

# **COMPTE SATÈL·LIT DE L'HABITATGE DE CATALUNYA**

**Justificació i viabilitat  
Descripció metodològica  
Compte Satèl·lit  
Documentació de Suport**

**Juny 2003  
(versió definitiva)**

**Carme Trilla  
Sònia Llera**

## **COMPTE SATÈL·LIT DE L'HABITATGE DE CATALUNYA**

**Justificació i viabilitat**

## COMPTE SATÈL·LIT DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

### Justificació i viabilitat

La comptabilitat nacional és una tècnica de síntesi estadística que té com a objectiu subministrar una representació quantificada de l'economia d'un país. El contingut del marc central dels comptes nacionals contempla tots els enllaços possibles entre sectors econòmics, factors de producció i productes.

Certs àmbits essencials de preocupació col·lectiva, però, com ara l'habitatge -o, en un sentit més ampli, l'allotjament- fan referència a diverses activitats que en el marc central són apuntades des de punts de vista diferents, de manera que l'anàlisi de la funció econòmica específica d'aquests àmbits no és possible només a partir dels comptes nacionals. Els comptes satèl·lit pretenen solucionar aquests inconvenients responent a un doble objectiu:

- reunir de forma exhaustiva els fluxos monetaris relatius a l'àmbit que abasten, i estructurar-los per tal de fer aflorar les relacions entre els diferents agents;
- reunir les dades no monetàries i articular-les amb les dades anteriors.

Els comptes satèl·lit, són, per tant i per definició, subsistemes dels comptes nacionals. Es tracta de posar de relleu aspectes determinats de la realitat econòmica, a partir de dades de la comptabilitat nacional i de fonts addicionals d'informació, per tal d'ampliar-ne i estendre el seu coneixement.

El Compte Satèl·lit d'Habitatge (CSH), que s'intenta elaborar per Catalunya<sup>1</sup>, satisfà aquesta lògica i pretén oferir una eina d'anàlisi de l'entorn econòmic de l'habitatge que respongui a aquesta definició, amb una triple exigència metodològica:

- l'exhaustivitat: es tracta de descriure tots els fluxos i estocs, físics i financers, connectats amb l'àmbit de l'allotjament;
- la coherència interna entre les dades recollides;
- la coherència amb el marc central de la comptabilitat nacional per tal de possibilitar la comparació entre els agregats del compte i els de la comptabilitat nacional.

Les recerques dutes a terme en els àmbits estadístics existents avui a Catalunya indiquen que la realització de la taula és viable a un cost raonable, ja que la major part d'informacions són immediatament disponibles o bé ho són de forma senzilla

---

<sup>1</sup> Per a la confecció del Compte de l'Habitatge de Catalunya s'ha procedit a una recerca de referents d'altres països, entre els quals ha resultat de major interès el que s'està elaborant a França des de l'any 1998. Bona part de la metodologia utilitzada en el Comte Francès, és d'aplicació a Catalunya, però moltes especificitats del sector de l'habitatge català (fiscalitat, política d'habitatge, estructura del parc segons règim de tinença, etc.) fan que el compte que aquí es presenta tingui un disseny propi i un sistema de fluxos propis.

mitjançant sol·licituds específiques als organismes generadors d'informació, que només requereixen un tractament primari de les seves dades. Només una petita part hauria de provenir d'un format d'enquesta, o de sol·licituds d'elaboració secundària dels organismes que disposen de la informació bàsica.

El quadre adjunt mostra quina hauria de ser la distribució de tasques a desenvolupar per a cada un dels camps de les diverses taules que constitueixen el CSHC.

Totes les informacions sobre despesa de les llars: lloguers (reals o imputats), energia, obres menors, serveis menors, etc, es poden obtenir de forma directa o sota comanda de tractament específic, de l'Enquesta Contínua de Pressupostos Familiars de Catalunya. La distribució d'aquestes despeses segons tipus d'usuaris dels habitatges (propietaris ocupants o llogaters), i segons subtipus (propietaris en procés de pagament de l'habitatge o amb l'habitatge totalment pagat; llogaters de persones físiques, de societats privades, de societats sense ànim de lucre, o d'organismes públics), és imputable a partir del coneixement que els Censos de Població i Habitatges donen de l'estructura del parc<sup>2</sup>. D'altra banda, estudis específics del sector de l'habitatge a Catalunya, permeten ajustar els resultats dels Censos, en els períodes intercensals<sup>3</sup>. També s'extreuen dels Censos, les informacions sobre distribució del parc d'habitatges, entre principals, secundaris i vacants, i entre habitatges ordinaris i residències col·lectives -les quals també entre en el CSHC, en la mesura que donen el servei d'allotjament a una part de la població.

Pel que fa a la producció del servei d'allotjament, les informacions sobre despeses dels propietaris ocupants dels seus habitatges en manteniment, reforma i gestió dels habitatges i dels edificis, es poden obtenir de manera directa també de l'ECPF, però caldrà establir un conveni amb els col·legis d'administradors de finques, per tal de poder diferenciar clarament el que són despeses corrents de les llars, del que és consum intermedi dels productors, en el cas dels edificis i habitatges que són usats en règim de lloguer. Una bona part dels serveis i obres dels habitatges en lloguer són repercutits en el cost del lloguer, quan en realitat no constitueixen despesa corrent. Les despeses fiscals relacionades amb els edificis, es poden obtenir directament de la D.G. del Cadastre.

Les compres i vendes d'habitatges, de nova construcció o ja existents, i les de sòl, en l'exercici preliminar del CSHC s'obtenen de registres fiscals (liquidacions d'IVA, d'ITP, d'IAJD), però també es podrien obtenir d'enquestes a les empreses i a particulars. Les despeses relatives a les transmissions, es poden ajustar amb enquesta específica als agents intermediaris. Les grans obres que es realitzen en els habitatges existents, en l'exercici preliminar s'han obtingut creuant informacions de la Cambra de Contractistes d'Obres de Catalunya, i informacions

---

<sup>2</sup> Del darrer Cens, corresponent a l'any 2001, encara no es disposa de les dades definitives.

