

REGLAMENTO (CE) Nº 1722/2005 DE LA COMISIÓN

de 20 de octubre de 2005

relativo a los principios para el cálculo de los servicios de alquiler de viviendas a efectos del Reglamento (CE, Euratom) nº 1287/2003 del Consejo sobre la armonización de la renta nacional bruta a precios de mercado

(Texto pertinente a efectos del EEE)

LA COMISIÓN DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS,

HA ADOPTADO EL PRESENTE REGLAMENTO:

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea,

Artículo 1

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

A efectos del Reglamento (CE, Euratom) nº 1287/2003, se aplicarán los siguientes principios para el cálculo de los servicios de alquiler de viviendas, conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento.

Visto el Reglamento (CE, Euratom) nº 1287/2003 del Consejo, de 15 de julio de 2003, sobre la armonización de la renta nacional bruta a precios de mercado («el Reglamento RNB») ⁽¹⁾, y, en particular, su artículo 5, apartado 1,

Artículo 2

Considerando lo siguiente:

1. Para determinar la producción de servicios de alquiler de viviendas, los Estados miembros aplicarán el método de estratificación basado en los alquileres reales.

(1) El artículo 2, apartado 7, de la Decisión 2000/597/CE, Euratom del Consejo, de 29 de septiembre de 2000, sobre el sistema de recursos propios de las Comunidades Europeas ⁽²⁾, dispone que el producto nacional bruto a precios de mercado (PNB) debe considerarse igual a la renta nacional bruta a precios de mercado (RNB), tal como especifica la Comisión en aplicación del Sistema Europeo de Cuentas (SEC). El SEC de 1995 (SEC 95), que sustituye a los dos sistemas anteriores, de 1970 y 1979 respectivamente, fue establecido por el Reglamento (CE) nº 2223/96 del Consejo, de 25 de junio de 1996, relativo al sistema europeo de cuentas nacionales y regionales de la Comunidad ⁽³⁾, en cuyo anexo se expone. La RNB, tal como se utiliza en el SEC 95, sustituyó al PNB como criterio para fines relacionados con los recursos propios, con efecto a partir del ejercicio presupuestario de 2002.

Los Estados miembros utilizarán análisis tabulares o técnicas estadísticas para obtener criterios de estratificación pertinentes.

(2) Con vistas a la aplicación del artículo 1 de la Directiva 89/130/CEE, Euratom del Consejo, de 13 de febrero de 1989, relativa a la armonización del establecimiento del producto nacional bruto a precios del mercado ⁽⁴⁾, los principios para el cálculo de los servicios de alquiler de viviendas se especificaron en la Decisión 95/309/CE, Euratom de la Comisión ⁽⁵⁾. A efectos del artículo 1 del Reglamento (CE, Euratom) nº 1287/2003, convendría especificar ahora el conjunto de principios equivalentes con respecto a la RNB.

2. Para determinar los alquileres imputados, los Estados miembros utilizarán los alquileres reales pagados por el derecho a utilizar una vivienda no amueblada que figuran en todos los contratos de viviendas de propiedad privada.

Los alquileres de las viviendas amuebladas podrán utilizarse también si se reducen para excluir el pago por la utilización del mobiliario.

(3) Las medidas previstas en el presente Reglamento se ajustan al dictamen del Comité RNB establecido por el Reglamento (CE, Euratom) nº 1287/2003.

En los países en los que el sector de alquiler privado es reducido, será posible utilizar, en casos excepcionales, los alquileres del sector público debidamente aumentados para ampliar la base de los alquileres imputados.

Artículo 3

1. En casos excepcionales y debidamente justificados, los Estados miembros podrán utilizar otros métodos objetivos, tales como el método del coste de utilización.

No se exigirá ninguna justificación para calcular la producción de viviendas ocupadas por sus propietarios con el método del coste de utilización, siempre y cuando se cumplan las dos condiciones siguientes:

⁽¹⁾ DO L 181 de 19.7.2003, p. 1.

⁽²⁾ DO L 253 de 7.10.2000, p. 42.

⁽³⁾ DO L 310 de 30.11.1996, p. 1. Reglamento modificado en último lugar por el Reglamento (CE) nº 1267/2003 del Parlamento Europeo y del Consejo (DO L 180 de 18.7.2003, p. 1).

⁽⁴⁾ DO L 49 de 21.2.1989, p. 26. Directiva modificada en último lugar por el Reglamento (CE) nº 1882/2003 del Parlamento Europeo y del Consejo (DO L 284 de 31.10.2003, p. 1).

⁽⁵⁾ DO L 186 de 5.8.1995, p. 59.

a) los alquileres del sector de alquiler privado deben representar menos del 10 % del parque de viviendas, y

b) la diferencia entre los alquileres privados y otros alquileres pagados debe ser superior a un factor de tres.

2. En el plazo de tres años a partir de la fecha de adopción del presente Reglamento, el Comité RNB revisará el funcionamiento del método del coste de utilización.

Artículo 4

Los Estados miembros que utilicen un planteamiento por año base deberán extrapolar un valor dado para dicho año utilizando indicadores adecuados de cantidad, precio y calidad.

Artículo 5

Los otros principios, más pormenorizados, para calcular la producción, el consumo intermedio y las operaciones con el resto del mundo en materia de servicios de alquiler de viviendas figuran en el anexo.

