

# CONSTRUCCION Y VIVIENDA EN LA CONTABILIDAD NACIONAL DE ESPAÑA. ASPECTOS PRINCIPALES

Antonio Díaz Ballesteros

Se exponen algunos aspectos metodológicos de especial relevancia que atañen a las cifras que la Contabilidad Nacional de España proporciona sobre la actividad de construcción, y en particular sobre la construcción de viviendas. Preferentemente se destaca la importancia que en la interpretación de estas cifras tiene la distinción entre rama de actividad y de sector institucional; con la misma finalidad se presentan las teóricas cuentas de Bienes y Servicios, de Producción y de Explotación de la rama de actividad "Construcción", a partir de las cuales se muestra tanto el tratamiento contable que se da a las operaciones reales como las diferencias existentes entre Producción y Valor Añadido; por otro lado se relaciona la Producción de la construcción con la Formación Bruta de Capital de la economía en productos de la construcción. Por último se comenta sucintamente el tratamiento contable de los alquileres, reales e imputados, de viviendas.

## Building and Housing in Spanish National Budgeting

Some methodological aspects of special relevance are presented, which are related to the figures supplied by the Spanish National Accounts concerning construction and, in particular, housing.

Above all the importance of the distinction between the branch and institutional sector in the interpretation of these figures is underlined. To the same end the theoretical accounts of Goods and Services of Production and Generation of Income are presented, and based on these data, the accountancy treatment given to actual operations, along with that difference which exists between Output and Added Value is shown. On the other hand housing output is compared to Gross Capital Formation. Finally, house rent accountancy both real and attributed are commented upon.

**E**S sabido que las cifras de origen estadístico, por su propia naturaleza, comportan errores, y también que la estadística, como ciencia y como técnica, persigue el control y reducción de éstos. Por ello, para poder hacer uso adecuado de los datos estadísticos es importante acceder a la correspondiente metodología de elaboración que permite conocer el contenido de las variables medidas y el grado de confianza que ofrecen las cifras en cuestión.

Si ante toda información estadística es necesario adoptar una actitud inquisitiva, mucho más lo es al enfrentarse a las magnitudes económicas contenidas en las Cuentas Nacionales, que por un lado han sido estimadas a partir de estadísticas básicas previamente existentes, y por otro tienen un contenido y significado en ocasiones muy complejo. En particu-

lar, las cifras de la Contabilidad Nacional de España, base 1970 (CNE-70 en adelante) (1) relacionadas con la construcción de viviendas o con la "industria de la construcción" son ampliamente utilizadas, y discutidas, pero son prácticamente inexistentes los trabajos encaminados a dilucidar su contenido y delimitación teórica.

No es este lugar adecuado para hacer una exposición pormenorizada de la metodología que fundamenta las magnitudes que sobre la actividad de la construcción en general, y de la vivienda en particular, se encuentran en las Cuentas Nacionales, pero sí es conveniente llamar la atención sobre los rasgos más destacables que por sus peculiaridades es necesario tener en cuenta para una adecuada interpretación de las cifras de esta actividad. Además de algunas características generales de los sistemas de cuentas nacionales, tiene especial importancia la distinción que en Contabilidad Nacional se hace entre rama de actividad de la construcción, que recoge toda la actividad constructora, y sector de

Antonio Díaz Ballesteros es economista.

(1) Instituto Nacional de Estadística: "Contabilidad Nacional de España", base 70 años... Madrid, Ediciones de 1970 hasta 1984.

empresas no financieras que en el subsector de empresas de construcción recogería el comportamiento de estas empresas. También conviene contemplar las relaciones que se dan entre los distintos agregados y operaciones de esta actividad y el cómo se encuentra reflejada en ellos la construcción de viviendas. También sería de utilidad la exposición de cómo se estiman estas magnitudes contables a partir de la información estadística de base, pero aquí no se harán más que las alusiones imprescindibles y el lector interesado en este tema habrá de recurrir a las referencias que se citan.

## LAS CUENTAS NACIONALES

Los sistemas de cuentas nacionales consisten en metodologías que estableciendo un sistema de cuentas y de clasificaciones, así como de definiciones precisas de las operaciones económicas, permiten tanto el conocimiento preciso del contenido de las magnitudes estimadas de acuerdo con sus directrices, como la comparabilidad internacional de los datos de las naciones que los aplican. En la actualidad se dispone del Sistema de Cuentas Nacionales de las Naciones Unidas, versión de 1968 (2), y del Sistema de Cuentas Económicas Integradas (1970) de las Comunidades Económicas Europeas (3) que es una adaptación, compatible, del anterior a la estructura económica e institucional de Europa. La CNE-70 ha adoptado por metodología el Sistema de Cuentas Económicas Integradas (SEC) de las C.E.E. incorporando las modificaciones necesarias para adaptarlo a la situación estadística de nuestro país (4).

Todos los sistemas de cuentas nacionales tienen por objeto:

- Representar cuantitativamente la actividad económica de un país (o región o área contable) en un periodo contable (habitualmente el año natural, pero también el trimestre en las cuentas trimestrales); y
- la utilización de un sistema de cuentas como método de representación.

Así, las Cuentas Nacionales de España para 1984 cuantifican de forma coherente y sistemática, por medio del sistema de cuentas, el montante de los agregados económicos y de las operaciones sobre bienes y servicios, y de distribución realizados durante ese año por el conjunto de los agentes económicos en el territorio económico español.

El lenguaje y la presentación formal de las cuentas nacionales se inspira en los de la contabilidad mercantil. Una forma de entenderla es considerarla como la agregación de las contabilidades de todas y cada una de las unidades productoras (incluyendo las administraciones públicas) del país, así como las de las teóricas cuentas de los hogares. De esta forma, y considerando por separado las cuentas

agregadas de las empresas productoras, de las administraciones públicas y de los hogares y las de todas ellas con el resto del mundo (con el extranjero), se podría disponer del montante de los flujos económicos acaecidos entre los sectores citados durante el año contable. Pero ocurre que esta correspondencia teórica entre lo micro y lo macro, entre el conjunto y las partes que los constituyen, en la práctica no se da más que para reducidos sectores de la actividad económica (p. ej. las administraciones públicas), por lo que al no poderse llegar a las magnitudes agregadas por recuento contable de las cifras de las unidades es necesario recurrir a procedimientos estadísticos. Por ello, y a pesar de haberle servido de fuente de inspiración, las cuentas nacionales difieren de las contabilidades de las empresas en su presentación formal y en las definiciones de las operaciones y de los saldos contables.