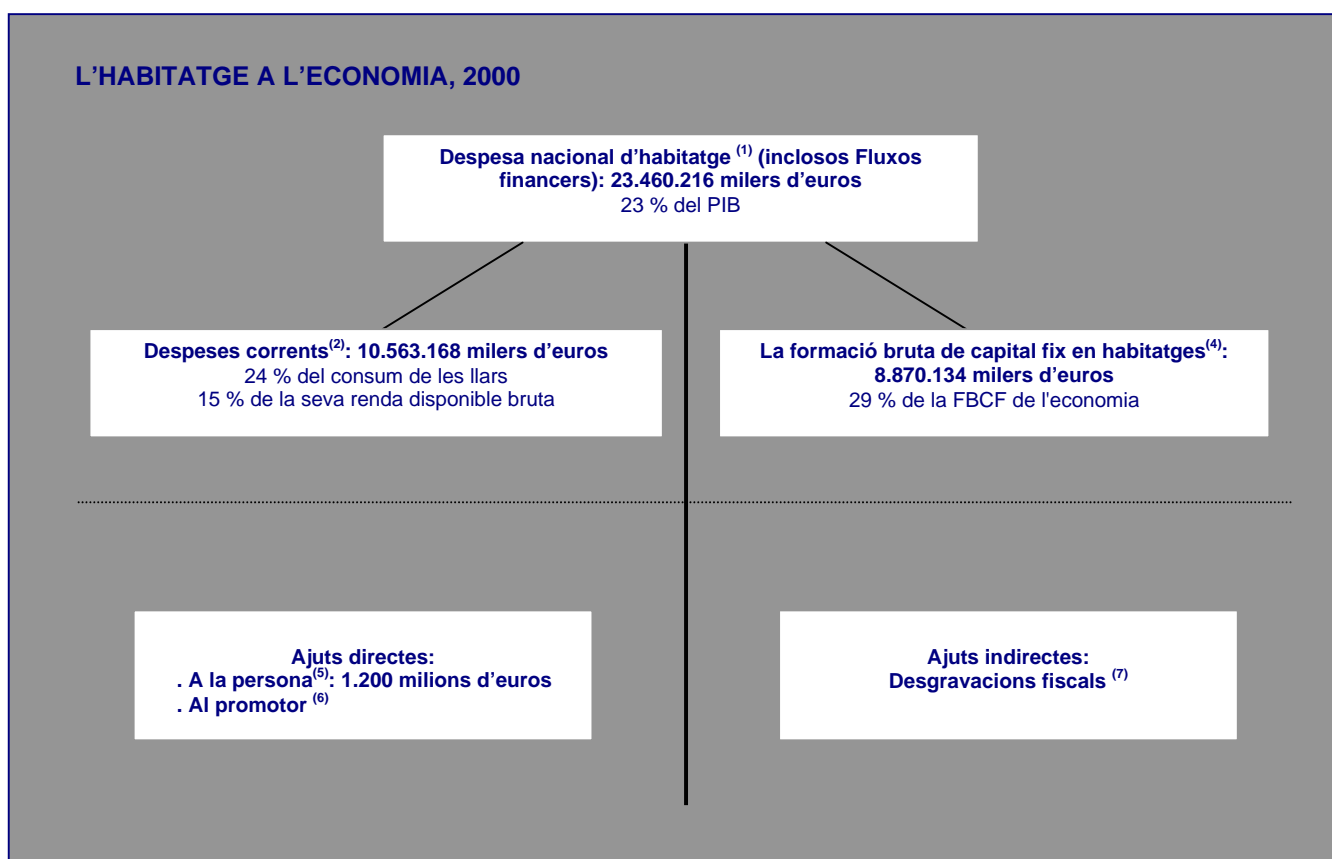
<sup>3</sup> Aquest tipus d'estudis es van començar a posar en marxa a Catalunya l'any 2000, i han tingut una segona edició l'any 2002. ("L'habitatge a Catalunya", Institut DEP-C.Trilla, DPTOP)

de la ECPF, però en el disseny futur del CSHC, es podran derivar dels càlculs generals de Formació Bruta de Capital Fix, de la Taula Input-Output.

<b>Comptes Satèl·lit d'habitatge de Catalunya</b>					
<b>Disponibilitat d'informacions estadístiques</b>					
<b>Taula</b>	<b>Camp</b>	<b>Informació disponible en estadístiques corrents</b>	<b>Informació disponible sota comanda específica</b>	<b>Informació imputada indirectament</b>	<b>Informació a aconseguir mitjançant enquesta</b>
<b>Taula 20</b>					
20.111	Lloguers reals	ECPF (0411/0412)		Cens habitatges INE	
20.112	Lloguers imputats	ECPF (0421/0422)		Cens habitatges INE	
20.12	Quotes residències	ECPF (11.211/12.411)		Cens habitatges INE	
20.3	Energia	ECPF (0451/0452/0453/0454)			
20.31	Obres menors	ECPF (0431)			
20.32	Serveis menors	ECPF (0432)			
20.4	Assegurances	ECPF (1242)			
20.5	Serveis municipals	ECPF (0441/0442/0443)			
20.61	Subvencions lloguers	pressupostos pública	Generalitat/Ajuntaments		
20.62	Desgravacions lloguers		Minhac/Instituto Estudios Fiscales		
<b>Taula 21 i 22</b>					
21.1	Obres menors NR				Col·legis administradors
21.2	Despeses personal	ECPF (0444)			
21.31	IRI		Minhac/Cadastre	Cadastre	
21.32	Altres impostos		Minhac/Instituto Estudios Fiscales		
21.4	Interessos préstecs	Banc d'Espanya	Banc d'Espanya		
21.5	Altres serveis NR				Col·legis administradors
22.2	Ajuts públics		Minhac/Instituto Estudios Fiscales		
22.3	Altres productes indemnitzacions d'assegurances				Compensacions d'assegurances
<b>Taula 23</b>					
23.11	Preu habitatges, sense sòl		Dep. Economia, Liquidació IVA	Col·legis Aparelladors	
23.12	Preu sòl immobles nous		Dep. Economia, Valors sòl		
23.13	Despeses transmissions habitatges nous				Col·legis APIs
23.14	Taxos transmissions		Dep. Economia, Liquidació IAJD		
23.2	Obres en immobles existents			Cambra de Contractistes	
23.21	Obres immobles nous (empreses)			Cambra de contractistes	
23.22	Obres immobles nous consums intermedis (bars)	ECPF (0435/0436)		Cambra de Contractistes	
23.31	Preu habitatges segona mà, sense sòl		Dep. Economia, Liquidació ITP	INE, Estadística Hipotecas	
23.32	Preu sòl immobles segona mà		Dep. Economia, Valors sòl		
23.33	Despeses transmissions habitatges segona mà				Col·legis APIs
23.34	Taxos transmissions		Dep. Economia, Liquidació ITP i IAJD		
<b>Taula 24</b>					
24.12	Subvencions (habitatges nous)		MP Fomento/DPTOP		
24.131	Préstecs lliures (habitatges nous)		Banc d'Espanya		
24.132	Préstecs subsidiats (habitatges nous)		MP Fomento/DPTOP		
24.22	Subvencions (habitatges segona mà)		MP Fomento/DPTOP		
24.231	Préstecs lliures (habitatges segona mà)		Banc d'Espanya		
24.232	Préstecs subsidiats (habitatges segona mà)		MP Fomento/DPTOP		
24.32	Subvencions (edificis existents)		MP Fomento/DPTOP		
24.331	Préstecs lliures (edificis existents)		Banc d'Espanya		
24.332	Préstecs subsidiats (edificis existents)		MP Fomento/DPTOP		
<b>Taula 25</b>					
25.6	Ajuts a la inversió per compra o rehabilitació d'habitatges		MP Fomento/DPTOP		