Artículo 6

El presente Reglamento entrará en vigor el vigésimo día siguiente al de su publicación en el *Diario Oficial de la Unión Europea*.

El presente Reglamento es obligatorio en todos sus elementos y directamente aplicable en todos los Estados miembros.

Hecho en Bruselas, el 20 de octubre de 2005.

Por la Comisión
Joaquín ALMUNIA
Miembro de la Comisión

ANEXO

A efectos del Reglamento (CE, Euratom) n° 1287/2003, los puntos que se exponen a continuación tienen por objeto aclarar los principios para el cálculo de la producción, el consumo intermedio y las operaciones con el resto del mundo en lo que se refiere a los servicios de alquiler de viviendas.

1. PRODUCCIÓN DE SERVICIOS DE ALQUILER DE VIVIENDAS

1.1. Métodos básicos

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 alquiler de viviendas, el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales (SEC 95) establece, en su punto 3.64, que «la producción de los servicios de alquiler de las viviendas ocupadas por sus propietarios se mide por el valor estimado (!) del alquiler que pagaría un inquilino por el mismo alojamiento, tomando en consideración elementos como la situación, el equipamiento de la zona, etc., así como el tamaño y la calidad de la vivienda en cuestión». En principio, existen varios métodos para calcular el valor de los servicios producidos por las viviendas ocupadas por sus propietarios:

- el método de estratificación basado en los alquileres reales, que combina la información sobre el parque inmobiliario, desglosado en diversos estratos, con la información sobre los alquileres reales pagados en cada estrato,
- el método del coste de utilización, por el cual se procede a cálculos individuales del consumo intermedio, del consumo de capital fijo y de otros impuestos menos las subvenciones a la producción y el excedente de explotación neto. La producción de servicios de alquiler de viviendas es la suma de estos elementos,
- el método de autoevaluación, en el que se pide a los propietarios que ocupan sus viviendas que calculen el precio potencial de alquiler de su propiedad,
- los métodos de cálculo administrativos, en los que un alquiler potencial viene determinado por terceros, por ejemplo, por la administración pública con fines fiscales.

El método de estratificación basado en los alquileres reales es el método más recomendable. Este método puede también utilizarse para calcular el valor del total de alquileres reales a partir de una muestra de los mismos y para calcular el valor de los servicios de alquiler de viviendas a partir de los alojamientos alquilados gratuitamente o a un precio muy bajo (véase el punto 1.4.1).

Convendría recurrir al método del coste de utilización únicamente en determinadas condiciones y solamente para los estratos del parque inmobiliario para los que no se conozcan los alquileres reales o los datos no sean fiables desde un punto de vista estadístico.

El método de autoevaluación no debería utilizarse ya que presenta una influencia ampliamente subjetiva sobre el cálculo, que conduce a importantes imprecisiones en los resultados.

Los métodos de cálculo administrativos, en particular cuando se refieren a la fiscalidad, pueden producir resultados sesgados. Sin embargo, pueden obtenerse a veces resultados de métodos de cálculo objetivos para determinados estratos. La utilización de estos resultados es aceptable cuando es posible demostrar la objetividad del método y la comparabilidad de los resultados.

El método de estratificación utiliza información sobre los alquileres reales de las viviendas arrendadas para obtener una estimación del valor del alquiler del parque de viviendas. Esto puede interpretarse como un procedimiento de extrapolación basado en un enfoque de multiplicación del precio por la cantidad. Es preciso proceder a una estratificación del parque de viviendas para obtener una estimación fiable y tomar correctamente en consideración las diferencias relativas de precio. Posteriormente, se aplica el alquiler medio por estrato a todas las viviendas de este estrato concreto. Si la información disponible procede de encuestas por muestreo, esta extrapolación se refiere tanto a una parte de las viviendas alquiladas como al conjunto de las viviendas ocupadas por sus propietarios. El procedimiento detallado para determinar un alquiler por estrato suele efectuarse para un año base y se extrapola después el resultado a los años corrientes.

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 deben utilizarse los alquileres correspondientes a las viviendas no amuebladas de todos los contratos del sector privado. Deben tenerse en cuenta asimismo los alquileres del mercado privado que se sitúan en un nivel bajo debido a una reglamentación pública.

(!) No afecta a la presente versión lingüística.

Si la fuente de la información es el inquilino, será necesario corregir el alquiler observado, 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 (véanse los puntos 1.2.3 y 1.4.1).

El método de estratificación puede también utilizarse para extrapolar el total de las viviendas alquiladas. El alquiler medio para imputación descrito anteriormente puede no convenir para algunos segmentos del mercado de alquiler. Por ejemplo, los alquileres reducidos para las viviendas amuebladas o los alquileres del mercado público aumentados pueden no ser adecuados para los respectivos alquileres reales. Es posible resolver este problema utilizando estratos separados para las viviendas amuebladas o las viviendas sociales efectivamente alquiladas en combinación con alquileres medios adecuados.

En principio, el alquiler debería excluir los gastos de calefacción, agua, electricidad, etc. Cuando las fuentes de datos no permitan diferenciarlos, es necesario garantizar la coherencia entre los alquileres y el consumo intermedio (véase el punto 2).