Quizá la más relevante de las diferencias entre ambos sistemas consista en los distintos objetivos perseguidos por cada uno de ellos.

En su forma tradicional, las contabilidades empresariales establecen situaciones patrimoniales en determinadas fechas (al cierre de la contabilidad del ejercicio), fijando el estado de "riqueza" o de "endeudamiento" de la unidad mercantil, y sólo de una forma secundaria o instrumental se recogen los flujos de gestión del periodo contable. En cambio, la contabilidad nacional en su estado actual no tiene entre sus objetivos el cálculo de estados patrimoniales (el Sistema de Cuentas Nacionales de las NNUU sí prevé la elaboración de estados patrimoniales pero pocos países han podido realizarlas y únicamente de forma esporádica), sino que se centra en la medición de los flujos contables (operaciones sobre bienes y servicios, operaciones de renta y de distribución de renta) del periodo, como p. ej.: producción, consumos, remuneración de asalariados, etc. Además, dado que la cuenta de explotación de las compañías mercantiles ha de informar sobre el beneficio obtenido en el ejercicio, tanto por exigencias fiscales como por necesidad de informar a los propios accionistas, está encaminada a la obtención de resultados estrictamente monetarios, mientras que las cuentas nacionales giran en torno a la producción de bienes y servicios y su distribución, aunque valorados en unidades monetarias (5).

El sistema de cuentas de partida doble adoptado por la contabilidad nacional, que obliga al cuadro de las cuentas, en numerosas ocasiones lleva a pensar que el equilibrio contable garantiza la bondad de las estimaciones, cuando la verdad es que las lagunas de que siempre adolece la información de base deja suficientes grados de libertad como para dar lugar a un número infinito de combinaciones que puedan producir cuadro contable. Por tanto, la bondad de

(2) Naciones Unidas: "Un sistema de cuentas nacionales". Nueva York, 1970. Estudios y Métodos, Serie F, n.º 2, Rev. 3.

(3) Instituto Nacional de Estadística: "Traducción revisada del Sistema Europeo de Cuentas Económicas Integradas (SEC) segunda edición 1979". Madrid 1983.

(4) La edición de 1983 de la Contabilidad Nacional de España del Instituto Nacional de Estadística incorpora una nota metodológica donde se explican los puntos en que se separa del SEC.

(5) Un ejemplo ilustrativo lo proporciona el que la contabilidad empresarial mide ingresos por ventas mientras que la Contabilidad Nacional toma el valor de la producción. Para estimar este último a partir de datos de las empresas habrá que sumar al volumen de ventas el saldo positivo o negativo de la variación de existencia de productos terminados. Pueden ampliarse estos conceptos en "Informe sobre la explotación estadística del Impuesto sobre Sociedades. Ejercicio fiscal 1977". Instituto Nacional de Estadística. Madrid 1983, y en V. Antón Valero y A. Díaz Ballesteros "Sistema intermediario en el marco de la contabilidad nacional. Algunas aplicaciones" en Estadística Española n.º 102, de marzo de 1984.

las estimaciones radica en la calidad de la información de base y en los procedimientos de estimación utilizados, si bien es cierto que la necesidad de cuadrar las cuentas es un fuerte condicionante.

El SEC establece para la economía nacional un plan de cuentas que consta de la C.0 "Cuentas de bienes y servicios"; C.1 "Cuenta de producción"; C.2 "Cuenta de explotación"; C.3 "Cuenta de renta"; C.4 "Cuenta de utilización de renta"; C.5 "Cuenta de capital" y C.6 "Cuenta financiera" para la economía nacional. Para el resto del mundo la C.7 "Cuenta de operaciones corrientes"; la C.5 "Cuenta de capital" y la C.6 "Cuenta financiera". También establece la elaboración de unas tablas Input-Output integradas en el sistema de cuentas nacionales. La CNE-70, hasta ahora, no incluye ni cuentas financieras ni tablas Input-Output, deficiencia que por un lado salva el Banco de España con la reciente publicación de las cuentas financieras de la economía española en términos SEC y por otro el propio INE con la próxima publicación de las tablas Input-Output (se las designará como tablas Entradas-Salidas) para el año 1980.

En el adjunto Cuadro I se recogen las cifras más significativas de las Cuentas Agregadas de la Nación de la economía española en el año 1984, y que son las que se suelen reunir bajo la denominación de cuadro macroeconómico. Se trata del mismo Producto Interior Bruto clasificado alternativamente según el origen de las actividades que lo han generado (también se puede entender como la producción final de la economía), según el reparto de rentas a que ha dado lugar y según la utilización que se ha hecho de esa producción final (teniendo en cuenta que las importaciones se incorporan restando).

### CUADRO I ORIGEN, REPARTO Y EMPLEOS DEL P.I.B. pm DE 1984

(Miles de millones de pesetas)

#### ORIGEN

Ramas agraria y pesquera .....	1.639,6
Ramas industriales .....	8.636,5
—Industria, excepto construcción .....	6.978,2
—Construcción .....	1.658,3
Ramas de servicios .....	14.200,1
Impuestos netos de subvenciones .....	1.394,2
P.I.B. a precios de mercado .....	25.870,4

#### DISTRIBUCION

Remuneración de asalariados .....	12.484,1
Excedente bruto de explotación .....	11.992,1
Impuestos netos de subvenciones .....	1.394,2
P.I.B. a precios de mercado .....	25.870,4

#### UTILIZACION

Consumo privado nacional .....	17.292,6
Consumo público .....	3.181,8
Formación bruta de capital .....	4.635,0
Exportaciones .....	6.037,6
Importaciones .....	5.276,6
P.I.B. a precios de mercado .....	25.870,4

Fuente: I.N.E. "Avance de la evolución de las principales magnitudes macroeconómicas en el año 1984". Marzo 1985.

## SECTORES INSTITUCIONALES Y RAMAS DE ACTIVIDAD

Los sistemas de cuentas nacionales en vigor no se conforman con establecer un plan de cuentas para la economía nacional. Aspiran a proporcionar mayor riqueza de información mediante la descomposición de la economía bajo dos ópticas diferentes: por un lado la institucional con la descomposición de la economía en sectores institucionales y por otro la técnico-económica con la formación de ramas de actividad.