Per als aspectes de finançament de les inversions, sol·licituds concretes d'informació al Banc d'Espanya, han de permetre detallar els préstecs segons finalitats. I per als fluxos monetaris que genera la política d'habitatge, les informacions disponibles dels diversos departaments implicats de la Generalitat de Catalunya (Família i Benestar, Política Territorial), les ofertes pel M<sup>o</sup> de Fomento i les que es podrien obtenir d'una enquesta als ajuntaments, serien la base dels ajuts i subvencions directes. Les bonificacions i exempcions fiscals, en canvi haurien de ser objecte de conveni amb el Ministeri d'Hisenda.

D'altra banda, el Compte Satèl·lit d'Habitatge de Catalunya elaborat amb dades estimades dona uns resultats equivalents als que s'han obtingut en d'altres països on aquest compte ha estat elaborat en anys anteriors, tal com mostra el gràfic de relació de les diferents partides de la despesa nacional en habitatge i les diverses dades macroeconòmiques de Catalunya.



Font: *Compte Logement Francès i Taules CSHC.*

(1) Despesa nacional en habitatge: Taula 10, DESPESA NACIONAL (amb el CI dels habitatges desocupats).

(2) Despeses corrents: Taula 20, CONSUM TOTAL.

(3) Despeses de capital: Taula 25, FBCF total +25.4-25.5.

(4) Formació bruta de capital fix en habitatges: Taula 25, FBCF total.

(5) Ajuts directes a la persona: Taula 20, 20.61.

(6), (7) Donada la no disponibilitat d'informació i la rellevància d'aquestes partides s'ha optat per incloure-les sense dades de referència.

## **COMPTE SATÈL·LIT DE L'HABITATGE DE CATALUNYA**

**Descripció metodològica**

## ÍNDIX

<b>I - DESCRIPCIÓ DEL COMPTE HABITATGE .....</b>	<b>9</b>
<b>II 1 - EL MARC D'ANÀLISI .....</b>	<b>11</b>
<b>II.1.1 - Els habitatges principals: dos camps de producció del servei... 11</b>	
<b>II.1.2 - Les segones residències .....</b>	<b>13</b>
<b>II.1.3 - Els habitatges desocupats.....</b>	<b>14</b>
<b>II.1.4 - Les residències col·lectives.....</b>	<b>14</b>
<b>II.2 - FLUXOS I AGREGATS DEL COMPTE D'HABITATGE .....</b>	<b>15</b>
<b>II.2.1 - Les operacions econòmiques .....</b>	<b>17</b>
<b>II.2.2 - La descripció dels fluxos .....</b>	<b>18</b>
<b>    Criteris de comptabilització dels fluxos.....</b>	<b>18</b>
<b>    Determinació dels preus.....</b>	<b>18</b>
<b>II.2.3 - La despesa nacional en habitatge.....</b>	<b>22</b>
<b>II.3 - L'ESTRUCTURA DEL COMPTE .....</b>	<b>23</b>



## I - DESCRIPCIÓ DEL COMPTE HABITATGE<sup>4</sup>

En català la paraula allotjament té dos significats. D'una banda correspon a l'acció de donar allotjament, i d'una altra banda és el substantiu que s'aplica per definir un local utilitzat com residència. La primera definició evoca la noció de servei (utilitzar un habitatge o allotjar-se suposa consumir un servei d'habitatge), la segona evoca la noció de bé econòmic. De cara a la taula satèl·lit s'utilitza el concepte habitatge com a sinònim d'allotjament –encara que en sentit estricte tingui un abast més restringit– atès que la gran majoria d'informacions econòmiques existents fan referència a aquest concepte.

