

Estimación de las rentas de alquiler imputado generadas por residentes fuera de la C.A. de Euskadi y por no residentes dentro de la C.A. de Euskadi

Marta Salvador, Alaitz Gallastegi. Instituto Vasco de Estadística (EUSTAT)

Eustat dentro de sus trabajos de elaboración de las Tablas Input-Output (TIO) con base 2015 ha estimado el valor de **la producción de las rentas de alquileres imputados** generadas por la ocupación de **residentes** de la C.A de Euskadi (CAE) de viviendas en propiedad fuera del territorio económico y de las generadas por hogares **no residentes** de la CAE dentro de la comunidad autónoma.

Siendo conscientes de la importancia de realizar una estimación cada vez más precisa del valor del Gasto en Consumo Final de los Hogares (GCFH) de los residentes fuera y de los no residentes dentro del territorio económico de cara a su correcta contabilización tanto en las Cuentas Económicas y en las Tablas Input-output (TIO) como en la Cuenta Satélite del Turismo, se ha definido un sistema para la estimación del valor de estas rentas.

Partiendo por un lado de la información de la *Encuesta de Gasto Familiar (EGF, Eustat e INe)* sobre el *régimen de tenencia* por parte de los hogares de viviendas secundarias en propiedad fuera de la comunidad autónoma de residencia y por otro, de información sobre precios medios de alquiler por Comunidad Autónoma, se calculan las rentas que generan los hogares fuera de la vivienda principal por su estancia en viviendas secundarias de su propiedad situadas fuera del territorio económico de referencia. Esto permite conocer el valor de las rentas generadas por hogares de la CAE en el Resto del Estado y Extranjero, así como las generadas dentro de la CAE por hogares que provengan del Resto del Estado. Para las rentas generadas por no residentes que provengan del Extranjero se realiza una extrapolación de los resultados anteriores.

En este trabajo, se presenta el sistema de estimación diseñado en Eustat para el cálculo estimado de dichas rentas, así como una aproximación al modelo con el que se ha empezado a trabajar de cara a la asignación de este cálculo a territorio histórico y municipio para su utilización en la elaboración del PIB Municipal de la C.A. de Euskadi.

Palabras clave: Rentas de alquiler *imputadas*, *Régimen de tenencia*, *Viviendas principales*, *Viviendas secundarias*, *Ocupación temporal*, *Desagregación territorial*, *GCFH*, *Calibrado*, *Fuentes múltiples*

1. INTRODUCCIÓN

EUSTAT, aprovechando el cambio de base 2010 a base 2015 de las Cuentas Económicas y Tablas input-output ha introducido mejoras en el sistema de estimación de las rentas de alquiler imputado de residentes y no residentes. Destacar, entre dichas mejoras la inclusión por primera vez de forma exhaustiva de estimaciones para rentas de alquiler imputado de residentes realizadas fuera del territorio económico y de no residentes en el interior de la C.A. de Euskadi.

Las rentas de alquiler imputado aparecen en las **Cuentas Económicas de la C.A. de Euskadi** dentro de la rama **66-Actividades Inmobiliarias**. Las cifras correspondientes a esta rama 66 se calculan como una suma de:

- 1) Los Servicios inmobiliarios
- 2) Las rentas de alquiler imputado
- 3) Las rentas de alquileres reales

A su vez, las rentas de alquiler imputado aparecen en las **Tablas Input-Output de la C.A. de Euskadi** en:

- 1) **Matriz Origen:** la producción de alquiler imputado se incluye en el cruce de la rama **66-Actividades Inmobiliarias** con el producto *081-Servicios Inmobiliarios*.
- 2) **Matriz Destino:** la producción de alquiler imputado se salda en Destino en el cruce del GCFH con el producto *081-Servicios Inmobiliarios*; por otro lado, los inputs asociados a la producción de alquiler imputado se incluyen dentro de la demanda intermedia en la rama **66-Actividades Inmobiliarias** en 3 cruces: con los productos *061-Trabajos de construcción especializada*, *078-Servicios financieros* y *079-Seguros y planes de pensiones*. Estas cifras se saldan en origen con parte de las producciones correspondientes a las ramas que los generen (ramas de Construcción, Servicios Financieros y Servicios de Seguros).