Cuando no se disponga de alquileres reales representativos para determinados estratos de viviendas ocupadas por sus propietarios, esta dificultad puede superarse en la mayoría de los casos aplicando las técnicas de extrapolación o de regresión.

Una alternativa al método de estratificación normal, que se basa en la extrapolación de alquileres medios por estrato, es el recurso a métodos de regresión hedónica. Estos métodos utilizan datos de la muestra para viviendas alquiladas para determinar un precio de cada característica de la vivienda (dimensiones, situación, existencia de un balcón, etc.). La producción se obtiene multiplicando cada característica (de una muestra representativa) del parque de viviendas por el precio hedónico de dicha característica. Los métodos de regresión permiten tener en cuenta un número más amplio de variables y pueden ser especialmente eficaces cuando no se dispone de alquileres observados para determinados estratos.

Evidentemente, eso no soluciona el problema en el caso extremo de que la totalidad de las viviendas estén ocupadas por sus propietarios o no exista un mercado de alquiler desarrollado. En estos casos, podría aplicarse como evaluación objetiva el método del coste de utilización, pero únicamente a las viviendas ocupadas por sus propietarios.

Descripción del método del coste de utilización

El método del coste de utilización sólo debe aplicarse en caso de que el método de estratificación basado en los alquileres reales no pueda utilizarse porque el mercado de alquiler no es representativo.

Por convenio, se considera que tal es el caso cuando las dos condiciones siguientes se cumplen simultáneamente: 1) el número de viviendas alquiladas del sector privado representa menos de un 10 % del número total de viviendas y 2) la disparidad entre los alquileres privados y otros alquileres pagados es superior a un factor de tres. Incluso cuando las dos condiciones se cumplen, un país puede seguir aplicando el método de estratificación, siempre que la calidad de los resultados sea suficiente. En caso de que no se cumpla una o ninguna de ambas condiciones, debe utilizarse el método de estratificación a menos que pueda demostrarse que el método del coste de utilización produce resultados más comparables.

Según el método del coste de utilización, la producción de servicios de alquiler de viviendas es la suma del consumo intermedio, del consumo de capital fijo y de otros impuestos después de deducir las subvenciones a la producción y del excedente de explotación neto. Para las viviendas ocupadas por sus propietarios, no se registra la utilización de mano de obra en relación con el trabajo efectuado por los propietarios⁽¹⁾. La experiencia indica que el consumo de capital fijo y el excedente de explotación neto son los dos componentes más importantes, representando cada uno el 30-40 % de la producción.

El consumo de capital fijo debe calcularse a partir de un modelo de inventario permanente u otros métodos aprobados. Convendría disponer de una estimación específica para los edificios residenciales ocupados por los propietarios.

El excedente de explotación neto debe medirse aplicando una tasa de rendimiento anual real constante del 2,5 % al valor neto del parque de viviendas ocupadas por sus propietarios a precios corrientes (costes de sustitución). La tasa de rendimiento real del 2,5 % se aplica al valor del parque a precios corrientes, puesto que el aumento del valor corriente de las viviendas ya se tiene en cuenta en el modelo de inventario permanente. Debe aplicarse la misma tasa de rendimiento a precios corrientes al valor del terreno sobre el que están edificadas las viviendas ocupadas por sus propietarios.

Puede resultar difícil observar anualmente el valor del terreno a precios corrientes. El cociente «valor de los terrenos/valor de los edificios» en diferentes estratos puede obtenerse de un análisis de la composición de los costes de los nuevos edificios y los terrenos correspondientes.

⁽¹⁾ Desde un plano conceptual, cabe la posibilidad de que los propietarios que ocupan sus viviendas, empleen, individual o colectivamente, porteros sin que esto afecte a otras unidades estadísticas como corporaciones de viviendas o empresas de servicios de gestión. En caso de darse esta situación, la producción con arreglo al método de coste de utilización debe tener en cuenta las remuneraciones de estos empleados.

En el plazo de los tres años siguientes a la fecha de adopción del presente Reglamento de la Comisión, el Comité RNB debe revisar los principios antes expuestos con relación al método del coste de utilización.

Principio 1

Para determinar 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 o por medio de regresión econométrica. Por lo que se refiere a las viviendas ocupadas por sus propietarios, esto supone la utilización de los alquileres reales de viviendas similares arrendadas. En el caso excepcional y justificado de que no se conozcan los alquileres reales 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. No se exige ninguna justificación adicional para determinar la producción de servicios de alquiler de viviendas ocupadas por sus propietarios con el método del coste de utilización, siempre que se cumplan las dos condiciones siguientes: que las viviendas del sector de alquiler privado representen menos del 10 % del parque inmobiliario y la disparidad entre el sector de alquiler privado y otros alquileres pagados sea superior a un factor de tres.

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 está relacionada con las características de la vivienda y del edificio. En primer lugar, es importante el tamaño de la vivienda, en lo que se refiere tanto a la superficie como al número de habitaciones. Cuanto mayor sea la vivienda, más elevado será el alquiler. Al mismo tiempo, el importe del alquiler por metro cuadrado tiende a disminuir con el tamaño de la vivienda. Sin embargo, para algunas categorías de viviendas (por ejemplo, los apartamentos en las capitales) puede existir una relación en U entre el precio del metro cuadrado y las dimensiones de la vivienda. Otro factor importante se refiere a las instalaciones de la vivienda, que pueden incluir variables como la existencia de cuarto de baño, balcón o terraza, revestimientos especiales para el suelo o las paredes, chimenea, calefacción central, aire acondicionado, vidrios especiales y otros materiales de aislamiento acústico o térmico; también es importante la disposición de la vivienda. En cuanto al edificio, puede influir la existencia de algunas instalaciones tales como garaje, ascensor, piscina, jardín (cubierto) o incluso la situación de la 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 también influir en el alquiler.

