



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

Departamento de Vivienda,
Obras Públicas y
Transportes

Observatorio de la Vivienda
Etxebizitzako Behatokia

Cuenta Satélite de la
Vivienda: Una aproximación
para la CAPV.

Septiembre 2009



OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ÍNDICE

1. QUÉ ES LA CUENTA SATÉLITE DE LA VIVIENDA	3
1.1. INTRODUCCIÓN	3
1.2. METODOLOGÍA Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO	3
2. PRINCIPALES RESULTADOS OBTENIDOS DE LA CUENTA SATELITE DE LA VIVIENDA	5
2.1. PRINCIPALES RESULTADOS A NIVEL ESTATAL	5
2.2. PRINCIPALES RESULTADOS PARA LA CAPV	7
ANEXO ESTADISTICO	10

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Actividades incluidas en el sector vivienda y su correspondencia con la CNAE-93.....	4
Cuadro 2. Total de recursos de algunos productos relacionados con la vivienda, Total España, 2005 (millones de euros).....	5
Cuadro 3. Producción del sector vivienda por ramas de actividad, España, 2005 (millones de euros)	6
Cuadro 3. Producción del sector vivienda por ramas de actividad, CAPV, 2005 (millones de euros)	7
Cuadro 4. Total de empleos de los productos relacionados con la Vivienda, Total España, 2005 (millones de euros).....	10
Cuadro 5. Cuentas de producción y explotación de la Vivienda, Total España, 2005 (millones de euros)	11
Cuadro 6. Producción por ramas de actividad, CAPV y España, 2005 (millones de euros)	12
Cuadro 7. Impuestos ligados con la Vivienda, CAPV y España, 2005 (millones de euros)	12

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1	Distribución de la producción de sector vivienda por ramas de actividad. CAPV y Estado 2005.	7
Gráfico 2	Distribución de las actividades relacionadas con la promoción y la construcción de vivienda, según tipología. CAPV y Estado 2005.....	8

1. QUÉ ES LA CUENTA SATÉLITE DE LA VIVIENDA

1.1. INTRODUCCIÓN

Resulta conocida la gran importancia que la construcción y la adquisición de viviendas han adquirido como actividades económicas claves en las últimas décadas en la economía española y, en menor medida; en la economía vasca. En este sentido, el sector de la vivienda se ha expandido por efecto y al mismo tiempo como causa del crecimiento económico general, habida cuenta del fuerte carácter multiplicador de esta actividad sobre el sistema económico en su conjunto. Sin embargo, las consecuencias finales de este proceso han resultado realmente negativas para el conjunto de la economía, como también es bien sabido.

El análisis del peso global del *sector vivienda* en la economía se realiza a través de la llamada *Cuenta Satélite*. Una Cuenta Satélite es un esquema de medición y descripción de un aspecto concreto de la realidad económica, que utiliza metodologías y criterios básicos de las cuentas nacionales, pero amplía el campo de estudio e introduce desagregaciones que permiten un tratamiento y caracterización global del fenómeno que se trata de analizar.

Este sería el caso de la vivienda, en cuanto *sector* que no tiene una correspondencia directa en la contabilidad nacional (o en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, CNAE), sino que se compone de diversos sectores y actividades diversas. En ese sentido, el objetivo de una Cuenta Satélite de la vivienda es establecer una descripción cuantitativa estructurada y detallada de todos los flujos económicos relativos al sector vivienda. Además, este ejercicio permite obtener un conjunto de indicadores que permiten cuantificar el peso global del sector de la vivienda en el conjunto de la economía.

Recientemente, el Ministerio de Vivienda del Gobierno de España ha realizado una estimación piloto de la Cuenta Satélite de la Vivienda en España referida al año 2005¹, que trata mejorar el conocimiento estadístico respecto al papel y el peso real que el sector de la vivienda juega en la estructura económica española. Esta Cuenta ofrece resultados detallados a nivel estatal y contiene también estimaciones relevantes a nivel de Comunidades Autónomas.

En este sentido, el presente informe trata de analizar los resultados de este complejo ejercicio estadístico a nivel del País Vasco, situándolos en el contexto estatal.

1.2. METODOLOGÍA Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

La elaboración de una Cuenta Satélite de la Vivienda implica necesariamente delimitar el ámbito del estudio a realizar, esto es, identificar lo que se conoce como “productos específicos” o productos directamente vinculados al fenómeno a estudiar, en este caso, el sector vivienda.

