

Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1995-2007)

JOSÉ MANUEL NAREDO
ÓSCAR CARPINTERO
CARMEN MARCOS GARCÍA

Anexo metodológico

V. ANEXO METODOLÓGICO

■ 1. PATRIMONIO TOTAL DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA

■ 1.1. Activos no financieros

■ 1.1.1. Patrimonio inmobiliario urbano:

Como se recordó en la presentación al trabajo, para la estimación del valor del patrimonio inmobiliario nos hemos apoyado, sobre todo, en el *Censo de Población y Vivienda* realizado por el INE en 2001 y en las Estadísticas del Ministerio de Vivienda. Este ha servido para construir la nueva serie del *stock* de vivienda y su valoración, completándolo con la información catastral para los otros elementos del patrimonio inmobiliario, tal y como aparece recogido en la Parte I. A partir de aquí tomamos la serie de la vivienda de acuerdo con la metodología allí descrita y para obtener el valor total del patrimonio inmobiliario urbano se eleva aquella aplicando el porcentaje que, según la información catastral de 2006 (fruto de actualizaciones que se extienden durante la década precedente), supone la vivienda en el conjunto del valor del patrimonio inmobiliario urbano. Este porcentaje es el 63,1 por 100.

■ 1.1.2. Patrimonio inmobiliario rural (tierras)

Se toma la serie del libro Naredo y Carpintero (2002) y Naredo, Carpintero y Marcos (2005) revisada y actualizada. Hemos, asimismo, actualizado el patrimonio rural en tierras, aplicándole la revalorización registrada por el índice de precios de la tierra elaborado por el Ministerio de Agricultura. Recordemos, por último, que nuestra estimación del patrimonio inmobiliario incluye únicamente las rubricas que tienen valor de mercado, dejando sin valorar el patrimonio en obras públicas e infraestructuras en general, así como los componentes del patrimonio natural (tengan o no valor de mercado) que aparecen solo parcialmente reflejados en el valor del suelo agrícola o forestal.

■ 1.1.3. *Bienes afectos a sociedades (excluido inmuebles)*

Esta rúbrica incluye varios aspectos. Por un lado los datos proporcionados por el Banco de España, a través de su *Central de Balances*, ofrece datos de los activos no financieros del *total de las empresas no financieras* para 1995-2006. También hemos aplicado al año 2007 el valor de 2006 más la tasa de variación de la inversión neta de Cuentas Nacionales para las empresas no financieras.

En segundo lugar, a toda la serie anterior se le ha añadido una estimación del valor de los activos no financieros de las sociedades financieras. Para hallar este valor se ha tenido en cuenta la proporción que refleja el Impuesto de Sociedades entre ambos tipos de empresas (financieras y no financieras) año a año durante el período 1995-2006. Para eliminar el efecto de doble contabilización que supone —en la agregación de los distintos grupos de agentes para obtener el Balance Nacional—, contabilizar los inmuebles de las empresas dentro del inmobiliario urbano y dentro del inmovilizado material de las empresas, hemos sustraído del inmovilizado no financiero de las empresas que aportaba la estimación del Banco de España, la parte atribuible a los activos inmobiliarios contenida en dicha estimación. Este porcentaje se ha podido obtener de la información desagregada que nos facilitó el Banco de España para una muestra importante de las empresas investigadas por este organismo para el período 1995-1999. También se ha extraído la parte de inmuebles incluida en el inmovilizado de las empresas financieras y de seguros. Este valor se ha estimado aplicando anualmente la relación entre inmuebles/inmovilizado de las empresas no financieras al porcentaje de inmovilizado de las empresas financieras y de seguros que ofrece el Impuesto de Sociedades.

■ 1.1.4. *Bienes afectos a actividades comerciales e industriales de las personas físicas*

Se ha revisado y actualizado la información ofrecida en Naredo y Carpintero (2002) y Naredo, Carpintero y Marcos (2005). Para el período 1995-2006, la serie se ha actualizado haciéndola variar en proporción con los ingresos declarados por las actividades comerciales e industriales de las personas físicas.

■ 1.1.5. *Ajuar doméstico y otros*

Se ha tomado como cifra inicial el porcentaje que representa esta rúbrica en el total de activos reales de las familias que aparece en la *Encuesta Financiera de las Familias* (referida a 2005) y se le ha hecho variar con el incremento de la Renta Disponible Ajustada de las familias.

