiedad de un no residente se incluye en la producción de la economía donde está situada la vivienda. No obstante, teóricamente esto se corrige en la transición del PIB al PNB bajo la rúbrica rentas de la propiedad y de la empresa (R 40). En el apartado 430.b del SEC-1979, se confirma que bajo dicha rúbrica figuran los alquileres netos percibidos por residentes como propietarios de terrenos y edificios situados en el resto del mundo, o a la inversa. El alquiler representa los intereses del derecho financiero de la unidad residente sobre sí misma, en su calidad de unidad residente ficticia del resto del mundo.

Por norma general, no se plantean muchos problemas cuando la propiedad perteneciente a un no residente está alquilada a un residente, ya que el flujo monetario se observará y se incluirá en la balanza de pagos. No obstante, la situación puede ser diferente en el caso de las viviendas ocupadas por sus propietarios, dado que probablemente no se observará un flujo monetario similar. Una posible solución consiste en considerar que cuando un residente posee y ocupa una vivienda en el extranjero, es de hecho residente en el país en que se sitúa dicha vivienda. Posiblemente esta solución no satisfaga a los países en que muchas viviendas de zonas turísticas están ocupadas por no residentes. La segunda posible solución consiste en corregir la partida operaciones de alquileres netos con el resto del mundo cuando se trata de viviendas ocupadas por sus propietarios. Para ello, es preciso elaborar una tabla cruzada de viviendas propiedad de residentes extranjeros y ocupadas por éstos, en la que se refleje también que la nacionalidad de una persona no basta para establecer la distinción residente/no residente. Además, parece adecuado llegar a un acuerdo sobre la tabla cruzada entre los Estados miembros afectados. No obstante, las lagunas estadísticas existentes en este ámbito plantean un problema general. Aunque las viviendas de vacaciones propiedad de residentes extranjeros son muy importantes a este respecto, todos los Estados miembros han señalado que no se dispone de dicha información en la actualidad.

Las viviendas en régimen de multipropiedad suponen un elemento especial en las operaciones con el resto del mundo. Dado que este tipo de propiedad puede estar ocupado por residentes de diversos países durante un mismo período contable, parece casi imposible realizar una asignación directa al país de origen. No obstante, pueden obtenerse resultados comparables utilizando un enfoque más viable. En primer lugar, se asignará el valor añadido (imputado) generado por las viviendas en régimen de multipropiedad al país de origen de la sociedad propietaria. Posteriormente, se solicitará a ésta que proporcione una distribución por país de origen de los multipropietarios, que se utilizará como clave de distribución.

Principio 15:

Según el SEC-1979, todas las viviendas situadas en el territorio económico de un Estado miembro contribuyen a su PIB. Los alquileres netos recibidos por no residentes por su actividad de propietarios de terrenos y edificios situados en dicho país deben registrarse como rentas de la propiedad para el resto del mundo y, por lo tanto, deducirse del PIB durante la transición al PNB (y a la inversa). Los alquileres netos deberán entenderse como el excedente neto de explotación del alquiler real e imputado de las viviendas. Para tomar en cuenta las viviendas ocupadas por sus propietarios que son propiedad de no residentes, se necesita un intercambio de información entre Estados miembros. Eurostat se hará cargo de coordinar dicha información, especialmente en lo relativo a la elaboración de una tabla cruzada de viviendas propiedad de residentes extranjeros y ocupadas por éstos.