En este sentido, el sector vivienda viene delimitado por el conjunto de actividades económicas relacio-



nadas con la construcción, la rehabilitación, el acceso y el uso de las viviendas. En esta definición se incluyen todas actividades relacionadas con:

- La construcción de viviendas (obra nueva), incluyendo la promoción inmobiliaria, así como la rehabilitación entendida en su término amplio, esto es, las actividades ligadas con el mantenimiento de las viviendas actuales, incluidas las pequeñas reparaciones para mantener en condiciones óptimas el parque existente de viviendas.
- Las actividades relacionadas con la adquisición y uso de las viviendas, incluyendo los servicios de alquiler de las viviendas (propias² y ajenas), los servicios de compraventa de viviendas, los servicios ligados a la compraventa de terrenos residenciales, otros servicios relacionados con la transmisión de la propiedad o, finalmente, los servicios notariales y registrales relativos a la vivienda.
- Actividades ligadas con otros servicios de no mercado relacionados con la vivienda, esto es, servicios de no comerciales prestados por las Administraciones Públicas, siempre en el ámbito de la vivienda.

Cuadro 1. Actividades incluidas en el sector vivienda y su correspondencia con la CNAE-93

Agrupación de actividades económicas	CNAE-93	Denominación
Actividades económicas relacionadas con la construcción y rehabilitación de viviendas	7011	Promoción inmobiliaria de viviendas
	452111	Trabajos de construcción de inmuebles de una y de dos viviendas (incluidas actividades de rehabilitación de viviendas existentes)
	452112	Trabajos de construcción de inmuebles de varias viviendas (incluidas actividades de rehabilitación de viviendas existentes)
Actividades económicas relativas con la adquisición y el uso de vivienda	701211	Servicios de compraventa de viviendas
	701212	Servicios de compraventa de terrenos residenciales
	702011	Servicios de alquiler de viviendas por cuenta propia
	703115	Otros servicios relacionados con la transmisión de la propiedad
	74115	Servicios notariales y registrales relativos a la vivienda
Otros servicios de no mercado relacionados con la vivienda	75120	Servicios de no mercado de las Administraciones Públicas

¹ Se puede acceder a esta Cuenta Satélite de la Vivienda en España 2005 en <http://www.mviv.es/es/xls/estadisticas/ENCUESTAS/CSV.PDF>

² Conviene subrayar que la metodología de la Cuenta satélite considera que vivienda utilizada como residencia por los hogares produce en todos los casos servicios de alquiler, tanto se trate de un hogar que reside en una vivienda de su propiedad (alquiler imputado), como en el caso en el que efectivamente el propietario alquila la vivienda a un tercero.

Fuente: Ministerio de la Vivienda, Cuenta Satélite de la Vivienda

2. PRINCIPALES RESULTADOS OBTENIDOS DE LA CUENTA SATELITE DE LA VIVIENDA

2.1. PRINCIPALES RESULTADOS A NIVEL ESTATAL

Los principales resultados obtenidos de la Encuesta Satélite de la Vivienda en España para el año 2005 pueden resumirse en los siguientes datos:

- El sector vivienda representa en España el 16,8% del producto interior bruto (PIB) a precios corrientes y genera el 15,1% del empleo asalariado. El peso de la promoción y construcción de viviendas en el PIB es el 8,2% y el del alquiler, tanto real como imputado, el 6,8%.
- Los recursos totales generados por el sector vivienda en España alcanzaron un valor total de 232.755,3 millones de euros, en tanto que la producción total ascendió a 220.744,6 millones de euros³. Según tipos de producción, la producción de mercado representó el 70,3% (155.224,6 millones de euros), en tanto que la producción para uso final propio (esto es, el valor de los alquileres imputados de las viviendas propias) supuso el 28,3% (62.537,8 millones de euros). Finalmente, la producción de no mercado (servicios de las AA.PP. ligados con la vivienda) supuso el 1,4% restante (2.982,2 millones de euros).