En el análisis institucional se estudian las relaciones de comportamiento de las unidades institucionales agrupadas en sectores, de forma tal que se pone de manifiesto cómo los sectores asignan sus recursos (renta bruta disponible) entre consumo e inversión real dando lugar al ahorro y la capacidad o necesidad de financiación del sector. (El cuadro II recoge los sectores que contempla la CNE-70).

### CUADRO II

#### SECTORES INSTITUCIONALES DE LA CNE-70

S.10 Empresas no financieras
S.40 Instituciones de crédito
S.50 Empresas de seguro
S.60 Administraciones públicas
S.80 Familias e instituciones privadas sin fines de lucro
S.90 Resto del mundo

Simultáneamente a la agrupación sectorial, la contabilidad nacional agrupa las unidades de producción en ramas de actividades puras. Con ello se estudian las relaciones técnico-económicas desde el punto de vista de la producción y utilización de bienes y servicios. Para cada rama de actividad se elaboran las cuentas de bienes y servicios, la cuenta de producción y la cuenta de explotación en las que se pone de manifiesto el montante de la producción de la rama, los consumos intermedios utilizados, el valor añadido por ella generado y su distribución en remuneración de asalariados y excedente bruto de explotación, así como las importaciones de bienes equivalentes y el destino que se da al total de recursos de la rama. En las Cuentas de las ramas no aparecen las operaciones de redistribución de renta ni los saldos correspondientes, tales como el ahorro.

Los sectores institucionales agrupan unidades institucionales y las ramas de actividad agrupan unidades de producción homogénea (la CNE-70 en este punto sigue al sistema de las Naciones Unidas adoptando el "establecimiento" como unidad técnico-económica), de forma que una unidad institucional puede estar formada por una o más unidades de producción homogénea, pero una de estas últimas no puede abarcar más de una unidad institucional. Por ejemplo, la Compañía Telefónica Nacional de España S. A. es una unidad institucional que comprende varios establecimientos (unidades de producción homogénea) dedicados a diversas actividades clasificadas en distintas ramas de actividad, pues la empresa se clasifica en el sector institucional "Empresas no financieras" mientras que parte de



sus establecimientos se clasifican en la rama comunicaciones, y otros en la de construcción por las obras que realiza con sus propios medios. (La lista de ramas se presenta en el cuadro III). En el Capítulo II del SEC y en la Nota Metodológica de la CNE-70 se puede encontrar la definición precisa de estos conceptos.

### CUADRO III RAMAS DE ACTIVIDAD DE LA CNE-70

0. Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca
1. Energía y agua
2. Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Industria química
3. Industria transformadora de los metales
4. Otras industrias manufactureras
5. Construcción
6. Comercio, restaurantes y cafés
7. Transportes y comunicaciones
8. Instituciones financieras y seguros
9. Otros servicios destinados a la venta
10. Servicios no destinados a la venta de las administraciones públicas
11. Otros servicios no destinados a la venta

Es práctica corriente el incluir en los estudios económicos la formación de clasificaciones sectoriales dándose al sector la misma (o parecida) acepción que en contabilidad nacional: agrupación de unidades institucionales, habitualmente de empresas. Pero la forma de agrupación es distinta, pues se agrupan por su actividad principal con el fin de estudiar el comportamiento de las distintas actividades de la economía, mientras que, como ya se ha dicho, para este fin la contabilidad nacional usa las ramas de actividad, siendo el análisis institucional más propio para el estudio de las relaciones de comportamiento.

Así, si lo que se pretende es estudiar la actividad de la construcción y para ello se parte de una agrupación de empresas cuya actividad principal es la cons-

trucción, se habrá incorporado al estudio todas las actividades secundarias que ejerzan esas empresas, tales como las de promoción inmobiliaria (actividad clasificada entre las ramas de servicios) o de comercio de materiales de construcción que pudiesen practicar alguna de ellas. A su vez, esa clasificación habrá dejado fuera una parte tan importante de esta actividad como es la obra ejecutada por otras unidades: la construcción hecha como actividad secundaria por empresas con otra actividad principal (son importantes las aportaciones de TELEFONICA, RENFE y de la misma Administración Pública), la realizada por cuadrillas y pequeños empleadores no constituidos jurídicamente como empresas y los trabajos de reparación y construcción que para sí mismo realizan los hogares, que tiene importancia no despreciable en zonas rurales y en explotaciones agrícolas (cuadro IV).

Una idea de la importancia que tiene la producción de construcción no realizada por sociedades mercantiles nos la puede proporcionar el hecho de que aproximadamente el 20 % de la población ocupada en construcción es no asalariada (ver cuadro V). Este dato refleja la importancia de los autónomos en esta actividad.

La falta de claridad en la distinción entre sector de empresas constructoras y rama de actividad "Construcción" en ocasiones ha dado lugar a malas interpretaciones de las cifras de construcción de la CNE-70. Por ello cuando los especialistas hacen estimaciones de la tasa de crecimiento de la construcción muy frecuentemente utilizan criterios que conducen a resultados no comparables con las cifras de la Contabilidad Nacional. Por ejemplo, es necesario tener presente que la mala situación económica de las empresas constructoras no implica necesariamente disminución de la actividad del conjunto de la rama pues, como parecen sugerir los datos de población ocupada, entre los años 1977 y 1983 el aumento de los no asalariados ha compensado parcialmente la pérdida de mercado de las

### CUADRO IV CORRESPONDENCIA ENTRE RAMA DE LA CONSTRUCCION Y SUBSECTOR DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

<i>Sectores y subsectores</i>	<i>Actividades</i>	<i>Rama construcción</i>	<i>Otras ramas</i>
Empresas constructoras		Actividad principal constructora: Edificios, obras públicas, etc.	Actividades secundarias ajenas a la construcción
Otras empresas		Actividad constructora (secundaria). Generalmente ejecución de obras para uso propio	Actividades principales ajenas a la construcción
Administraciones públicas		Mantenimiento y conservación de edificios y de obras públicas y otras obras	Servicios no destinados a la venta
Autónomos de la construcción		Construcción: pequeños edificios, obras reparación, montajes eléctricos, fontanería, pintores, etc.	
Otras empresas familiares y trabajadores individuales		Obras realizadas para sí mismos.	Agricultura, comercio, etc.

empresas. (Conviene matizar esta afirmación con la posible distorsión que en la Estadística de Población Activa introduce la contratación ilegal de trabajadores por parte de las empresas, trabajadores que no figuran como asalariados sino como autónomos).