Una segunda serie de variables se refiere a las características del entorno. Es de sobra conocida la diferencia de alquiler entre viviendas comparables en una zona urbana y en una zona apartada. La proximidad a un centro económico o las características del paisaje (terreno llano o montañoso) pueden ser factores no desdeñables. Además, factores relativos al entorno, tales como la vista, las zonas verdes circundantes, los servicios de transporte y los accesos, los comercios, los centros escolares o el prestigio y la seguridad de un barrio tienden a influir sobre los alquileres reales.

Otra serie de variables corresponde a los factores socioeconómicos. Por ejemplo, en la mayoría de los países, los alquileres están influidos por normativas públicas que establecen restricciones o subvenciones. Además, la antigüedad del contrato de arrendamiento, el tipo de contrato (temporal, permanente), el número de habitantes por vivienda (pisos compartidos), el tipo de propietario (administración pública, cooperativa de viviendas, particular, empleador) o la política de alquiler del dueño de la vivienda pueden influir también en el alquiler.

Naturalmente, existen otras variables que pueden influir en los alquileres. No obstante, para compilar todos los factores mencionados anteriormente se necesitarían cuestionarios demasiado pormenorizados. Por lo tanto, cabe la posibilidad de utilizar el valor capital para fines de estratificación. El recurso al valor capital de una vivienda se explica por el hecho de que refleja todas sus características importantes. El valor capital constituye, por tanto, un factor implícito de estratificación. La utilización de la relación «valor capital/alquiler real» puede considerarse un enfoque viable, en particular en los países en los que las viviendas alquiladas representan una mínima parte del patrimonio inmobiliario. A condición de que la relación sea estable, dicho método permite determinar el valor del alquiler de las viviendas que sólo figuran entre las ocupadas por sus propietarios. Además, el recurso a valores capital no excluye su utilización combinada con criterios «físicos» de estratificación. En esta situación, se considera que estos 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 sobre un año de referencia actualizado.

En la práctica, la estratificación difiere de un Estado miembro a otro en cuanto al número de estratos y a los criterios exactos utilizados para definirlos. Aunque a primera vista esta situación pueda causar cierta inquietud, conviene destacar que determinados criterios básicos, como el tamaño y la situación (geográfica) de las viviendas se utilizan en casi todas partes. Además, la pertinencia de otros criterios varía según los países y son los Estados miembros los más indicados para establecer criterios significativos.

Principio 2

Para realizar la estratificación, los Estados miembros tendrán en cuenta las características importantes de las viviendas. Puede tratarse de las características de la vivienda o del edificio, de las características relacionadas con su entorno o de factores socioeconómicos. Por otro lado, es posible utilizar con este fin valores capital actualizados, siempre que se basen 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 presentan un impacto significativo. Una forma de identificar las variables significativas consiste en realizar un análisis tabular de la información estadística disponible. Para obtener una medida de valoración objetiva, parece conveniente calcular la varianza de los alquileres reales dentro de un estrato. Esto abriría la vía a posibles mejoras de la estratificación, seleccionando estratos para reducir a un mínimo la varianza dentro de cada estrato. Por lo tanto, se recomienda calcular la varianza por estrato, al menos siempre que la estratificación afecte tanto al nivel de los alquileres reales como al de los alquileres imputados.

Un enfoque más sofisticado consiste en recurrir a técnicas estadísticas más avanzadas como el análisis de regresión (múltiple). Esta técnica permite valorar la influencia de cada una de las variables, de modo que las variaciones de los alquileres puedan atribuirse a determinadas características. En resumen, el poder explicativo de una variable puede cuantificarse a través del coeficiente de correlación. Por añadidura, este método permite clasificar las características según su importancia, lo que ayuda a determinar dónde es preciso estratificar con mayor detalle. La combinación de las principales variables utilizando las técnicas de regresión múltiple pone de relieve su poder explicativo global. La utilización de técnicas estadísticas sofisticadas para seleccionar variables importantes se considera una forma eficaz para estratificar el parque de viviendas. Además, el análisis de regresión puede utilizarse directamente para calcular los alquileres, por ejemplo en forma de modelos hedónicos. Esta técnica sirve también 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 ayuda de una técnica estadística sofisticada consiste en que se evita la necesidad de imponer criterios uniformes para todos los países. Para obtener resultados comparables, basta con establecer una clasificación de los criterios más importantes en cada país y fijar el nivel de poder explicativo global requerido. Naturalmente, este análisis de regresión depende, en gran medida, de la información estadística disponible. No obstante, aun cuando la información estadística es limitada, este método puede resultar útil para introducir mejoras.