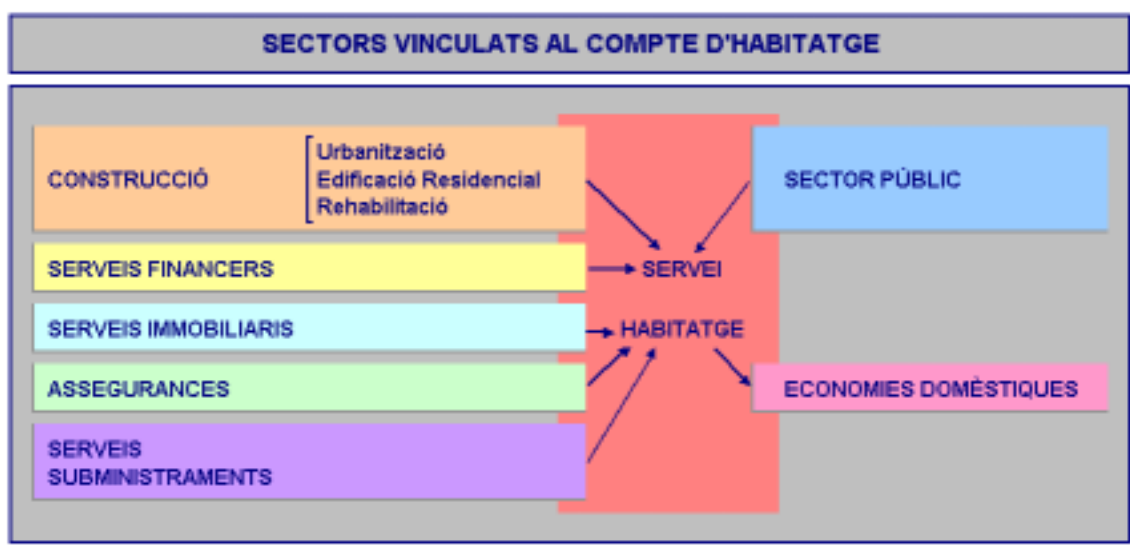
De les dues definicions, el compte satèl·lit d'habitatge posa l'accent sobre la primera, de servei d'habitatge. En aquest sentit, el compte es refereix a les situacions dels agents econòmics i els béns (estocs), així com també als intercanvis o les transferències (fluxos), físics o monetaris, relatius a la producció i al consum del servei d'habitatge.

L'àmbit de l'habitatge es relaciona amb un conjunt de béns i serveis, la producció dels quals, però, no és objecte d'estudi en el compte satèl·lit. Es tracta de la construcció d'habitatges, el subministrament d'aigua, electricitat, gas, els serveis financers, i els serveis de notaria, d'administració de finques, d'assegurances, dels agents immobiliaris, de les empreses de jardineria, neteja, mudances... Aquests béns i serveis entren parcialment en el CSH, no obstant com a despeses del consumidors i dels productors del servei (vegeu gràfic).

Les inversions necessàries per a la producció del servei d'habitatge (l'adquisició de pisos i les obres de manteniment i millora) són descrites al compte, així com també les despeses corresponents al procés de producció del servei habitatge. Però en canvi, el compte d'habitatge no pretén descriure les activitats del sector de la construcció o dels promotors vinculats a l'habitatge, de la mateixa manera que la construcció d'automòbils no és rellevant pel que fa al compte satèl·lit del transport.

---

<sup>4</sup> Text basat en la presentació del Compte Logement de França i de les notes metodològiques del Compte Satèl·lit de Turisme d'Espanya.



## II.1 - EL MARC D'ANÀLISI

<b>Habitatges ordinaris:</b> <i>Habitatges principals:</i> 1. Propietaris ocupants 1.1 en procés de pagament de l'habitatge 1.2 amb l'habitatge pagat 2. Propietaris arrendadors 2.1 persones físiques 2.2 societats privades 2.3 societats sense ànim de lucre 2.4 societats públiques <i>Segones residències</i> <i>Habitatges desocupats</i> <i>Allotjaments:</i> Fixos Mòbils
<b>Residències col·lectives</b>

### II.1.1 - Els habitatges principals: dos camps de producció del servei

El servei d'habitatge parteix de la relació entre el propietari i l'ocupant d'un pis. Aquesta relació pot adoptar dues formes principals, segons que ambdues funcions siguin exercides pel mateix agent, el propietari ocupant de l'habitatge, o bé que estiguin dissociades entre propietari i arrendatari. En aquest darrer cas, el servei es pot produir, a més, mitjançant l'ajut d'un intermediari (l'administrador de la propietat).

No obstant això, tot i que aquestes situacions representen la gran majoria dels casos, no són les úniques possibles. Per tal de decidir l'estructura del compte, era necessari enumerar els diferents casos. Aquesta anàlisi es basa en la descomposició en tres funcions de les operacions relacionades amb l'habitatge, cadascuna d'elles corresponents a un dels elements del dret de propietat:

- **el consum** del servei d'habitatge correspon a les operacions relatives a l'ús de l'habitatge;
- **la producció** del servei d'habitatge correspon a les operacions relatives a la cessió del dret d'ús d'un habitatge;
- **la possessió** d'un habitatge correspon a les operacions que li donen a l'agent el dret de disposar jurídicament de l'habitatge.

Aquestes funcions poden ser exercides per agents diferents, o poden ser

agrupades d'acord amb varies combinacions: els camps de producció. Podem distingir-ne quatre, eliminant el cas purament anecdòtic en el qual s'acumulen les funcions de consum i propietat per a un mateix habitatge i la funció de producció és exercida per un agent diferent.

L'objectiu del CSH és la descripció de les situacions més significatives, per la qual cosa només es tenen en compte els dos camps principals: propietari ocupant i propietari arrendador/llogater; la resta de casos s'agrupen en alguns d'aquests dos:

- en els pisos cedits gratuïtament, es considera que les funcions de propietari i productor del servei d'habitatge són exercides per la mateixa persona física o jurídica: el propietari arrendador. En aquest cas, es considera que el servei d'habitatge no és produït pel propietari per compte propi, sinó per a un altre i aquest servei constitueix una remuneració en espècie per al consumidor.
- els usufructuaris ocupants d'un habitatge són considerats com les llars habitades gratuïtament i s'assimilen al camp propietari arrendador/llogater;

#### DEFINICIÓ DELS CAMPS DE PRODUCCIÓ DEL SERVEI D'HABITATGE<sup>5</sup>

<b>FUNCIONS</b>	<b>Possessor de l'habitatge</b>	<b>Productor del servei</b>	<b>Consumidor del servei</b>
Producció del servei per part del propietari per a ús propi	propietari - ocupant		
Producció del servei per part del propietari per a ús aliè	propietari - arrendador	arrendatari o ocupant allotjat gratuïtament	
Producció del servei per a ús propi, mitjançant el bé posseït per altres.	Nua propietat	ocupant usufructuari	
Producció del servei per a ús aliè, mitjançant el bé posseït per altres.	Nua propietat	arrendador	arrendatari o ocupant allotjat gratuïtament

Dintre de cada un dels dos grans camps s'estudien les situacions més significatives: els propietaris ocupants són dividits entre aquells que estan pagant encara la seva propietat i els propietaris que ja l'han pagada; i els arrendataris, incloent-hi els que són allotjats gratuïtament, són diferenciats segons la categoria dels propietaris: persones físiques, societats privades, societats sense ànim de lucre, societats públiques.