Según estable el SEC 2010 sobre las rentas de alquiler imputado, vemos que:

- 3.76 Para estimar el valor de los servicios de alquiler de las viviendas ocupadas por sus propietarios se utiliza el método de estratificación. El parque de viviendas está estratificado según su situación, tipo de alquiler y otros factores que influyen en el alquiler. Se utilizan los datos sobre los alquileres reales de las viviendas alquiladas, a fin de obtener una estimación del valor del alquiler del parque total de viviendas. El alquiler real medio por estrato de las viviendas se aplica a todas las viviendas de ese estrato concreto. Si la información sobre los alquileres se ha obtenido a través de encuestas, la extrapolación a los alquileres se refiere tanto a una parte de las viviendas alquiladas como al total de las viviendas ocupadas por sus propietarios. El procedimiento detallado para determinar el alquiler por estrato se realiza sobre una base anual y el resultado se extrapola a otros períodos posteriores.
- 3.77 El alquiler que debe aplicarse a las viviendas ocupadas por sus propietarios en el método de estratificación se define como el alquiler del mercado privado a pagar por el derecho a utilizar una vivienda no amueblada. Para calcular los alquileres imputados se utilizan los alquileres correspondientes a las viviendas no amuebladas de todos los contratos del sector privado. Se tienen en cuenta asimismo los alquileres del mercado privado que se sitúan en un nivel bajo debido a una reglamentación pública. Si la fuente de la información es el inquilino, el alquiler observado se corrige sumándole las posibles subvenciones específicas pagadas directamente a los propietarios. Si el tamaño de la muestra para los alquileres observados, tal como se han definido anteriormente, no es lo suficientemente amplia, podrán utilizarse para la imputación los alquileres observados para las viviendas amuebladas, siempre que se corrijan para excluir el elemento mobiliario. Excepcionalmente, podrán utilizarse alquileres aumentados para las viviendas de propiedad pública. Los alquileres de bajo precio de viviendas alquiladas a familiares o empleados no deben utilizarse.

Siguiendo por tanto la metodología establecida por el SEC 2010, para la estimación de las rentas de alquiler imputado el primer paso es determinar el **PARQUE TOTAL DE VIVIENDAS** de la C.A. de Euskadi. La cifra del parque total de viviendas de la C.A. de Euskadi la obtenemos de la *Estadística de Población y Viviendas* elaborada por Eustat. Una vez definido el parque total de viviendas, se establecen las tipologías de las mismas, tales como si es una vivienda principal o secundaria, si está vacía o deshabitada, o si está habitada temporalmente. Estas últimas serán la base para la estimación de las rentas de alquiler imputadas de residentes fuera de la CAE y de no residentes dentro de la CAE.

Dado que el SEC 2010 habla de “viviendas **ocupadas** por sus propietarios” se toman como referencia las **VIVIENDAS PRINCIPALES** (se asimilan a “hogares”¹) que estén **en régimen de tenencia en propiedad**, eliminando las que estén en régimen de alquiler. El porcentaje de vivienda **en régimen de alquiler** se obtiene de la *Encuesta de necesidades y demanda de vivienda* (Departamento de Empleo y Políticas Sociales, Gobierno Vasco) para la C.A. de Euskadi.

Además de las viviendas principales que están en régimen de alquiler, se eliminan también las viviendas que están en régimen de *cesión* tal y como especifica el SEC. Cabe añadir que para el caso de la C.A. de Euskadi este valor es residual.

El resto de viviendas serán SECUNDARIAS y se subdividen en:

- VIVIENDAS DESHABITADAS O DESOCUPADAS, que se eliminan del cálculo de rentas de alquiler imputado ya que no están “ocupadas por sus propietarios”.

¹ Realmente aunque es erróneo hacer la asimilación entre vivienda y hogar ya que puede haber varios hogares compartiendo una misma vivienda, en la práctica, para considerar que existe más de un hogar en una misma vivienda, debe tenerse constancia de que cada hogar tienen perfectamente separados los gastos de la vivienda asociados a dicho hogar, lo cual en la práctica es difícilmente posible de saber y por tanto se asume el sesgo y se asimila el concepto hogar al concepto vivienda.

- VIVIENDAS HABITADAS TEMPORALMENTE, que pueden estar alquiladas a otro hogar y saldrían del cómputo de las rentas de alquileres imputados (serían rentas de alquileres reales), o pueden estar a **disposición del hogar propietario para utilizar parcialmente** como vivienda ocasional o vacacional.

Para estas últimas viviendas se pondera la “ocupación *parcial* por parte de sus propietarios” en función de su uso temporal, que a su vez, se elimina del uso de la vivienda principal con el objetivo de no duplicar la estimación del valor imputado. El cómputo total no se ve afectado debido a estos saldos.