Cuadro 2. Total de recursos de algunos productos relacionados con la vivienda, Total España, 2005 (millones de euros)

Total de recursos por ramas de actividad	Producción según tipos			Total Producción por Ramas de Actividad
	Producción de mercado	Producción para uso final propio	Producción de no mercado	
<i>Producción total</i>	155.224,6	62.537,8	2.982,2	220.744,6
▪ Promoción	31.196,8	0	0	31.196,8
▪ Construcción y Rehabilitación	103.927,9	0	0	103.927,9
▪ Servicios Compraventa Vivienda	4.795,9	0	0	4.795,9
▪ Servicios de Valoración	634	0	0	634
▪ Notarios y Registradores	4.596,8	0	0	4.596,8
▪ Alquileres Imputados de Viviendas Propias	0	62.537,8	0	62.537,8
▪ Servicios de Alquiler de Viviendas	8.949,1	0	0	8.949,1
▪ Servicios Relacionados con la Compraventa de Suelo	1.124,1	0	0	1.124,1
▪ Servicios Administrativos Públicos	0	0	2.982,2	2.982,2
<i>Impuestos netos sobre los productos</i>	11.948,2	0	0	11.948,2
<i>Importaciones</i>	0	26,5	0	26,5
TOTAL RECURSOS	167.172,8	62.564,3	2.982,2	232.755,3

Fuente: Ministerio de Vivienda, Cuenta Satélite de la Vivienda 2005

- El 61,2% del total de la producción española de 2005 (135.124,7 millones de euros) corresponde a las actividades ligadas con la promoción y construcción de viviendas. Por su parte, la producción correspondiente a las actividades ligadas con el uso de la vivienda fue de 71.486,9

³ La diferencia entre recursos y producción corresponde a los impuestos (11.948,2 millones de euros) y las importaciones (26,5 millones de euros)

millones de euros, el 32,4% del total, en tanto que el monto restante (14.133,0 millones de euros, un 6,4% del total) corresponde al resto de las actividades económicas relacionadas con la adquisición y acceso a la vivienda.

Cuadro 3. Producción del sector vivienda por ramas de actividad, España, 2005 (millones de euros)

Actividades económicas	España	%
Relacionadas con la Promoción y la Construcción	135.124,7	61,2
■ Obra nueva	106.907,8	48,4
■ Rehabilitación	28.216,9	12,8
Relacionadas con el Uso de la Vivienda	71.486,9	32,4
■ Vivienda propia	62.537,8	28,3
■ Alquiler viviendas	8.949,1	4,1
Relacionadas con la Adquisición de Viviendas	10.026,7	4,5
Otras actividades relacionadas con la Vivienda	4.106,3	1,9
Producción Total	220.744,6	100,0

Fuente: Ministerio de Vivienda, Cuenta Satélite de la Vivienda 2005

- La distribución de la producción del sector vivienda por productos permite comprobar que la vivienda de obra nueva representa aproximadamente la mitad (48,4%) del valor de la producción total, esto es, 106.907,8 millones de euros, en tanto que la rehabilitación de viviendas supone un valor de 28.216,9 millones de euros (12,8% del total). Por su parte, el servicio de alquiler supone un valor estimado de producción de 71.486,9 millones de euros (32,4% del total), de los cuales la mayor parte corresponden a valores imputados procedentes de viviendas propias (62.537,8 millones de euros frente a 8.949,1 millones de euros procedentes de alquileres reales). Finalmente, los productos ligados con la adquisición de viviendas (servicios de valoración, compraventa, notarios y registradores) supusieron un valor de 10.026,7 millones de euros ó el 4,5% del total.
- Los impuestos netos sobre los productos de la vivienda se estiman para el conjunto estatal en 11.948,2 millones de euros (lo que representa un 5,4% sobre la producción total del sector). El origen de este montante total de impuestos se desagrega entre impuestos sobre la construcción de vivienda (4.669,7 millones de euros), impuestos sobre la transmisión de la propiedad de las viviendas existentes (5.417,3 millones de euros), impuestos sobre la transmisión de suelo (1.348,9 millones de euros) y, finalmente, impuestos sobre el alquiler (512,3 millones de euros). Los impuestos que gravan la producción, impuestos de bienes inmuebles ascienden a 5.294 millones de euros.
- Desde el punto de vista de los empleos (esto es, del destino de la producción), la demanda final⁴ representa el 98,8% del total, en tanto que la demanda intermedia el 1,2% restante (230.001,7 y 2.753,6 millones de euros, respectivamente) (ver cuadro 4 en Anexo). Por su parte, la formación bruta de capital constituye el 67,4% de la demanda final, en tanto que el consumo final de los hogares representa el 30,9% de esta demanda final (154.954,6 y 71.165,8 millones de euros, respectivamente). De la formación bruta de capital, el 85,9% corresponde a formación bruta de capital fijo frente al 14,1% restante correspondiente a variación de existen-

⁴ Incluye el Gasto en Consumo Final de los Hogares, el Gasto Final de las Administraciones Públicas y la Formación Bruta de Capital.

cias (133.140,3 y 21.814,3 millones de euros, respectivamente).