Dado que la información sobre las diferentes variables que influyen en los alquileres depende principalmente del desarrollo de estadísticas básicas, las posibilidades de recurrir a técnicas estadísticas sofisticadas pueden ser, por el momento, limitadas. Se recomienda, pues, un método estándar, es decir los Estados miembros deben aplicar todos los criterios significativos fijados a partir de los análisis tabulares. Para estratificar el parque inmobiliario es preciso utilizar, como mínimo, el tamaño, la situación y al menos otra característica importante de la vivienda; esta estratificación debería presentar un mínimo de 30 casillas. El desglose del parque de viviendas debe ser significativo y representativo del total. Puede utilizarse una técnica estadística sofisticada para determinar la o las variables explicativas importantes para la selección de los estratos.

En la práctica, no obstante, es posible que un Estado miembro prefiera utilizar menos variables o variables diferentes de las extraídas por el método estándar. Esto puede aceptarse, siempre que el análisis de regresión (múltiple) demuestre que se alcanza un nivel razonable de poder explicativo. Con el fin de garantizar resultados comparables, se recomienda utilizar como umbral un coeficiente de correlación de al menos el 70 %. Este umbral podrá aceptarse dentro una muestra amplia, después de haber eliminado los alquileres bajos o iguales a cero, así como los valores extremos.

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 otra característica importante de las viviendas. Deberán obtenerse al menos 30 casillas, y deberán distinguirse como mínimo tres tamaños y dos tipos de situación de las viviendas. Podrá aceptarse el uso de menos variables o de otras diferentes, siempre y cuando se haya demostrado que el coeficiente de correlación (múltiple) alcanza el 70 %.

1.2.3. Alquileres reales e imputados

Los alquileres imputados se determinan sobre la base de los alquileres reales observados. A efectos de imputación, el alquiler se define como el precio a pagar por el derecho a utilizar una vivienda no amueblada. Para responder a esta definición, puede ser necesario corregir los alquileres observados.

Habrán de excluirse de los alquileres los gastos de calefacción, agua, electricidad, etc., aunque a veces pueda resultar difícil separarlos en la práctica. Para respetar las normas de valoración previstas en el SEC, la producción de servicios de alquiler de viviendas debe hacerse a precios de base.

Por lo que se refiere a los alquileres observados, algunas ayudas públicas pueden ser importantes. Por ejemplo, es posible que un hogar determinado tenga derecho, en su calidad de consumidor, a una transferencia pública (por ejemplo, una ayuda a la vivienda) pero que, por razones administrativas, esta ayuda se pague directamente al propietario. Los datos sobre los alquileres observados pueden variar en función de las fuentes de información. Si la fuente de información es el inquilino, será necesario corregir el alquiler observado, sumándole las subvenciones específicas a los alquileres.

Además, la utilización de los alquileres reales a efectos de imputación exige la aclaración de varias cuestiones fundamentales que repercuten en la armonización de los datos. La primera consiste en decidir si deben utilizarse en el procedimiento de imputación todos los alquileres reales o sólo los de los nuevos contratos. Según el objetivo perseguido, pueden aportarse diversos argumentos teóricos para preferir el recurso a los alquileres reales pagados en virtud de nuevos contratos, contratos firmados durante el año de construcción, o incluso 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 nuevos contratos. En la medida en que se utilizan los alquileres «medios» para el sector del alquiler, convendría proceder de la misma manera para las viviendas ocupadas por sus propietarios. Además, si se adopta una solución diferente, es probable que muchos países tengan dificultades para aplicar el método de estratificación. En conclusión, para calcular los alquileres imputados, convendría utilizar los alquileres reales medios de todos los contratos y, por consiguiente, en el cálculo de los alquileres medios, deberían incluirse también los alquileres del sector privado de nivel bajo debido a una reglamentación pública.

La segunda cuestión se refiere al problema de si se pueden utilizar los alquileres de las viviendas de propiedad pública para la imputación. Dado que las viviendas ocupadas por sus propietarios son en su mayoría de propiedad privada, en principio, únicamente deberían utilizarse para la imputación alquileres reales del 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 alquileres de viviendas de propiedad pública, siempre y cuando se corrijan al alza para servir de variables de sustitución a los alquileres de viviendas de propiedad privada.

Otra cuestión se refiere a 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 pueden utilizarse directamente. Con el fin de evitar la imputación de un nivel de alquiler equivocado, estos alquileres deben reducirse para excluir el pago por la utilización del mobiliario.

Principio 4

A efectos de la imputación, por alquiler se entiende la cantidad que debe pagarse 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 observado, sumándole las posibles subvenciones específicas a los alquileres que, por razones administrativas, se pagan directamente al propietario. Para calcular los alquileres imputados, se utilizarán los alquileres reales de todos los contratos de alquiler de viviendas no amuebladas de propiedad privada. Si fuera necesario por razones estadísticas, podrán utilizarse excepcionalmente los alquileres de las viviendas de propiedad pública, siempre y cuando se corrijan al alza para servir de variables de sustitución a los alquileres del mercado privado. Del mismo modo, los alquileres de las viviendas amuebladas podrán incluirse en la base de imputación, previa deducción del diferencial de alquiler entre viviendas amuebladas y no amuebladas.

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

1.3.1. Parque de viviendas

Un elemento esencial del cálculo según el método de estratificación es 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 específicos se aportarán más precisiones. Las fuentes principales que se utilizan para determinar el parque de viviendas son los catastros, los registros administrativos de edificios o los censos de población. La cifra del año base se actualiza para llegar a la estimación del año corriente.