Segons això, es veu com les categories descrites en el compte no corresponen a agents econòmics, sinó a funcions: una mateixa llar pot ésser simultàniament, per exemple, propietari-ocupant i propietari-arrendador: les seves operacions seran

<sup>5</sup> Esquema del Compte de Logement, francès.

doncs comptabilitzades, a un o altre dels dos camps corresponents, segons el cas.

Per a l'estudi de les diverses formes de producció del servei habitatge a Catalunya s'utilitzen les classificacions censals. Els habitatges principals familiars són, segons el Cens de Població i Habitatge, aquells recintes estructuralment separats i independents que, per la forma en que van ser construïts, reconstruïts, transformats o adaptats, estan concebuts per ser habitats per persones o bé, encara que no fos així, constitueixen residència habitual de persones en el moment de realitzar el cens<sup>6</sup>.

El mateix cens distingeix entre habitatges principals, ocupats pels seus propietaris, habitatges principals en lloguer, habitatges principals cedits gratuïtament, i altres. Aquesta és la distinció que es reflecteix al CSHC. Pel que fa als habitatges principals de propietaris ocupants, la distinció entre els que encara estan pagant i els que ja tenen la propietat pagada es pot aplicar a partir dels propis censos de població i habitatge, a partir de l'estudi del Departament de Política Territorial i Obres Públiques sobre l'habitatge a Catalunya<sup>7</sup>, i a partir de la classificació de despeses que, sota els mateixos conceptes ofereix l'Enquesta Contínua de Pressupostos Familiars.

Finalment, en el cas de propietaris d'habitatges en lloguer, s'utilitza la classificació per tipus de propietaris del cens d'Edificis (persona física, societats privades, societats sense ànim de lucre i societats públiques).

## **II.1.2 - Les segones residències**

Al igual que els habitatges principals, les segones residències permeten subministrar un servei d'habitatge, que pot ser consumit pel propietari, si aquest és una llar, o per l'arrendatari. En el cas de les segones residències no és estrany que les dues modalitats de consum del servei s'alternin durant un mateix període. De fet, les segones residències es diferencien dels habitatges principals només per la durada de l'ocupació anual, i, en certs casos, per la ràpida successió d'ocupants diferents. Per tant, el marc d'anàlisi construït per als habitatges principals es pot aplicar, en principi, a les segones residències, que constitueixen categories particulars dintre de cadascun dels dos camps de propietaris-ocupants i propietaris-arrendadors. A la pràctica, però, la insuficiència de dades estadístiques limiten l'anàlisi a una descripció global de les despeses i a crear només un camp separat per a les segones residències.

---

<sup>6</sup> El Cens inclou com habitatges familiars els anomenats allotjaments, que poden ser mòbils, semipermanents o improvisats o bé que no havien estat concebuts amb finalitat residencial però, no obstant això, constitueixen residència d'una o diverses persones en el moment del cens. Poden ser fixos - barraques, cabanes, estables, molins, magatzems, locals, coves i altres refugis naturals - o mòbils - tendes de campanya, vaixells, remolcs, etc -.

<sup>7</sup> «L'habitatge a Catalunya. 2000», Institut DEP i C. Trilla. Barcelona 2001.

### **II.1.3 - Els habitatges desocupats**

En realitat, la desocupació cobreix situacions que es poden classificar en dues categories:

- la desocupació friccional. De curta durada, concerneix als habitatges a l'expectativa de ser ocupats: habitatges desocupats provisionalment, habitatges sotmesos a obres de reforma, habitatges adquirits però encara no ocupats pels seus propietaris;
- la desocupació estructural. Es caracteritza per ser de durada més llarga i per la no expectativa d'ocupació en un futur proper.

A la pràctica, les dades estadístiques no ens permeten distingir els dos tipus de desocupació, ja que les despeses imputables al camp 'habitatges desocupats' corresponen a tots els habitatges desocupats.

En molts casos, els habitatges que són objecte d'inversió, tant si es tracta de l'adquisició d'habitatges nous com de segona mà o d'obres de manteniment/millora, estan desocupats en el moment de realitzar l'operació. En el cas de la desocupació friccional, aquesta situació és provisional i es suposa que la realització de la inversió és un pas previ a la utilització: l'habitatge serà ocupat pel seu propietari, o per un arrendatari, o bé serà utilitzat com a segona residència. És per aquesta raó que les despeses d'inversió no són mai imputades al camp 'habitatges desocupats'.

### **II.1.4 - Les residències col·lectives**

Les residències col·lectives constitueixen al CSHC un camp per sí mateix, diferent dels camps d'habitatge ordinaris. Les residències col·lectives tenen clarament la vocació d'allotjar o acomodar persones, malgrat que es distingeixen dels habitatges comuns en què les quotes pagades pels seus ocupants poden incloure altres serveis a més dels d'habitatge.