Este “cambio temporal” de vivienda no tiene por tanto ninguna incidencia sobre la cifra global de alquiler imputado sobre viviendas principales, ya que se trataría de restar el valor correspondiente al periodo “vacacional” de una vivienda para volver a sumarlo en otra.

Sin embargo, cuando este uso temporal de una vivienda secundaria se hace en otra CCAA o país, estaríamos hablando de rentas de alquiler imputado generadas por **RESIDENTES FUERA DEL TERRITORIO ECONÓMICO** y supondrían una **importación** por oferta a computar como **GCFH residentes fuera del territorio económico** por demanda. En este caso, sí que restaremos, de la estimación de rentas generadas en las viviendas principales por sus propietarios, la parte correspondiente al uso temporal realizado por el hogar en otra vivienda secundaria. Y ese uso temporal se computará como alquiler imputado de nuestros residentes fuera del territorio económico (para no duplicar el cálculo).

Igualmente, habrá que considerar del parque de viviendas de la CAE, aquellas que son propiedad de hogares **NO RESIDENTES**. Estas serán igualmente ocupadas de forma temporal por dichos hogares y por tanto generarán también rentas de alquileres imputados que debemos computar como **GCHF de no residentes dentro del territorio económico**, y se consideran una **exportación**.

2. FUENTES DE INFORMACIÓN

Tal y como hemos mencionado, como primer paso establecemos el parque de viviendas total de la CAE mediante los datos facilitados por la *Estadística Municipal de Viviendas* de EUSTAT. Este dato del parque total de viviendas es el dato oficial utilizado tanto por EUSTAT como por los diferentes departamentos del Gobierno Vasco en sus estadísticas oficiales.

Para la estimación de las rentas de alquiler imputado, debemos establecer el número de **viviendas principales** ocupadas por sus propietarios dentro de la CAE.

Mediante la *Estadística de Vivienda vacía* del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco obtenemos el número de **viviendas principales ocupadas**. Esta fuente de

información nos aporta datos sobre viviendas principales, es decir, sobre viviendas que se utilizan toda o la mayor parte del año (más de 6 meses al año) como residencia habitual de una o más personas, con independencia de que estén o no empadronadas. Por lo tanto, de esta fuente obtenemos el dato de viviendas principales ubicadas en la C.A. de Euskadi habitadas por **residentes** como de **no residentes**.

Por otro lado, disponemos de la *Estadística Municipal de Viviendas* de EUSTAT de la que obtenemos el número de **viviendas principales de residentes**, es decir, aquellas viviendas ocupadas por personas empadronadas en la C.A. de Euskadi.

De esta misma encuesta obtenemos el número de **viviendas vacías** en la C.A. de Euskadi, cifra que hay que restar del parque de viviendas para la estimación de las rentas de alquiler imputado.

De la *Encuesta de necesidades y demanda de Vivienda (ENDV)* del Departamento de Empleo y Políticas Sociales, obtenemos los datos sobre viviendas en alquiler de la CAE. Es decir, aquellas **viviendas principales ocupadas** en régimen de alquiler dentro de la CAE por personas residentes en la CAE (se determina en base al Padrón Municipal).

El resto de viviendas del parque total, por tanto, corresponden a las **viviendas secundarias** tanto de residentes como de no residentes. Como fuente de información para establecer cuáles de estas corresponden a residentes, tenemos la información que aporta la *Estadística de Gasto Familiar (EGF)* que EUSTAT realiza en colaboración con el INE para las estimaciones de la C.A. de Euskadi. Obtenemos así, el número de 'otras viviendas a disposición del hogar' que los residentes de la C.A. de Euskadi tienen **dentro y fuera del territorio económico**, tanto en el Resto de Estado como en el Extranjero, y tanto en propiedad como en alquiler.

Para la obtención del número de viviendas secundarias ubicadas en la CAE que tienen los **no residentes** (en propiedad y en alquiler) solicitamos mediante petición al INE datos sobre la variable 'otras viviendas a disposición del hogar' de la *Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF)* de los hogares del Resto del Estado.

La parte que corresponde a las viviendas secundarias ubicadas en la C. A. de Euskadi que están a disposición de los hogares no residentes provenientes del Extranjero, se estima como un saldo debido a la falta de fuentes de información para la obtención de este dato.

Como es lógico al ser fuentes distintas, existen diferencias entre el número de viviendas secundarias que obtenemos utilizando los datos de la *Estadística de vivienda vacía* y la *Estadística de gasto Familiar (EGF)*. Teniendo en cuenta los objetivos prioritarios de cada operación estadística y la representatividad muestral de los datos en cada una de ellas, realizamos un ajuste entre ambas fuentes manteniendo la estructura sobre el régimen de tenencia que nos aporta la EGF.