En lo que respecta al parque de viviendas del año base, el catastro de edificios parece ser la fuente menos problemática y más completa, 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, por ejemplo, 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 subestimar las residencias secundarias desocupadas en la fecha del censo.

Principio 5

Para determinar el parque de viviendas del año base, los Estados miembros utilizarán como punto de partida un catastro de edificios, un censo de población, o un registro administrativo de edificios. Los censos de viviendas suelen suministrar la información más completa, mientras que el recurso a registros administrativos de edificios y a censos de población exige una verificación más exhaustiva y pormenorizada.

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 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 o una encuesta específica sobre los alquileres. 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 por muestreo, 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, la no respuesta es un problema en este tipo de encuestas. Si la vivienda se considera más un lujo que un artículo de primera necesidad, este problema tendrá una repercusión no deseada en 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, en los países en los que un alto porcentaje de las viviendas está bajo control público y las agencias inmobiliarias deben presentar detalles contables. Por añadidura, como tarea progresiva para mejorar los resultados, deberán investigarse posibles fuentes alternativas, como pueden ser las encuestas específicas sobre alquileres.

Principio 6

Para calcular los alquileres reales por estrato, los Estados miembros explotarán las fuentes más amplias y fiables de que dispongan, 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 base

Sólo algunos Estados miembros disponen de la información anual necesaria para volver a calcular íntegramente cada año la producción de alquiler de las viviendas ocupadas por sus propietarios. En la mayoría de los países, se toman como referencia los resultados de un año determinado y luego se actualizan para calcular el valor del año corriente por medio de indicadores. La actualización puede realizarse aplicando un indicador combinado a la producción (total) del año base, o extrapolando 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, por ejemplo, la relación entre viviendas alquiladas y viviendas ocupadas por sus propietarios. Además, un cálculo por separado permitirá realizar controles de plausibilidad.

En cuanto a los indicadores utilizados, el índice cuantitativo se obtiene, principalmente, a partir de la producción del sector de la construcción. Por otra parte, el indicador de precio se basa a menudo en el índice de precios de los alquileres pagados incluido en el índice de precios al consumo. Esto puede crear distorsiones en los casos en que la hipótesis de que los alquileres imputados siguen el movimiento general no se justifique, debido, por ejemplo, al control público de los alquileres públicos. Por consiguiente, tanto en la extrapolación de los alquileres imputados como en el año 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.

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) debe establecerse, como mínimo, cada cinco años, es decir, con la periodicidad habitual de las encuestas de presupuestos familiares.

Principio 7

Si no es posible realizar todos los años el cálculo completo de la producción de los servicios de alquiler de viviendas, los Estados miembros podrán extrapolar la cifra de un año 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 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, la base comparativa del parque de viviendas no debe exceder de diez años ni de cinco en cuanto al precio, o deberá obtenerse una calidad semejante a través de otros métodos adecuados.

1.4. Problemas particulares

1.4.1. Viviendas gratuitas o de bajo alquiler

Al recopilar los datos sobre los alquileres reales, se observarán, algunas veces, valores muy bajos o iguales a cero. 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 a cero. Asimismo, parece lógico adoptar una solución análoga para las viviendas de bajo alquiler.

Además de la intervención de las administraciones públicas, pueden existir otras razones que expliquen la existencia de viviendas gratuitas o de bajo alquiler. Por ejemplo, un empleador puede suministrar una vivienda de su propiedad a un empleado, de forma gratuita o a cambio de un alquiler mínimo. Puede tratarse de cualquier tipo de empleado, incluidos los porteros o guardianes. En este caso, deberá corregirse el alquiler real y la diferencia entre dicho alquiler y el alquiler comparable se considerará una remuneración en especie (véanse los puntos 4.04 a 4.06 del SEC 95). Otra posibilidad es que las viviendas se alquilen a familiares o amigos gratuitamente o por un precio insignificante. En este caso, la corrección se obtendrá reclasificando simplemente 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, cuando el inquilino paga por adelantado el alquiler correspondiente a un período más largo del normal.

Principio 8

El alquiler real observado en el caso de las viviendas de alquiler reducido o igual a cero se corregirá para incluir todo el servicio de alquiler de viviendas. 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, ya que se toma el alquiler real abonado como medida. 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 en 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 reducido del parque de viviendas, o cuando no sea posible distinguirlas de las otras viviendas. Incluso en el caso de las residencias secundarias más alejadas, 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.

Principio 9

En las residencias secundarias se incluye todo tipo de viviendas utilizadas durante los períodos de ocio, tales como 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 reducido del parque de viviendas, podrá utilizarse el alquiler anual total de las 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

En las viviendas en régimen de 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, que puede negociarse 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 viviendas sin pago de alquiler como un dividendo en especie pagado por el agente inmobiliario.

El problema fundamental reside en que en el alojamiento en régimen de multipropiedad se suministra efectivamente un servicio que no está incluido en la producción de la economía. Como es lógico, esta situación 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, principalmente los costes de gestión. Otra posibilidad teórica consistiría 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 se incurre en una contradicción desde el punto de vista jurídico, ya que la interpretación implícita es que se adquiere un servicio y no un activo.