La informació disponible no permet cobrir la totalitat dels locals afectats. Les categories d'establiments integrats en el CSHC seran per tant les reconegudes en

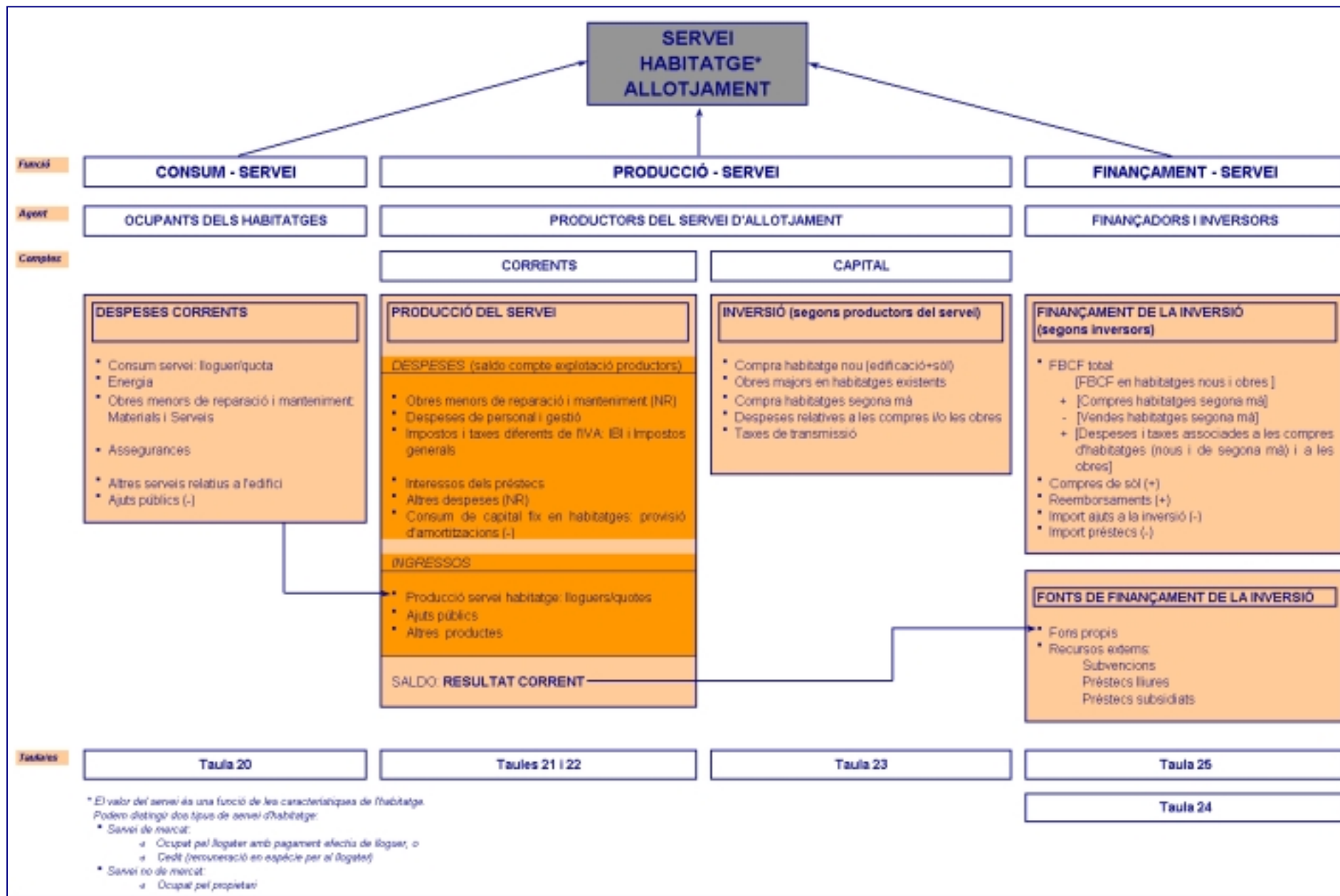
el Cens de Població i Habitatge com convents, casernes, asils, residències d'estudiants o treballadors, hospitals, presons, hotels, pensions i altres.

D'altra banda, la integració de les residències col·lectives requereix tractaments comptables i estadístics diferents dels que s'apliquen als pisos ordinaris, per exemple no és possible realitzar la distinció entre càrregues repercutibles i no repercutibles sobre els ocupants per a aquest tipus de residència. Per tant, les quotes reflectides als recursos dels comptes dels productors del camp 'residència col·lectiva' inclouen, a més del lloguer, les càrregues repercutibles però aquestes mateixes càrregues apareixen com càrregues dels productors comptabilitzades en el compte de producció. D'altra banda, les dades disponibles actualment no permeten determinar les inversions en habitatge realitzades en el camp residència col·lectiva.

## **II.2 - FLUXOS I AGREGATS DEL COMPTE D'HABITATGE**

El CSHC pretén recollir les diferents operacions referents a aquest àmbit: les despeses corresponents a l'ocupació dels habitatges, els ingressos i càrregues relatives a la producció del servei d'habitatge, la inversió en habitatge i les diferents formes de finançar-la, les subvencions públiques i ingressos públics derivats de l'àmbit de l'habitatge... Aquestes operacions són objecte d'una classificació específica del compte d'habitatge i el seu contingut queda definit gràcies a un conjunt de principis, bàsicament la distinció entre operacions corrents i operacions de capital, el moment de registre de les operacions, i la dissociació entre les funcions de producció i de consum del servei d'habitatge.

Aquestes operacions fan possible el càlcul del despesa nacional en habitatge, que és la mesura de l'esforç realitzat per la comunitat a l'àmbit habitatge. Aquest càlcul, que es deriva de les recomanacions promulgades pels sistemes internacionals de comptes nacionals, no està exempt de convencions.





## II.2.1 - Les operacions econòmiques

El compte satèl·lit de l'habitatge distingeix les operacions corrents i les operacions de capital.

Totes les **operacions relatives als ocupants** són corrents. Són essencialment les despeses corresponents a la ocupació d'habitatges, en concret el consum del servei d'habitatge (incloent-hi les quotes pagades a les residències col·lectives), les despeses d'energia, les despeses de manteniment repercutibles, i les obres menors efectuades en els habitatges. Addicionalment, en el cas d'existir ajuts públics als llogaters, com subvencions, subsidis, desgravacions fiscals, figurarien també en el compte de consum en la mesura que alleugereixen el volum de despeses dels consumidors. El compte d'habitatge no descriu l'origen dels recursos externs a l'àmbit (salaris, ingressos patrimonials...).