■ 1.2. Activos y pasivos financieros

Se han tomado de las *Cuentas Financieras de la Economía Española (1990-2007)*.

■ 2. PATRIMONIO TOTAL DE LOS HOGARES

■ 2.1. Activos no financieros

■ 2.1.1. Patrimonio inmobiliario urbano

Se ha estimado la parte del patrimonio inmobiliario propiedad de las personas físicas aplicando a los datos de la economía nacional la proporción del valor catastral de los distintos elementos de este patrimonio (viviendas, locales, solares,...) que son propiedad de personas físicas según Gómez de Enterría y Naredo (1996).

■ 2.1.2. Patrimonio inmobiliario rústico (tierras)

Se ha realizado la misma operación indicada en el apartado anterior utilizando, en este caso, la información de los Censos Agrarios del INE sobre proporción de hectáreas que son propiedad de personas físicas (habida cuenta que la identificación de los titulares de la contribución rústica del impuesto de bienes inmuebles es todavía incompleta).

■ 2.1.3. Bienes afectos a actividades comerciales e industriales de las personas físicas:

Son los mismos datos que para el patrimonio de la economía nacional.

■ 2.1.4. Ajuar doméstico y otros

Son los mismos datos que para el patrimonio de la economía nacional.

■ 2.2. Activos y pasivos financieros

Se han tomado los correspondientes a los hogares e instituciones privadas sin fines de lucro que figuran en las *Cuentas Financieras* del Banco de España.

■ 3. PATRIMONIO TOTAL DE LAS EMPRESAS NO FINANCIERAS (1995-2007)

■ 3.1. Activos no financieros

Esta rúbrica incluye los datos proporcionados por el Banco de España, a través de su *Central de Balances*, ofrece datos de los activos no financieros del *total de las empresas no financieras* para 1995-2006. También hemos aplicado al año 2007 el valor de 2006 más la tasa de variación de la inversión neta de Cuentas Nacionales para las empresas no financieras.

■ 3.2. Activos y pasivos financieros

Todas las rúbricas proceden de las *Cuentas Financieras de la Economía Española*.

■ 4. SOBRE LA APROXIMACIÓN AL BALANCE INICIAL Y FINAL DE LA ECONOMÍA NACIONAL Y LOS SECTORES INSTITUCIONALES

Los cuadros de enlace entre balances iniciales y finales (Tablas II.1.2.5, II.1.2.6, Tablas II.1.3.5, II.1.3.6 y Tablas II.1.4.5, II.1.4.6) son una primera aproximación al estado de conciliación de la economía nacional y los sectores institucionales (hogares y empresas no financieras). Nos ha animado a ello el contar con la información de, al menos, las principales rúbricas. Respecto al patrimonio financiero, las cuentas financieras permiten discernir las variaciones del patrimonio debidas a las operaciones corrientes, de aquellas otras que tienen que ver con las revalorizaciones y otros cambios en el volumen. En el caso del patrimonio inmobiliario urbano hemos estimado la parte debida a nueva construcción (operaciones) de aquella debida a la revalorización del *stock* ya existente. En el caso de los bienes afectos a sociedades, la *Central de Balances* ofrece estados de conciliación para el total de empresas no financieras entre 1999 y 2006. Como para 1995-1998 tenemos al menos los datos relativos a las operaciones, por diferencia hemos obtenido las variaciones por revalorización y otros cambios.

Las lagunas principales se han centrado en tres rúbricas que, por suerte, tienen una importancia cuantitativa menor en el valor del patrimonio. Se trata del valor en tierras, de los bienes afectos a actividades comerciales e industriales de personas físicas, y el ajuar doméstico. Hemos adoptado el supuesto de que las variaciones se producen solamente por las operaciones. Es verdad que, por ejemplo, en el caso del valor de las tierras existen cambios en el volumen derivados de recalificaciones que afectan al valor del suelo. Pero, por otro lado, se han producido cambios en las explotaciones agrarias (introducción

de regadío, etc.) y otras mejoras que, en forma de operaciones de inversión, han modificado también el valor de las tierras. Del mismo modo se han producido abandonos y deterioro que han influido negativamente. Sin embargo, ante la ausencia de información solvente sobre algunos de estos procesos hemos preferido optar por asignar toda la variación del valor a operaciones.