Otra posibilidad consistiría en obtener una aproximación a partir de los alquileres reales anuales pagados por alojamientos similares (excluidos los servicios de restauración). Esta solución se apoya en el hecho de que las viviendas en régimen de multipropiedad se sitúan en zonas turísticas y coexisten con apartamentos 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. El alquiler imputado deberá ser neto para evitar una doble contabilidad de los gastos cubiertos por los pagos periódicos.

Principio 10

Con respecto a las viviendas en régimen de multipropiedad, se aplican los mismos procedimientos que para las residencias secundarias.

1.4.4. Alquiler de habitaciones

En la mayoría de los países, muchos estudiantes se alojan en habitaciones alquiladas. A menudo, éste es también el caso de otros jóvenes, o de personas cuyo empleo los obliga a permanecer lejos de su 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 el propietario se producirá doble contabilidad si se registran el alquiler pagado por el inquilino y el alquiler imputado íntegramente. Probablemente, la solución correcta sería considerar 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 de los 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 pensión).

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. 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 y no ocupadas por sus propietarios, 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 de los vecinos. Si no se dispone de esta 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 es difícil imaginar que en este caso se esté prestando un servicio de alquiler. En las viviendas vacías se incluirán también las viviendas recuperadas por falta de pago o las viviendas vacías durante periodos cortos porque las agencias inmobiliarias no encuentran inmediatamente nuevos inquilinos. Un caso límite son las viviendas vacías, totalmente amuebladas y que pueden ser utilizadas por sus propietarios inmediatamente. En este caso podría argumentarse que no se presta ningún servicio de alquiler de viviendas mientras los propietarios no las ocupen realmente. No obstante, como este caso es comparable al de las viviendas alquiladas pero vacías, parece apropiado registrar un alquiler. Por lo tanto, las viviendas amuebladas ocupadas por sus propietarios se consideran viviendas ocupadas.

Cabe señalar que una vivienda vacía puede seguir generando costes, tales como los gastos de mantenimiento, electricidad, primas de seguro, impuestos, etc. Estos deberán registrarse como consumos intermedios, otros impuestos a la producción, etc. 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 se consideran viviendas ocupadas.

1.4.6. Garajes

Dado que los garajes forman parte de la formación bruta de capital fijo, parece apropiado no sólo incluir los servicios de garajes alquilados en la producción de la economía, sino también calcular una producción imputada para los garajes utilizados por sus propietarios. En ambos casos, el garaje constituye una de las comodidades de que dispone la vivienda como cualquier otra instalación. Deben incluirse también las plazas de aparcamiento, ya que desempeñan probablemente la misma función.

El punto 3.64 del SEC 95 dispone que «el mismo tipo de imputación tiene que hacerse para los garajes separados de las viviendas utilizados por sus propietarios como consumo final al mismo tiempo que éstas. No es preciso realizar ninguna estimación para los garajes utilizados por sus propietarios con el único fin de aparcar cerca de su lugar de trabajo».

Normalmente, hay más viviendas ocupadas por sus propietarios que viviendas alquiladas con garaje. A fin de incluir adecuadamente esta diferencia estructural, conviene utilizar la existencia de un garaje como criterio de estratificación.

Principio 13

Los garajes y las plazas de aparcamiento utilizados para consumo final proporcionan servicios que deben incluirse en los servicios de alquiler de viviendas.

2. CONSUMOS INTERMEDIOS

El consumo intermedio debe ser coherente con la producción. De acuerdo con la clasificación del consumo individual por finalidad (COICOP), los gastos de calefacción, agua, electricidad, etc., así como la mayor parte de los trabajos de mantenimiento y reparación vinculados a las viviendas deben registrarse por separado y, en consecuencia, excluirse de la producción de los servicios de alquiler de viviendas.

En la práctica, sin embargo, distintos gastos como el mantenimiento y las reparaciones se consideran parte del servicio de alquiler porque no pueden desglosarse. El nivel de RNB no se verá afectado si se aplica un tratamiento bruto coherente del consumo intermedio y la producción.

Con respecto a las reparaciones y al mantenimiento, convendría distinguir tres categorías. En primer lugar, las mejoras en los activos fijos existentes que van más allá de lo necesario para el mantenimiento y las reparaciones corrientes se incluyen en la formación bruta de capital fijo (SEC 95, punto 3.107).

En segundo lugar, los gastos que realizan los propietarios que ocupan sus viviendas en la decoración, mantenimiento y reparación de las mismas, que no suelen realizar los inquilinos se consideran consumos intermedios en la producción de servicios de alquiler (SEC 95, punto 3.77).

Por último, la limpieza, la decoración y el mantenimiento de la vivienda, en la medida en que se trata de actividades que incumben también a los inquilinos, se excluyen de la producción (SEC 95, punto 3.09). Los gastos relativos a estas actividades deberían registrarse directamente como consumo final de los hogares. El punto 3.76 del SEC 95 indica que el gasto en consumo final de los hogares incluye los materiales utilizados para pequeñas reparaciones y decoración interior de viviendas que suelen realizar tanto los inquilinos como los propietarios.