También apuntan en esta dirección los datos del Censo de Edificios por mí estudiados (6), de los que se desprende que el número de viviendas terminadas entre 1970 y 1980 no ha disminuido en la forma que hace ver la estadística de Edificación residencial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. En la clasificación provincial de los datos censales se ve cómo la crisis de construcción de viviendas ha afectado fundamentalmente a las provincias industrializadas, y que por el contrario, las provincias netamente agrícolas y de baja renta "per cápita" han mantenido una tasa de crecimiento positiva en el número de viviendas terminadas. Las explicaciones a este hecho pueden ser de muy distinta índole, pero si parece haber ocurrido que las grandes promotoras inmobiliarias y las constructoras a ella ligadas que actúan fundamentalmente en las grandes concentraciones urbanas han sufrido directamente los efectos de la crisis industrial, mientras que la demanda de construcción en las otras provincias la han cubierto pequeñas empresas de ámbito provincial o local y cuadrillas de trabajadores autónomos. Por ello la evolución de la actividad de la rama de la construcción no ha sido tan negativa como podría desprenderse de la opinión de las grandes empresas constructoras. (A pesar de estas matizaciones no pierde importancia la fortísima caída experimentada en el ritmo de actividad de esta rama).

Abundando en las consecuencias prácticas que conlleva la distinción entre análisis institucional (sectores) y análisis técnico-económico (ramas), conviene destacar que dificultades financieras o de captación de contratos no implica paralela y automática caída en el ritmo de trabajo, aunque evidentemente existe una relación causa-efecto que acaba manifestándose en el tiempo. La situación financiera de las empresas viene muy afectada por factores tales como las relaciones entre los precios de los contratos de obras, de los materiales de construcción y de la mano de obra; por las condiciones de pagos y cobros de clientes y de proveedores, o por las condiciones de la financiación ajena, tanto por el coste como por la accesibilidad del crédito. Estos y otros factores pueden dar lugar a un estado de opinión que siendo fiel reflejo de una cierta situación económico-financiera de un sector o subsector no tenga correspondencia directa en la evolución del nivel de actividad de la rama.

## CONSTRUCCION Y VIVIENDA EN LA CNE-70

Como se ha mencionado más arriba el SEC establece la realización de cuentas de bienes y servicios,

de producción y de explotación para todas y cada una de las ramas de actividad, cuentas que se plasman de una forma conjunta e interrelacionada con las tablas Input-Output (7). En el cuadro VI se ofrece el desarrollo de estas cuentas para la rama "construcción", incluyendo a título ilustrativo los principales productos que dan lugar a las operaciones de las cuentas. La presentación de estas cuentas es la misma que la que se hace para las mismas en las "cuentas agregadas de la nación", y se diferencian de las tablas Input-Output en que la producción y los consumos intermedios no aparecen desagregados por ramas utilizadoras y productoras, pues la descomposición que se muestra tiene sólo carácter de ejemplo.

La C.0 "Cuenta de bienes y servicios" tiene por finalidad establecer el equilibrio entre recursos y empleos de productos de la construcción, mostrando el origen interior o de importación de los mismos, y el carácter de estos productos según la operación de destino. Las otras dos cuentas, la C.1 "Cuenta de producción" y la C.2 "Cuenta de explotación", muestran las operaciones que constituyen el proceso de producción de la actividad de construcción y cómo el valor añadido bruto generado en este proceso productivo se distribuye entre remuneración de asalariados y excedente bruto de explotación (8).

Aunque es en las tablas Input-Output donde se ha de buscar la información más desarrollada y completa de estas cuentas, en la CNE-70 se pueden encontrar cuantificadas las magnitudes de mayor significado. Respondiendo a la importancia de la construcción en el conjunto de la economía nacional se la encuentra explícitamente reflejada tanto en la oferta, representada por el valor añadido bruto, como en la demanda final de la economía en uno de los componentes de la formación bruta de capital.

El Cuadro III de la CNE-70 "Producto interior bruto al coste de los factores por ramas de actividad" reúne los valores añadidos de todas las ramas de actividad, incluida la construcción. Este cuadro se elabora tanto a precios corrientes de cada año (Cuadro III-A) como a precios constantes de 1970 (Cuadro III-B), por lo que se pueden calcular los índices de variación interanual (o tasa de crecimiento en comparación con el año anterior) a precios corrientes y a precios constantes (9).

Es de notar que el Cuadro III de la CNE-70, casi el más consultado de la publicación, informa sobre valores añadidos y no sobre producciones. Como ya se ha dicho, el valor añadido es igual a la diferencia entre la producción y los consumos intermedios de la rama, y la razón por la que el montante del producto final de la economía se mide por el producto interior bruto —igual a la suma de los valores añadidos de todas las ramas de actividad— es la de

(6) Antonio Díaz Ballesteros: "Datos sobre viviendas obtenidos a partir del censo de edificios de 1980". Boletín Trimestral de Coyuntura n.º 11. Instituto Nacional de Estadística. Madrid. Enero de 1984 y "Repercusión de la crisis económica de los 70 en la construcción provincial y regional de viviendas". Información Comercial Española, Revista de economía n.º 609, de mayo de 1984.

(7) Una visión de conjunto del sistema de cuentas nacionales SEC y de las relaciones entre sus partes, puede encontrarse en: José Quevedo Quevedo: Ponencia Cuentas Nacionales. Jornadas de Estadística Española. Madrid, del 3 al 6 de noviembre de 1981. Tomo II. Ponencias y Comunicaciones invitadas (Madrid-INE 1982).

(8) SEC y epígrafes 110 a 114.

(9) Los índices de variación interanual de las principales magnitudes se encuentran en "O. Cuadro-resumen de los principales agregados de la Contabilidad Nacional" de las últimas ediciones de la CNE-70.

**CUADRO V**  
**PERSONAS OCUPADAS EN LA RAMA**  
**CONSTRUCCION**

Años	Miles de personas (medias anuales)			% No asal./Total
	Total	Asalariados	No asalariados	
1977	1.200,2	1.031,1	169,1	14,1
1978	1.159,2	981,8	177,5	15,3
1979	1.095,1	906,7	188,4	17,2
1980	1.019,7	835,4	184,3	18,1
1981	941,9	752,9	189,0	20,1
1982	927,5	741,5	186,0	20,1
1983	900,4	700,6	199,8	22,2

Fuente: I.N.E. Encuesta de Población Activa, tomado del Boletín de Estadísticas Laborales n.º 12, M.º de Trabajo y Seguridad Social.

suprimir la producción de las ramas destinadas a ser consumidas por otras ramas (consumos intermedios) evitándose así duplicaciones en la contabilización de producciones. Ahora bien, con este cuadro no se podrá conocer la producción de una rama aislada, sino únicamente su valor añadido, y esto puede

llegar a tener importancia en periodos de fuertes cambios estructurales, como los que se están produciendo con la crisis económica.