2.2. PRINCIPALES RESULTADOS PARA LA CAPV

Por lo que se refiere a la CAPV, los principales resultados que se desprenden de la Cuenta Satélite de la Vivienda estatal son los siguientes:

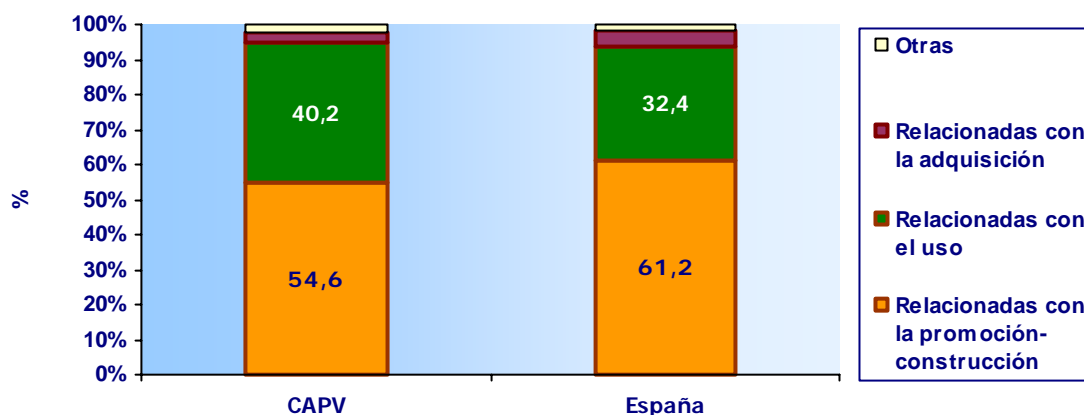
- En el año 2005, la producción total del sector vivienda de la CAPV ascendió a 8.865,1 millones de euros, esto es, el 4,0% del total de la producción española. Es importante señalar que, de acuerdo con la Contabilidad Regional de España del INE, la economía vasca en su conjunto tenía un peso del 6,2% en el PIB pm estatal ese mismo año, lo cual pone de manifiesto un peso relativo del sector vivienda de nuestra Comunidad Autónoma dentro del conjunto estatal sensiblemente menor que el de otros sectores económicos.

Cuadro 4. Producción del sector vivienda por ramas de actividad, CAPV, 2005 (millones de euros)

Actividades económicas	CAPV	%
Relacionadas con la Promoción y la Construcción	4.841,9	54,6
■ Obra nueva	3.439,9	38,8
■ Rehabilitación	1.402,0	15,8
Relacionadas con el Uso de la Vivienda	3.562,5	40,2
■ Vivienda propia	3.315,3	37,4
■ Alquiler viviendas	247,2	2,8
Relacionadas con la Adquisición de Viviendas	249,8	2,8
Otras actividades relacionadas con la Vivienda	210,9	2,4
Producción Total	8.865,1	100,0

Fuente: Ministerio de Vivienda, Cuenta Satélite de la Vivienda 2005

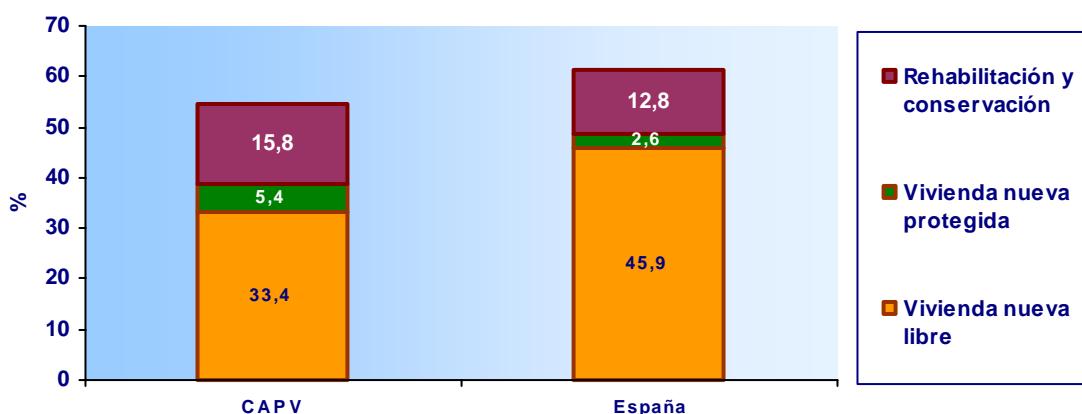
Gráfico 1 Distribución de la producción de sector vivienda por ramas de actividad. CAPV y Estado 2005.