En otras palabras, para las viviendas ocupadas por sus propietarios, el consumo intermedio debería cubrir los mismos trabajos ordinarios de mantenimiento y reparación que los que se considerarían normalmente como consumo intermedio por el propietario para viviendas alquiladas similares. Los gastos dedicados a trabajos de reparación y mantenimiento del mismo tipo que los realizan normalmente los inquilinos y no los propietarios deberían tratarse como gastos de consumo final de los hogares tanto para los inquilinos como para los propietarios que ocupan sus viviendas.

El consumo intermedio de los trabajos ordinarios de mantenimiento y reparación relacionados con viviendas ocupadas por sus propietarios puede obtenerse a partir de fuentes estadísticas directas como las encuestas sobre los presupuestos de los hogares. Cuando el cociente entre «consumo intermedio/producción de las viviendas ocupadas por sus propietarios» está muy alejado del cociente para el sector de alquiler, convendría estudiar las razones de dicha divergencia. Cuando la divergencia obedece a diferencias de calidad, por ejemplo, un nivel diferente de mantenimiento ordinario para viviendas similares, convendría corregir los alquileres imputados en consecuencia.

El consumo intermedio debería incluir los servicios de intermediación financiera indirectamente medidos (SIFIM) de acuerdo con el Reglamento (CE) n° 448/98 del Consejo ⁽¹⁾. Esto incluye el consumo intermedio de los hogares en calidad de propietarios de viviendas con relación a los créditos a la vivienda.

Tal como se indica en el punto 1.4.5, las viviendas vacías pueden dar lugar a un consumo intermedio. Desde un punto de vista general, debería evitarse la doble contabilidad del consumo intermedio 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 producción de estos servicios. En general, ambas rúbricas deben excluir los gastos de calefacción, agua, electricidad, etc. Puede aceptarse que, por razones prácticas, se utilice un tratamiento diferente, siempre y cuando esto no incida en el nivel del PNB ni de la RNB.

3. OPERACIONES CON EL RESTO DEL MUNDO

Con arreglo a las normas del SEC 95 (puntos 1.30 y 2.15), las unidades no residentes se tratan, en su condición de propietarias de terrenos o edificios en el territorio económico del país, como unidades residentes ficticias, pero exclusivamente para las operaciones relativas a esta actividad.

En otras palabras, el servicio producido por una vivienda que es propiedad de un no residente se incluye en la producción de la economía donde se sitúa la vivienda. En el caso de una vivienda ocupada por un propietario no residente, procede registrar una exportación de servicios de vivienda y el correspondiente excedente de explotación neto se registra como renta primaria pagada al resto del mundo (SEC 95, puntos 3.142 y 4.60).

Por lo que se refiere a los residentes que son propietarios de viviendas en el extranjero, el punto 3.64 del SEC 95 indica que «el valor del alquiler de las viviendas ocupadas por sus propietarios en el extranjero, por ejemplo viviendas de vacaciones, no debe registrarse como parte de la producción interior, sino como importación de servicios, y el excedente neto de exportación correspondiente como renta primaria recibida del resto del mundo».

En general, no se plantean muchos problemas cuando la propiedad perteneciente a un no residente está efectivamente alquilada a un residente, ya que se observa un flujo monetario que se incluirá en la balanza de pagos. Las viviendas propiedad de residentes extranjeros y ocupadas por éstos deben registrarse por separado. La nacionalidad de un propietario no basta para distinguir un residente de un no residente. Las residencias secundarias propiedad de residentes extranjeros representan, posiblemente, el elemento más importante y sería útil alcanzar un acuerdo sobre el número de propietarios no residentes entre los Estados miembros afectados. Sin embargo, se observa una falta de información general por lo que se refiere a las viviendas ocupadas por propietarios no residentes. La información es aun más escasa cuando se refiere a los residentes propietarios de residencias secundarias en el extranjero. A fin de evitar incoherencias, un Estado miembro que deduzca una renta primaria para las viviendas ocupadas por propietarios no residentes debería sumar al mismo tiempo una renta primaria para las viviendas en el extranjero ocupadas por sus propietarios residentes.

A este respecto, un problema particular se refiere a las viviendas en régimen de multipropiedad. En la medida en que durante el mismo período de contabilización una vivienda de este tipo puede estar ocupada por residentes de diferentes países, una atribución directa al país de origen parece casi imposible. Sin embargo, pueden obtenerse resultados comparables si se adopta un enfoque más pragmático. Inicialmente, el valor añadido (imputado) producido por las viviendas en régimen de multipropiedad se asigna al país de origen de la empresa propietaria. A continuación, es posible pedir a la empresa propietaria información sobre los países de origen de los propietarios de dicha vivienda en multipropiedad, lo que puede también utilizarse como clave de distribución.

Principio 15

Con arreglo al SEC 95, todas las viviendas situadas en el territorio económico de un Estado miembro contribuyen a su PNB. Los alquileres netos recibidos por no residentes como 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 PNB durante la transición a la RNB (y viceversa). Los alquileres netos deberán entenderse como el excedente de explotación neto resultante del alquiler real e imputado de las viviendas. Un Estado miembro que deduzca las rentas de propiedad para las viviendas ocupadas por propietarios no residentes deberá añadir al mismo tiempo las rentas de la propiedad para las viviendas en el extranjero ocupadas por sus propietarios residentes.

⁽¹⁾ DO L 58 de 27.2.1998, p. 1. Reglamento modificado por el Reglamento (CE) n° 1882/2003.