En la construcción también se ha detectado un cambio en la estructura productiva. La información estadística disponible señala que está aumentando

**CUADRO VI**  
**RAMA DE ACTIVIDAD 5. "CONSTRUCCION"**  
**Cuenta de bienes y servicios (C.0)**

Empleos	Recursos
<b>CONSUMOS INTERMEDIOS</b>	<b>PRODUCCION DE BIENES</b>
— Reparaciones corrientes en edificios comerciales e industriales	— Todos los citados en empleos que tengan su origen en la producción interior
— Reparaciones corrientes en edificios públicos	
— Reparaciones corrientes en obras públicas y de ingeniería civil	<b>IMPORTACION DE BIENES</b>
— Trabajos especializados	— Todos los citados en empleos realizados por unidades no residentes (duración de la obra menos de un año) dentro del territorio económico (incluidos los enclaves extraterritoriales en el resto del mundo) como por ejemplo obras en delegaciones diplomáticas en el extranjero
<b>CONSUMO FINAL</b>	
— Reparaciones corrientes en viviendas	
<b>FORMACION BRUTA DE CAPITAL FIJO</b>	
— Viviendas	
— Otros edificios públicos y privados	
— Obras públicas	
— Ingeniería civil privada	
— Trabajos especializados	
— Grandes reparaciones	
<b>VARIACION DE EXISTENCIAS</b>	
— Ninguna en la CNE-70; construcción de viviendas que no encontraron comprador en el SEC	
<b>EXPORTACION DE BIENES</b>	
— Trabajos fronterizos y en enclaves extraterritoriales de menos de un año de duración	
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>

**CUADRO VI (Cont.)**  
**Cuenta de producción (C.1)**

<i>Empleos</i>	<i>Recursos</i>
<b>CONSUMOS INTERMEDIOS</b>	<b>PRODUCCION DE BIENES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Cemento</li> <li>— Transformados metálicos</li> <li>— Productos de la madera</li> <li>— Prefabricados</li> <li>— Productos cerámicos</li> <li>— Transportes de materiales</li> <li>— Servicios profesionales</li> <li>— Consumo de energía</li> <li>— Etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Construcción de edificios: de viviendas</li> <li>— Construcción de edificios: comerciales</li> <li>— Construcción de edificios: industriales</li> <li>— Construcción de edificios: otros</li> <li>— Obras públicas</li> <li>— Resto de ingeniería civil</li> <li>— Reparaciones: en edificios de viviendas</li> <li>— Reparaciones: en otros edificios</li> <li>— Reparaciones: en obras públicas</li> <li>— Reparaciones: en resto de ingeniería civil</li> <li>— Trabajos especializados</li> </ul>
<b>VALOR AÑADIDO BRUTO A PRECIOS DE MERCADO</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>

**Cuenta de explotación (C.2)**

<b>REMUNERACION DE ASALARIADOS</b>	<b>VALOR AÑADIDO BRUTO A PRECIOS DE MERCADO</b>
<b>IMPUESTOS LIGADOS A LA PRODUCCION</b>	
<b>EXCEDENTE BRUTO DE EXPLOTACION</b>	<b>SUBVENCIONES DE EXPLOTACION</b>
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>

la proporción de consumos intermedios sobre el total de la producción. Sin embargo uno de estos consumos intermedios, el de cemento, que es el indicador generalmente utilizado para el seguimiento de la coyuntura de esta actividad, presenta una tendencia cada vez más decreciente en comparación con la producción de la rama. Por todo ello es frecuente que se produzcan ligeras diferencias entre los índices de variación interanual de la producción y del valor añadido, diferencias que se pueden acentuar cuando se producen fuertes cambios en el tipo de obra ejecutada.

Por otro lado se tiene en el Cuadro VI de la CNE-70 la Formación Bruta de Capital clasificada por productos: "inmuebles residenciales", "otras construcciones", "material de transporte" y "maquinaria y otro material de equipo". Los dos primeros grupos están formados por inversión en productos de la construcción más "el valor de los servicios incorporados a los bienes de capital fijo adquiridos", así como por "los gastos inherentes a la transmisión de propiedad de terrenos, edificios y otros bienes de capital usados" (10).

La diferencia entre la formación bruta de capital fijo de la economía nacional que se recoge en el Cuadro VI de la CNE-70 y la producción de construcción destinada a formación bruta de capital fijo radica en que en la primera la inversión se valora a precios de adquisición, por lo que al valor de la obra

según valoración del constructor hay que añadir toda la serie de costes adicionales que incrementan el precio final (excepto el valor del suelo). Estas diferencias de valoración afectan fundamentalmente a las viviendas y a la promoción de suelo urbanizable, ya que el resto de la construcción es contratada directamente por el usuario último, excepción hecha de los servicios prestados por profesionales independientes. En cuadro adjunto (número VII) se pone en correspondencia los componentes del precio final de una vivienda y el tipo de operación a que da lugar en las cuentas nacionales, o la rama de actividad que lo produce cuando se trata de operaciones de producción. Las transmisiones de la propiedad de los terrenos no se consideran como operaciones de producción y aparecen únicamente en las cuentas de capital de los sectores institucionales con la denominación "adquisición neta de terrenos". Por tanto, al valorar la formación bruta de capital en inmuebles residenciales, además de añadir al valor de la obra los márgenes de promoción y demás honorarios, es necesario tener presente que no se ha de contabilizar el valor de los terrenos sobre los que se construye.

Como se desprende de las cuentas de la rama de construcción, otra diferencia importante entre la producción y la formación bruta de capital en estos productos es la producción de construcción que tiene carácter de reparación corriente, y que por eso mismo tiene su destino en el consumo intermedio de las otras ramas de actividad o en el consumo privado de los hogares.

(10) SEC epígrafes 337 a 346.