3. ESTABLECIMIENTO DE PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER

El SEC 2010 establece que para la determinación del precio medio de alquiler que debe aplicarse a las viviendas ocupadas por sus propietarios se debe tomar como referencia el alquiler de mercado privado a pagar por el derecho a utilizar una vivienda no amueblada.

Para establecer el precio medio de alquiler de mercado privado, disponemos de información sobre el **Precio medio mensual de alquiler** (*Encuesta sobre la oferta inmobiliaria*, Observatorio de la vivienda del GV). Esta encuesta nos ofrece los precios de alquiler para vivienda libre, para VPO y viviendas sociales, que se pondera en función del número de viviendas existentes de cada tipo.

En la práctica, dado que el porcentaje de viviendas de VPO y sociales es mínimo en la C.A. de Euskadi, el precio de alquiler medio, es prácticamente igual al precio de alquiler del mercado libre. Asimismo, decir que los alquileres de rentas antiguas actualmente son residuales, con lo que entendemos que no repercuten en el precio medio de mercado. Con todo esto, tomamos como referencia el precio medio que nos proporciona la *Encuesta sobre la oferta inmobiliaria*.

Sin embargo, el precio de alquiler medio que obtenemos de la *Encuesta sobre la oferta inmobiliaria* se suaviza debido a:

- Que el precio de mercado, aun teniendo en cuenta las viviendas sociales y de protección, sobrevalora el valor real de una "vivienda media", ya que los precios de alquiler solo se aplican a las viviendas que se ofrecen en alquiler, existiendo una mayor oferta de viviendas en alquiler en núcleos urbanos más poblados donde, en general, los precios de los bienes y servicios son superiores. Por ello se aplica a ese precio un coeficiente reductor.
- Que el SEC 2010 especifica que el precio medio de alquiler a tener en cuenta es el de una vivienda "sin amueblar". La oferta de pisos en alquiler de la C.A. de Euskadi, además de ser escasa se caracteriza por disponer de un porcentaje elevado de viviendas amuebladas, por lo que al precio medio de mercado se le rebaja un porcentaje adicional (que se establece en base a un análisis realizado por intermediarios de alquileres de mercado libre).

4. TRABAJO A FUTURO

Uno de los inconvenientes que encontramos en las fuentes de información disponibles en la determinación de precios, es la variabilidad de las mismas a nivel territorial.

Dado que el precio medio de alquiler utilizado en la estimación de las rentas de alquiler imputado presenta una variabilidad interanual notable, especialmente en los Territorios Históricos, y dada la fuerte repercusión que esto tiene sobre el cálculo del PIB, consideramos importante lograr una mayor precisión en la estimación del precio medio de alquiler para los Territorios Históricos.

Actualmente aunque construimos el precio medio de alquiler de la CAE a partir de los Territorios Históricos, con el fin de suavizar esta variabilidad interterritorial, se da prioridad al precio medio total de la CAE a partir del cual se reajustan los precios medios de cada Territorio Histórico.

Para otras operaciones estadísticas que elabora EUSTAT, como es el caso del PIB Municipal, utilizamos la *Estadística Registral Inmobiliaria* elaborada por el Observatorio vasco de la vivienda para ponderar los municipios en base a sus características geográficas (zonas costeras, turísticas, capitales, etc.). Obtenemos datos sobre precios medios de compra-venta de vivienda por áreas funcionales (en vez de por delimitación geográfica) para posicionar relativamente cada municipio respecto a la media de su Territorio Histórico.

El objetivo es poder aplicar este sistema de reponderación de precios medios de **compra-venta** a los precios medios de **alquiler** de viviendas, bajo el supuesto de que el comportamiento de ambas variables puede ser similar. De esta forma se persigue aproximar los precios de alquiler a las características reales de cada zona (ciudades, zonas turísticas, actividad económica predominante, etc.)

Con este mismo fin, se está trabajando en disponer también de información del Catastro con la idea de obtener valoraciones objetivas para poder establecer diferencias reales de precios.

Otro objetivo de esta fuente de información es el de conseguir información administrativa, luego censal, de la procedencia de propietarios del parque total de viviendas de la CAE. Gracias a esto, podremos mejorar la estimación de residentes y no residentes de la CAE, así como de los movimientos de residentes entre los diferentes Territorios Históricos.