Fuente: Ministerio de Vivienda, Cuenta Satélite de la Vivienda 2005

- De acuerdo con la Cuenta Satélite, aproximadamente el 54,6% de la producción vasca correspondió a la promoción y construcción de viviendas, el 40,2% al uso de la vivienda y el 5,2% restante al resto de actividades económicas relacionadas con la adquisición y acceso a la vivienda. Desde un punto de vista comparativo con el conjunto estatal, resulta interesante comprobar el menor peso de las actividades económicas relacionadas con la construcción en el País Vasco que la media estatal (54,6% y 61,2%, respectivamente), mientras que el conjunto de servicios relacionados con el uso (incluyendo tanto alquileres reales como imputados) son superiores en el País Vasco a la media estatal (40,2% en el caso vasco frente al 32,4% en el caso español).
- Dentro de las actividades relacionadas con la construcción, la vivienda de obra nueva representa el 38,8% del total del sector (en su mayor parte vivienda libre), mientras la rehabilitación de vivienda engloba el 15,8%. La comparación con el conjunto de España muestra un menor peso de la vivienda libre de obra nueva en el caso del País Vasco (33,4% frente al 45,9% estatal), aunque no en lo correspondiente a vivienda protegida (5,4% frente a 2,6%)⁵. Por su parte, las actividades de rehabilitación de vivienda son superiores a la media estatal (15,8% frente al 12,8%).

Gráfico 2 Distribución de las actividades relacionadas con la promoción y la construcción de vivienda, según tipología. CAPV y Estado 2005.



(*) % sobre el total de la producción del sector vivienda
Fuente: Ministerio de Vivienda, Cuenta Satélite de la Vivienda 2005

- En cuanto a las actividades relacionadas con el uso de la vivienda, si bien en su conjunto son relativamente más importantes en la CAPV que a nivel estatal como ya se ha indicado, ello corresponde fundamentalmente a los alquileres imputados de vivienda propia (37,4% del total sectorial frente a 28,3%), mientras que los alquileres reales de mercado son comparativamente menos importantes aquí (2,8% del total sectorial frente a 4,1%).

⁵ No obstante, estas cifras parecen subestimar un tanto el peso de la vivienda protegida: en 2005 las viviendas de protección pública suponían un 28% del total de viviendas iniciadas en la CAPV frente a un 10% a nivel estatal.

- Por último, la información disponible correspondiente a los impuestos ligados con la vivienda muestra una recaudación para el caso de la CAPV cifrada en 385,5 millones de euros (un 4,3% sobre el total de producción, proporción inferior a la estatal), de los cuales 218,5 millones de euros corresponden a impuestos que gravan la producción (esto es, impuestos sobre bienes inmuebles) y el resto corresponde a impuestos que gravan los productos (esto es, impuestos sobre transmisiones patrimoniales), con un montante estimado de 167 millones de euros.



ANEXO ESTADISTICO

Cuadro 5. Total de empleos de los productos relacionados con la Vivienda, Total España, 2005 (millones de euros)

	EMPLEOS
Total Demanda Intermedia	2.753,6
Total Gastos en Consumo Final	74.148,0
Gastos en consumo final de los hogares/IPSFL	71.165,8
Gastos en consumo final de las AAPP	2.982,2
Formación bruta de capital	154.957,8
Formación bruta de capital fijo de los residentes	130.289,5
Formación bruta de capital fijo de los no residentes	2.850,8
Formación bruta de capital fijo total	133.143,5
Variación de existencias	21.814,3
Exportaciones	.895,8
Total de la demanda final	230.001,7
TOTAL EMPLEOS	232.755,3

Fuente: Ministerio de Vivienda, Cuenta Satélite de la Vivienda 2005

Cuadro 6. Cuentas de producción y explotación de la Vivienda, Total España, 2005 (millones de euros)