**CUADRO VII**  
**COMPONENTES DEL PRECIO FINAL DE**  
**LA VIVIENDA Y SU CORRESPONDENCIA**  
**EN LA CNE-70**

<i>Componentes</i>	<i>Rama u operación</i>
Gastos de notaría y registro sobre viviendas	Rama 9.4: Otros servicios a las empresas y personales
Agentes intermediarios	Rama 9.4: Idem.
Impuestos sobre transmisiones de viviendas	Operación de distribución
Margen de promoción inmobiliaria	Rama 9.4: Idem.
Honorarios profesionales	Rama 9.4: Idem.
Construcción: Urbanización, construcción de edificios y equipamiento	Rama 5: Construcción
Impuestos sobre transmisiones de suelo y cesiones de suelo urbano	Operación de distribución
Margen de promoción de suelo urbano	Rama 9.4: Idem.
Gastos de notaría y registro sobre terrenos	Rama 9.4: Idem.
Suelo	Adquisición neta de terrenos

FBC

Ahora bien, aunque la definición metodológica de las magnitudes es clara, las disponibilidades estadísticas introducen limitaciones apreciables. Las cuentas nacionales se elaboran a partir de un año base, 1970 hasta ahora y 1980 en breve, que ha sido objeto de investigación exhaustiva, y a partir del año base se calculan las cifras de cada año mediante la utilización de números índices. Por eso los valores de las magnitudes relacionados con la construcción se calcularon para el año base 1970 y a partir de ellas se elaboran para cada año índices de variación. Algunos de los datos del año base se publican en el Cuadro 9 "Valor de la producción, valor añadido bruto y remuneración de los asalariados" de la CNE-70 que lo desagrega por ramas de actividad. La estructura productiva que para aquel año se estimó para la construcción daba un valor añadido bruto que alcanzaba al 50,6 % del valor de producción, y una remuneración de asalariados del 61,3 % del valor añadido (o lo que es lo mismo, el 31 % del valor de producción). También se tiene que el valor de producción de la rama ascendía a 407.800 millones de pesetas, y que la formación bruta de capital fijo en inmuebles residenciales fue de 143.800 millones y la de otras construcciones de 215.700 dando un total de 359.500 millones. La diferencia de 48.300 millones entre valor de producción y formación bruta de capital está formada por un lado por el montante de las reparaciones, y por otro, restando, por los márgenes inmobiliarios, por diversos honorarios como los de arquitectos y aparejadores, por los gastos registrales y de notaría y por los diversos impuestos que gravan la actividad productiva.

En el adjunto Cuadro VIII se dan las cifras de la serie 1970-1984 que sobre la construcción aparecen en la CNE-70, y en los gráficos la representación de

los índices de variación del valor añadido bruto de la rama (gráfico 1) y del montante de la formación bruta de capital en inmuebles residenciales a precios de 1970 (gráfico 2).

Gracias a que no es necesario calcular para cada año el valor de las magnitudes, como se hace para el año base, se pueden salvar las dificultades que impone la escasez estadística (11). Por ejemplo, para la inversión en vivienda se estima la evolución experimentada con respecto a la magnitud del año precedente, y para ello se utilizan los datos sobre construcción de viviendas, índice de costes de construcción, etc. Implícitamente se está suponiendo que aquellos componentes de la formación bruta de capital sobre los que no se tiene información evolucionan al mismo ritmo que lo hacen el promedio de los indicadores conocidos. Este es el caso de los márgenes de promoción inmobiliaria de los que no se conoce su evolución. Pero a pesar de la simplificación que supone la utilización de índices subsisten las dificultades, hasta el punto de que la CNE-70, al igual que se ha hecho en otros países europeos, ha renunciado a considerar como variación de existencias la parte de obra ejecutada en viviendas que no han encontrado comprador, asignándola a formación bruta de capital fijo.

Respecto de la inversión en inmuebles residenciales hay que señalar en primer lugar que se ha adoptado esa denominación y no la de vivienda, por responder mejor a las definiciones de las fuentes estadísticas. También, que se trata de medir la evo-

(11) En Antonio Díaz Ballesteros: "Situación y perspectivas de la construcción". Boletín de Información Comercial Española n.º 1877 del 24-III-1983, se muestra cómo se relacionan los estimadores estadísticos disponibles con los índices de variación interanual de la actividad de la construcción.



# CUADRO VIII

## DATOS SOBRE CONSTRUCCION

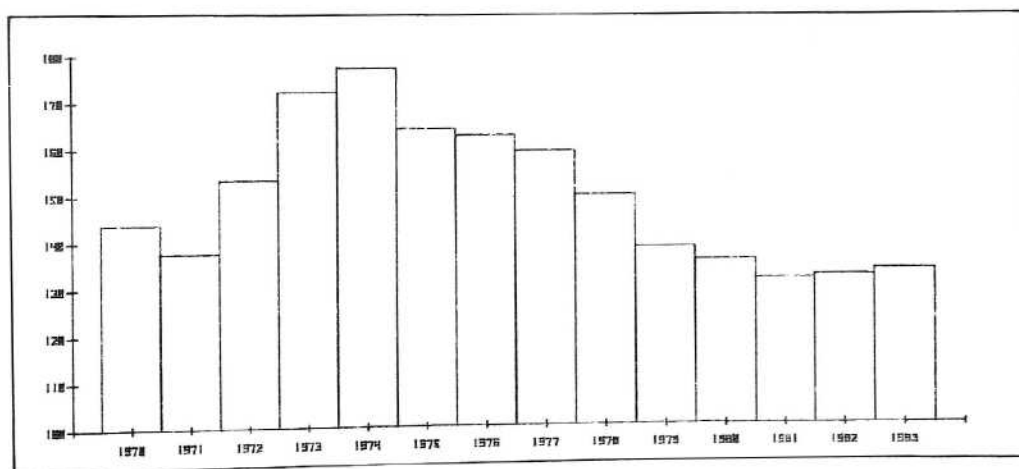
### EN LA CNE-70

(Miles de millones de pesetas)