L'activitat característica del compte satèl·lit d'habitatge ve donada, però, per **l'activitat dels productors**. Quan s'aïlla aquesta activitat, és possible descriure-la dintre d'un compte que inclou ingressos i càrregues. El lloguer percebut pels productors constitueix l'essència dels ingressos, a partir dels quals es financen les despeses d'explotació i les altres despeses corrents (els impostos i els interessos dels préstecs). El saldo d'aquest compte -el resultat corrent-, és parcialment assignat al finançament de les despeses de capital.

Les **operacions de capital** concerneixen bàsicament els productors, però també, mitjançant els mecanismes de finançament, a les entitats de crèdit i a les administracions públiques. Es tracta de les inversions en habitatges nous, de les obres en els immobles existents i de les adquisicions d'immobles existents (incloent-hi els impostos, comissions i honoraris dels intermediaris relacionats amb les transmissions d'herència), deduïdes les vendes d'habitatges existents.

Les **despeses de capital** són finançades, com s'ha dit, pel saldo corrent de les operacions de producció del servei d'habitatge i pels recursos externs al àmbit de l'habitatge.

## **II.2.2 - La descripció dels fluxos**

### **CRITERIS DE COMPTABILITZACIÓ DELS FLUXOS**

Al igual que en el marc central de la comptabilitat nacional, les operacions del compte satèl·lit d'habitatge haurien ser registrades per l'import meritat i el moment del meritació, i no per l'import pagat i el moment del pagament. No obstant això, aquest principi no sempre és aplicable i, en alguns casos, s'ha utilitzat la data de pagament.

En realitat, el problema no es planteja per a les operacions relatives als béns i serveis. Els imports cobrats solen correspondre a les quantitats meritades, bé siguin respecte al consum dels ocupants, als ingressos o a les càrregues dels productors. A la majoria dels casos, la diferència respecte als imports satisfets és mínima i es deu simplement al retard en el pagament. Cal subratllar, però, que els lloguers reals, igual que les càrregues, comprenen alguns imports que mai seran satisfets (lloguers impagats o càrregues pendents) i que haurien de ser deduïts del valor del lloguer real o de les càrregues. La informació de la ECPF fa referència, en aquest sentit, a lloguers pagats efectivament.

Pel que fa a la formació bruta de capital fix, les fonts emprades al compte d'habitatge es basen parcialment en la contractació de crèdits hipotecaris.

També les càrregues dels comptes dels productors (les despeses de personal, els impostos i els interessos dels crèdits) són registrades d'acord amb el principi dels imports meritats. Aquest és el cas clar dels impostos - tant de l'IBI, com de l'impost des societats o de la renda de les persones físiques - i dels interessos acumulats al final de l'exercici.

El mateix tractament es dona a les subvencions i ajuts públics, que es comptabilitzen d'acord amb el pressupost executat per l'administració i aquest respon al reconeixement del dret a l'ajut.

### **DETERMINACIÓ DELS PREUS**

L'anàlisi de les operacions es basa en la dissociació de les funcions de producció i de consum del servei d'habitatge, idèntica per a tots els camps.

Es considera que el valor del servei d'habitatge ve determinat per referència a un preu que depèn exclusivament de les seves característiques. Sigui quina sigui la naturalesa del productor, l'activitat de producció del servei d'habitatge proporciona

un resultat corrent que s'afegeix a tots els altres ingressos. En contrapartida, el consum d'aquest mateix servei comporta una despesa: el lloguer pagat pel consumidor al productor. Aquesta anàlisi és la pròpia del marc central de la comptabilitat nacional.

1. S'aplica sense dificultats als casos en què el servei és produït per un propietari arrendador i el lloguer pagat per l'ocupant mesura el valor d'aquest servei. En aquest cas es tracta d'un servei de mercat.
2. Igualment, un propietari que cedeix el seu habitatge gratuïtament a un tercer és productor d'un servei de mercat. Per a l'ocupant, aquest servei constitueix una remuneració en espècie que equival a un flux transferit als ocupants pels propietaris dels habitatges corresponent al lloguer de mercat que no han de satisfer per tal de consumir el servei d'habitatge.
3. De la mateixa manera, es considera que, per a un propietari ocupant, l'ús del seu habitatge representa un estalvi equivalent al lloguer d'un habitatge de característiques semblants del parc de lloguer (especialment del parc de lloguer privat). En aquest cas, la producció del servei d'habitatge és una activitat de no mercat i el consumidor paga al propietari (el productor), que és ell mateix, un lloguer 'imputat' corresponent a la remuneració del servei d'habitatge.

La valoració de la producció del servei d'habitatge per part del propietari-arrendador és senzilla: s'obté agregant els lloguers pagats per tots els ocupants. Els lloguers reals no presenten cap peculiaritat en el seu tractament comptable: constitueixen una operació de mercat entre un productor del servei de lloguer de l'habitatge, i el consumidor del servei.

En canvi, és molt més complex valorar la producció de no mercat del servei d'habitatge, al igual que la producció de mercat corresponent a la utilització d'habitatges cedits gratuïtament. Per tal d'assolir aquest objectiu, el compte satèl·lit d'habitatge (CSHC) es recolza en les normes generals dictades pel Sistema Europeu de Comptabilitat Nacional (SEC). El criteri tradicional de la CN és considerar dins l'àmbit de la producció, com si es tractés de qualsevol altra activitat productiva, uns serveis ficticis que els habitatges subministren als propietaris que els ocupen (SCN 93 i SCN 95). Si no es fes aquesta imputació s'estaria desvirtuant la realitat econòmica ja que els propietaris d'un habitatge implícitament estan rebent una renda equivalent al lloguer real que, d'altra manera, haurien de suportar. No valorar aquesta producció plantejaria, per tant, problemes sobre les medicions econòmiques: la ràtio d'habitatges ocupats pels seus propietaris pot variar perceptiblement entre països i, fins i tot, entre períodes de temps dintre d'un mateix país, de manera que les comparacions internacionals i intertemporals de la producció i del consum dels serveis de les llars poden estar distorsionats si no es fa una imputació al valor dels serveis d'allotjament en habitatges propis.