Tipo de actividad	TOTAL	Actividades Económicas relacionadas con la Promoción y la Construcción		Actividades Económicas relacionadas con la Adquisición de Viviendas			Actividades Económicas relacionadas con el Uso de la Vivienda		Otras Actividades Económicas relacionadas con la Vivienda	
		Promoción	Construcción y Rehabilitación	Servicios Compraventa Vivienda	Servicios de Valoración	Notarios y Registradores	Alquileres Imputados de Viviendas Propias	Servicios de Alquiler de Viviendas	Servicios Relacionados con la Compraventa de Suelo	Servicios Administrativos Públicos
1. Producción total a precios básicos	220.744,6	31.196,8	103.927,9	4.795,9	634,0	4.596,8	62.537,8	8.949,1	1.124,1	2.982,2
2. Total de los consumos intermedios	52.209,6	3.317,5	41.766,9	995,2	311,5	254,6	935,7	2.710,7	224,8	1.692,7
3. Total del valor añadido	168.535,0	27.879,3	62.161,0	3.800,7	322,5	4.342,2	61.602,1	6.238,4	899,3	1.289,5
3.1. Remuneración de los asalariados	43.525,8	2.518,1	24.852,7	2.772,0	47,4	365,0	10.813,5	797,6	70,0	1.289,5
3.2. Otros impuestos netos sobre la producción	5.504,8	0,0	210,8	0,0	0,0	0,0	4.838,2	455,8	0,0	0,0
3.3. Consumo de capital fijo	15.693,6	9.358,7	6.328,4	0,0	6,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3.4. Excedente neto de explotación	103.810,8	16.002,5	30.769,1	1.028,7	268,6	3.977,2	45.950,4	4.985,0	829,3	0,0
4. Ayudas a la inversión	534,5									
5. Empleo asalariado	2.332.592	123.104	1.215.624	231.000	1.817	5.000	634.600	56.972		64.475
6. Empleo ocupado	2.346.981	123.104	1.215.624	235.000	11.206	6.000	634.600	56.972		64.475

Fuente: Ministerio de Vivienda, Cuenta Satélite de la Vivienda 2005

Cuadro 7. Producción por ramas de actividad, CAPV y España, 2005 (millones de euros)

Actividades económicas	Subactividades	País Vasco	España	
Actividades Económicas relacionadas con la Promoción y la Construcción	▪ Vivienda de obra nueva	3.439,9	106.907,8	
	– Libre	2.960,3	101.212,7	
	– Protegida	479,6	5.695,1	
	▪ Vivienda de rehabilitación	287,3	5.082,6	
	– Libre	276,9	4.897,1	
	– Protegida	10,4	185,5	
	▪ Rehabilitación de edificios	622,8	15.040,0	
	▪ Conservación de la vivienda	491,9	8.094,3	
	Total Promoción y Construcción	4.841,9	135.124,7	
Actividades Económicas relacionadas con el Uso de la Vivienda	▪ Alquileres de Vivienda propia	3.315,3	62.537,8	
	– Vivienda principal	3.217,6	60.138,5	
	– Vivienda secundaria	97,7	2.399,3	
	▪ Otros Alquileres de vivienda	247,2	8.949,1	
	– Vivienda principal	201,0	8.118,7	
	– Vivienda secundaria	46,2	830,4	
		Total Uso de la Vivienda	3.562,5	71.486,9
		– Vivienda principal	3.418,6	68.257,2
	– Vivienda secundaria	143,9	3.229,7	
Actividades Económicas relacionadas con la Adquisición de Viviendas	▪ Servicios de valoración (tasadores)	16,2	634,0	
	▪ Servicios de compraventa (APIS)	119,3	4.795,9	
	▪ Servicios de notarios y registradores	114,3	4.596,8	
		Total Adquisición de la vivienda	249,8	10.026,7
Otras Actividades Económicas relacionadas con la Vivienda	▪ Relacionadas con el suelo	19,7	1.124,1	
	▪ Relacionadas con las AAPP	191,2	2.982,2	
		Total Otras Actividades	210,9	4.106,3
Total Producción Actividades relacionadas con la Vivienda		8.865,1	220.744,6	

Fuente: Ministerio de Vivienda, Cuenta Satélite de la Vivienda 2005

Cuadro 8. Impuestos ligados con la Vivienda, CAPV y España, 2005 (millones de euros)

	País Vasco	España
Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales (Productos)	167,0	6.074,2
Impuestos sobre Bienes Inmuebles (Producción)	218,5	5.294
Total Impuestos	385,5	11.368,2

Fuente: Ministerio de Vivienda, Cuenta Satélite de la Vivienda 2005