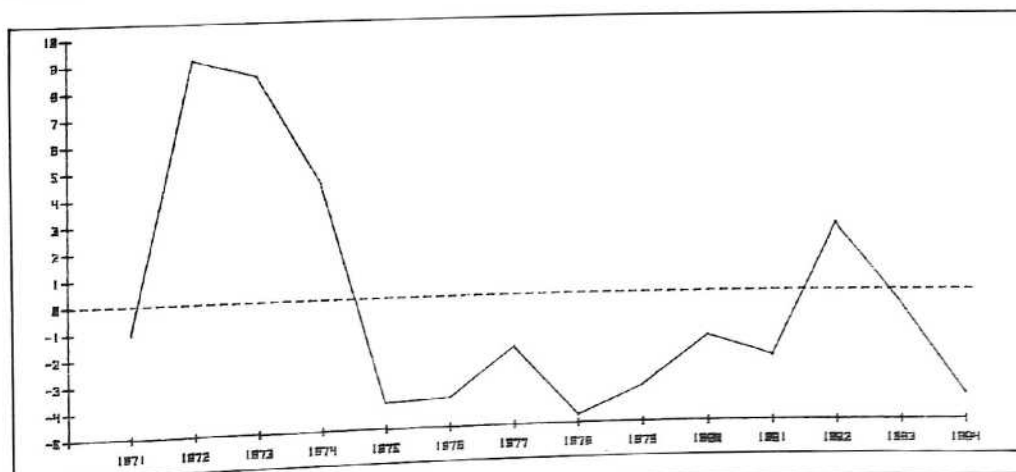
Años	V.A.B. Rama construcción		F.B.C. Inmuebles residenciales		F.B.C. Otras construcciones	
	Precios corrientes	Precios constantes	Precios corrientes	Precios constantes	Precios corrientes	Precios constantes
1970	206,1	206,1	143,8	143,8	215,7	215,7
1971	220,6	203,9	151,0	137,6	233,2	217,1
1972	257,2	222,6	179,7	153,4	281,6	245,6
1973	330,2	241,6	244,4	172,3	347,1	271,8
1974	435,1	252,4	318,9	177,5	450,1	284,4
1975	502,6	242,3	368,7	164,4	496,4	281,2
1976	569,4	232,9	434,9	162,9	556,5	274,0
1977	700,3	228,2	537,1	159,6	682,3	272,9
1978	842,0	217,5	626,1	150,0	806,9	273,8
1979	984,3	209,7	721,9	138,6	927,7	268,8
1980	1.117,1	206,1	829,4	135,8	1.130,0	269,6
1981	1.227,7	200,9	900,8	131,7	1.401,5	265,5
1982	1.430,3	206,0	1.020,6	132,4	1.627,1	270,8
1983	1.556,2	204,9	1.131,8	133,7	1.788,5	265,5
1984	1.658,3	196,7	—	—	—	—

Fuente: Contabilidad Nacional de España, base 1970. I.N.E.

(Gráfico 1)  
V.A.B. de la rama construcción. Índices de variación interanual a precios constantes.



(Gráfico 2)  
F.B.C. en inmuebles residenciales valores a precios constantes de 1970 (miles de millones de pes.).



lución del valor de la obra ejecutada durante el año natural, de forma que de las viviendas iniciadas en años anteriores solamente se ha de contabilizar el valor de la obra ejecutada durante el año contable. La información de base adecuada para estimar este valor habría de ser la Estadística de la Industria de la Construcción, pero adolece de tales problemas que no es utilizable. Como alternativa se utiliza la Estadística de Edificación Residencial del MOPU, que proporciona información sobre número de viviendas iniciadas y terminadas, clasificadas por regímenes de promoción y por provincias. Con los datos de esta estadística y de la información sobre evolución de precios, todo ello teniendo en cuenta la evolución de los consumos intermedios (cemento y otros materiales de construcción) se llega a la estimación de los índices de variación interanual. En la utilización de los datos sobre viviendas de la Estadística de Edificación Residencial hay que tener en cuenta que, como ya se ha dicho en otras ocasiones (12), subestiman notablemente el número de viviendas construidas, pudiendo calcularse que dejan de contabilizarse aproximadamente un 20 % de las viviendas terminadas en cada año.

Desde el año base 1970 la economía española ha sufrido cambios espectaculares, y en particular la construcción ha sido una de las actividades que más fuertemente ha sufrido la crisis; o la que en términos absolutos más la ha sufrido si se atiende a la tasa de paro que ha generado. Durante estos últimos quince años esta actividad ha pasado por períodos muy diversos que han dado lugar a modificaciones en la estructura de la rama.

La CNE-70 muestra estos cambios en la rama mostrando una sustancial pérdida de participación en el producto interior bruto de la economía, pues el valor añadido bruto de la construcción pasa de representar un 8,6 % en 1970 a un 7,2 % en 1983, medido a precios corrientes de cada año; y del mismo 8,6 % a un 5,6 % midiendo, tanto el producto interior bruto de la economía como el valor añadido bruto de la construcción a precios constantes de 1970.

Una idea incompleta del cambio de la estructura productiva de la propia rama se desprende de que en 1970 el valor añadido bruto equivalía al 51 % de la producción destinada a formación bruta de capital fijo, siendo del 49 % en 1983. El descenso de la proporción de valor añadido generado, habría de ser más abultado si se pudiese comparar con la producción total de la rama, pues, aunque no existe información al respecto, se piensa que la caída en la construcción de obra nueva que se viene dando desde 1974, ha ido acompañada de un ligero y continuo aumento del de las obras de reparación de edificios. En estos momentos la parte de reparaciones puede superar el 25 % del total de obra ejecutada. Por otro lado, la aportación del margen de las inmobiliarias y otros componentes de la formación bruta de capital fijo distintos de la aportación de la construcción, puede ascender a la tercera parte del total de la inversión.

También los cambios en las técnicas de construc-

ción, mayor uso de las estructuras metálicas, han colaborado al cambio estructural en esta actividad, pero parece ser que mucha mayor importancia han tenido las diversas formas en que se ha manifestado la crisis económica: caída en la demanda global de obras de nueva construcción, mantenimiento de las obras de dimensión reducida a costa de la reducción de las grandes promociones y cambios en la distribución geográfica de la construcción de viviendas. En relación con los factores de producción las alteraciones más notables afectan a la mano de obra en la que se ha producido la tasa de paro más abultada de toda la economía —el 20 % de la población activa del conjunto de la economía nacional se encuentra en paro, mientras que los parados de la construcción (417,4 miles) suponen el 34,1 % de la población activa de la construcción—, un aumento en la inestabilidad laboral de los trabajadores asalariados y aparición de la contratación ilegal y, por último, el importante aumento de los ocupados no asalariados que apoya la tesis de que los cambios habidos en el mercado de obras de construcción ha conllevado cambios institucionales en las empresas constructoras.

