

La vivienda en propiedad en los Índices de Precios de Consumo

¿Por qué la vivienda en propiedad no está incluida en el IPC? La respuesta a esta pregunta, que se hace la mayoría de la población española que destina gran parte de su salario al pago de una vivienda, es sencilla: porque este gasto no se considera consumo sino ahorro o inversión ya que el Sistema Europeo de Cuentas contabiliza la vivienda en propiedad como formación bruta de capital no como consumo.

Aránzazu García-Almuzara Martín

subdirectora general adjunta de Estadísticas de Precios y Presupuestos Familiares

Se supone que tanto los costes de adquisición o construcción de una vivienda como los hipotecarios son generalmente recuperables bajo la forma de ganancia de capital.

Esta postura se ve reforzada al considerar que, en cada periodo, sólo una pequeña proporción de los hogares privados compra una vivienda, por lo que la mayor parte de estos hogares no se ve afectada por las variaciones de precios que puedan darse en este mercado.

Pero esto no siempre ha sido así, el tratamiento de la vivienda en propiedad ha variado en las distintas bases del IPC.

Cuando se publicaron los primeros índices, en el año 1936, ni siquiera se planteó el problema al no existir apenas la vivienda en propiedad. Lo mismo sucedió cuando se elaboraron los índices base 1958, época en la que este régimen de tenencia empezaba a tomar cierta importancia, aunque aún el número de viviendas en propiedad era escaso ya que se trataba de un mercado muy restringido. En el sistema siguiente, el de 1968, se suscitó la posibilidad de incluir en el Índice la vivienda en propiedad, pero se consideraron poco convincentes las soluciones propuestas.

En el sistema de base 1976 el porcentaje de viviendas en propiedad era del 68% y se decidió incluirla en el Índice a pesar de que no se disponía de un método plenamente convincente ni existía un acuerdo internacional sobre esta materia que pudiera avalar esta decisión. Esta inclusión, así como los procedimientos de estimación de su ponderación y evolución de precios, se mantuvieron sin cambios en la revisión del Índice de 1983.



En los primeros índices no existía apenas la vivienda en propiedad.

La ponderación se estimó por medio del alquiler que los propietarios imputaban a sus viviendas, información obtenida de la *Encuesta de Presupuestos Familiares*.

En cuanto al seguimiento de los precios, se partió de la hipótesis de que existe una fuerte correlación entre los movimientos de precios del metro cuadrado de superficie de las viviendas ocupadas por su propietarios y los movimientos de los alquileres de viviendas similares a las mismas.

Para determinar esos movimientos de precios se distinguió entre viviendas de protección oficial, cuyos precios de venta estaban regulados, y las viviendas de construcción y transmisión de mercado libre.

Viviendas en propiedad

Para las viviendas de Protección Oficial, los precios se obtenían del BOE. Para las de mercado libre, unas 600 inmobiliarias enviaban el precio y la superficie de viviendas, nuevas o usadas, en oferta o vendidas en el último trimestre.

A partir del Sistema base 1992, la vivienda en propiedad dejó de incluirse en el Índice por las razones indicadas al comienzo de este artículo. Esto sigue ocurriendo en el actual Sistema de IPC, base 2001.

En cuanto al tratamiento que le se da a la vivienda en propiedad en el resto de países, no hay una metodología que se aplique de forma general. Los países que incluyen en su IPC el servicio de alojamiento que proporcionan las viviendas ocupadas por su propietario, utilizan diversos métodos para medir la evolución de estos precios. Generalmente, el método empleado en cada país está influido, además de por cuestiones conceptuales, por las dificultades que presenta la obtención de los datos necesarios, tanto en lo que se refiere a la ponderación de este artículo en el Índice como, muy especialmente, al seguimiento de los precios.

Estos diversos métodos consisten en: medir los cambios en el precio de compra de las viviendas sin tener en cuenta su forma de financiación (enfoque de adquisición); medir el cambio de precio estimando la variación en los alquileres de viviendas similares a la ocupada por el propietario (enfoque de alquileres imputados); medir la variación estimando el coste ocasionado al invertir el capital en una vivienda para vivir en ella en vez de en otro activo rentable (enfoque del coste de oportunidad); medir el cambio considerando que una parte del coste de alojamiento de los propietarios que habitan sus viviendas es el interés hipotecario que deben pagar para poder seguir viviendo en la casa y la otra es la reserva de fondos que se debe de hacer para prever el deterioro y la "obsolescencia" de las viviendas que les dan cobijo (enfoque del



Varios países, entre los que se encuentra España, están desarrollando un estudio piloto para elaborar un índice de precios de las viviendas ocupadas por su propietario.

©Pepe Alcalá

interés hipotecario y la depreciación); medir el cambio estimando los pagos hechos por el propietario para poder ocupar la casa, es decir, los pagos de intereses de préstamos utilizados para comprar la vivienda (enfoque de pagos).

La mayoría de los países que forman parte de la Unión Europea no incluyen la vivienda en propiedad en su IPC (Austria, Bélgica, España, Francia, Grecia, Italia, Luxemburgo y Portugal), tres de ellos la incluyen utilizando el método de los alquileres imputados (Alemania, Dinamarca y Holanda) y los cuatro restantes la incluyen mediante el coste de oportunidad del usuario (Finlandia, Irlanda, Suecia y Reino Unido).

Primeros pasos

En la actualidad se están dando los primeros pasos, dentro de la UE, para obtener un índice armonizado de vivienda en propiedad. Varios países, entre los que se encuentra España, están desarrollando un estudio piloto para elaborar un índice de precios de las viviendas ocupadas por su propietario. Se ha comenzado por el estudio de compra de vivienda nueva, de manera que cada país que forma parte del proyecto deberá desarrollar un índice de precios de vivienda nueva acorde a las fuentes de información disponibles. Una vez desarrollados dichos índices se estudiarán los métodos propuestos y se obtendrá un método que pueda ser aplicado en todos los países.