La próxima publicación de las tablas Input-Output que en estos momentos está elaborando el Instituto Nacional de Estadística pondrá de manifiesto, de forma completa, la estructura productiva de las actividades de la construcción, y el destino de sus productos. Pero desafortunadamente otras muchas necesidades de información estadística, que escapan a la propia naturaleza de las tablas Input-Output y de las Cuentas Nacionales en su conjunto, quedarán sin satisfacer, entre las que destacaría por su importancia, la necesaria mejora de la Estadística de Edificación Residencial.

## ALQUILER DE VIVIENDAS

No pueden concluirse estas líneas sin hacer una referencia, aunque sea sucinta, al tratamiento metodológico que de los alquileres de viviendas se hace en la contabilidad nacional, pues de él se desprende la concepción económica que de la vivienda se tiene en las mismas cuentas nacionales.

Lo más destacable es que a los alquileres de viviendas se les da el carácter de operaciones de producción de servicios destinados a la venta, por lo que en la Clasificación de Actividades Económicas NACE-CLIO (13), figura la rama 850, "Alquiler de bienes inmuebles", o la rama 9.1, "Alquiler de viviendas" del grupo 9, "Otros servicios destinados a la venta" en la CNE-70. En la rama "Alquileres de inmuebles" de la NACE-CLIO se incluyen los alquileres reales de viviendas y de otros edificios no residenciales, así como los alquileres imputados de las viviendas ocupadas por sus propietarios, mientras que por insuficiencias en las estadísticas de base en la rama 9.1 "Alquiler de viviendas" de la CNE-70 no se recoge el alquiler de edificios no residenciales. Los alquileres imputados de las viviendas

(13) Clasificación de ramas de actividad para las tablas Input-Output establecida por la Oficina Estadística de las Comunidades Europeas.

(12) Trabajos citados en la nota (6).

ocupadas por sus propietarios se han de estimar tomando como referencia el alquiler que se pagaría por esas mismas viviendas si hubiesen sido alquiladas.

Para el año 1981 la CNE-70 estima la aportación al PIB de la rama 9.1 "Alquiler de viviendas" en 816.258 millones de pesetas, cifra suficientemente importante al suponer el 5 % de éste, y sobre todo si se tiene en cuenta que los alquileres imputados suponen el 80 % de esa cifra —el 4 % del PIB— (del total de viviendas principales ocupadas únicamente el 23 % lo era en régimen de alquiler) (14). A pesar de su trascendencia dada la importancia de la cifra, aquí no se puede entrar, ni siquiera sucintamente, en los problemas que entraña su estimación.

El convenio contable de hacer producir unos alquileres a la vivienda, tanto la alquilada como a la ocupada en propiedad, ha sido criticado desde distintos puntos de vista (15), críticas que unas veces destacan la concepción economicista que se tiene de un bien destinado a cubrir necesidades sociales básicas y en otras el componente de formalismo poco realista que se introduce con la imputación de alquileres en una parte no despreciable del PIB de la economía. Sin negar las razones, válidas, de estas críticas hay que decir que fundamentalmente se deben a que se quiere obtener de las cuentas nacionales lo que por su propia naturaleza no pueden proporcionar.

El que los alquileres de viviendas sean una producción se deriva del hecho de que la vivienda sea considerada como un bien de inversión y no de consumo. Por tanto, las familias y las empresas inmobiliarias cuando encargan la construcción de una vivienda están realizando una operación de formación bruta de capital, y todo bien de capital ha de dar lugar a una producción que a su vez genere rentas. Así, es necesario, al menos contablemente, que toda vivienda dé lugar a una producción y a un valor añadido, el de la rama de actividad "Alquiler de inmuebles" ("Alquiler de viviendas" en la CNE-70). Por el contrario, a los edificios no residenciales utilizados por la entidad propietaria (oficinas, hoteles, fábricas, comercios, etc.) no es necesario imputarles alquiler porque siempre son utilizados por unidades

productoras que junto con los demás factores dan lugar a una producción. Sin embargo, a la familia, cuya función principal es consumir, es necesario hacerle producir el servicio de alojamiento que utiliza en tanto que propietario y usuario de la vivienda. De aquí la necesidad, para respetar la coherencia contable, de realizar la imputación de alquileres a las viviendas ocupadas en propiedad.

Ciertamente, tratar la vivienda como bien de inversión y no de consumo, como por ejemplo los automóviles o los electrodomésticos, es darle un tratamiento estrictamente económico que se deriva de su larga duración, elevado valor y del carácter de bien inmueble (hipotecable). Pero otro planteamiento sería salirse de la filosofía económica que inspira los sistemas de cuentas nacionales actualmente en uso (16).

\* \* \*

De todo lo dicho es de destacar el motivo inicial de estas líneas: el cómo las precisiones metodológicas dotan de contenido concreto a los datos estadísticos. En particular, es especialmente importante tener presente esas precisiones cuando se utilizan cifras de las cuentas nacionales, pues en caso contrario, no sólo se pueden introducir ambigüedades en el análisis correspondiente, sino que en caso de asignarles contenidos incorrectos puede llegarse a conclusiones contradictorias con la realidad estudiada. Este tipo de problemas es muy frecuente tratándose de la construcción en la que se suele confundir valor añadido y valor de producción, y como consecuencia se llega a no distinguir entre precios de las obras de construcción, precios de los consumos intermedios (estrechamente relacionados con los precios de materiales de construcción) y los precios implícitos del valor añadido generado por la actividad.

Pero también es cierto que, como se ha dicho, las cifras de la contabilidad nacional, además de estar dotadas de una metodología precisa, vienen muy afectadas por la calidad de las fuentes estadísticas de base por lo que en muchas ocasiones los esfuerzos para mejorar las primeras deben estar ligados a la mejora del sistema estadístico nacional.

(14) La Encuesta de Presupuestos Familiares 1980-1981 del Instituto Nacional de Estadística ha hecho un amplio estudio del "equipamiento y condiciones de las viviendas familiares" proporcionando, entre otras, valiosa información sobre el régimen de tenencia de la vivienda y sobre el montante de alquileres reales e imputados.

(15) Mario Gómez-Morán: "Sociedad sin vivienda". Fundación FOESSA. Madrid 1972.

(16) Respecto de los fundamentos teóricos de los sistemas de cuentas nacionales puede consultarse: Jean Bénard, "Comptabilité nationale et modèle de politique économique". Presses Universitaires de France. Paris 1972.