El tractament comptable d'aquesta producció imputada consisteix en estimar el

valor dels serveis corresponents a l'habitatge ocupat pel seu propietari: la producció es mesura pel valor estimat del lloguer que pagaria un llogater pel mateix allotjament, atesos elements com la situació, l'equipament de la zona, la dimensió i qualitat de l'habitatge.

Les persones propietàries dels habitatges que ocupen es consideren com empreses quasi-societats que produeixen els serveis d'habitatge. Aquests serveis són consumits per la mateixa llar que els produeix i, per tant, són inclosos en la despesa final de les llars. Pertanyen a la categoria que la CN coneix com "producció per a ús final propi" i, des de la perspectiva de la despesa com "despesa final pròpia".

Pel que fa a les rendes primàries que s'obtenen d'aquesta explotació es convé que s'obté un "excedent brut d'explotació", en comptes d'una renda mixta (ja que no hi ha inputs de treball). Pertanyen, a més a les "rendes en espècie". Aquest criteri d'imputació s'estén a embarcacions, caravanes, roulottes, ocupades pels seus propietaris. D'altra banda, la consideració de les llars que ocupen els seu habitatge com quasi-societats ve del fet que tots els habitatges són considerats com actius fixos i no com béns de consum.

Un cas específic a considerar són els habitatges secundaris propietat de les llars que els utilitzen (habitatges situats a curta distància per a ús de caps de setmana, o situats a major distància per vacances més llargues). En aquest cas, són d'aplicació els mateixos criteris que per a la resta d'habitatges, però introduint un criteri de temps d'utilització, ja que no poden tenir la mateixa consideració de valor que un habitatge d'ús habitual.

Un altre supòsit a considerar, en el context de la CSH és el dels habitatges gratuïts, i els de propietat de no residents<sup>8</sup>. En el cas d'habitatges gratuïts (o quasi gratuïts), cal distingir:

- a. el cas d'un empresari que subministra un habitatge de la seva propietat a un assalariat de forma gratuïta o a canvi d'un lloguer reduït, la diferència entre aquest lloguer i el lloguer comparable de mercat es considera remuneració en espècie i aquest habitatges, en comptes de classificar-se com habitatges llogats, s'inclouen com habitatges ocupats pels seus propietaris.
- b. El cas d'operacions entre llars (lloguer a imports reduïts o nuls, a familiars). Caldria augmentar la producció imputada de lloguers i, paral·lelament, la

---

<sup>8</sup> En el cas d'habitatges "ocupats", de propietaris no residents, es considera com si la unitat no resident transferís la propietat de l'actiu a una unitat fictícia, que és la resident, i aquesta unitat és tractada com si fos controlada per una unitat no resident. Per tant, els lloguers pagats per propietaris d'habitatges se suposa que es paguen a la unitat resident fictícia, la qual fa una transferència de renda de la propietat al veritable propietari no resident. Totes les unitats, per tant, en la seva qualitat de propietaris d'habitatges situats en el territori econòmic, són considerades unitats residents o unitats residents fictícies. La conclusió de tot això, de cara a l'elaboració de la CSH, és que els lloguers imputats a habitatges ocupats pels seus propietaris fan abstracció de si el propietari és o no és un resident, perquè tots aquests lloguers entraran a formar part del PIB vinculat a l'habitatge d'aquesta zona concreta.

despesa en consum final propi de les llars. Però en la pràctica –per “pragmatisme estadístic”- només es pot valorar una part d'aquesta imputació.

L'estimació del lloguer imputat presenta, per tant, l'avantatge bàsic de reforçar la coherència de la descripció dels diversos camps entre ells, i amb la descripció dels agregats de la comptabilitat nacional, i fa així possible la comparació de la despesa nacional en habitatge amb els grans agregats nacionals<sup>9</sup>.

Aquesta anàlisi s'hauria d'estendre a la producció de mercat venuda a un preu sotmès a uns criteris determinants diferents als del mercat, com és el cas de tots aquells lloguers d'habitatge pels quals el lloguer pagat difereix del lloguer teòric estimat al preu de mercat. La diferència representa una remuneració en espècie que pot procedir de mesures legislatives o reglamentàries (lloguers congelats, lloguers públics), o del caràcter manifestament subestimat del import del lloguer (per exemple, certs casos de lloguer entre pares i fills). Per manca d'informació estadística detallada, el CSHC només contempla els lloguers imputats de propietaris ocupants d'habitatges cedits gratuïtament, i de les segones residències.

---

<sup>9</sup> **Metodologia d'estimació dels lloguers imputats.**

Segons la SEC95 (Comissió Europea, Eurostat, *Manual Input-Output del SEC95 - Compilació i Anàlisi* - ), el valor imputat “és el valor de la renda estimada que el llogater pagaria pel mateix tipus d'allotjament, tenint en compte factors de localització, així com de dimensió i qualitat de l'habitatge”. Per determinar la “similitud” de l'habitatge s'utilitzen dos sistemes:

1. Autoavaluació.
2. Mètode d'estratificació.

El segon és el mètode recomanat per Eurostat i la SEC95 atès que les estimacions obtingudes amb el primer mètode son altament subjectives, comportant considerables imprecisions.

El mètode recomanat parteix del parc total d'habitatges, desglossat en diversos estrats, segons la informació sobre lloguers pagats en cada estrat. Per l'elaboració dels estrats s'haurien de tenir en compte alguns paràmetres objectius, com ara:

- . les característiques de l'habitatge (superfície, nombre de cambres, instal·lacions, etc.).
- . característiques de l'edifici (equipaments com garatge, ascensor, piscina, jardí, etc.)
- . característiques de l'entorn (zona urbana, rural, etc.)
- . altres factors socioeconòmics.

A cada estrat se li atribueix un lloguer mitjà obtingut de fonts estadístiques o investigacions específiques, i aquest lloguer mitjà s'aplica al nombre d'habitatges de l'estrat específic.

Quan existeix un elevat percentatge d'habitatges ocupats pels seus propietaris pot resultar difícil obtenir lloguers reals d'habitatges similars; en aquests casos s'ha de recórrer a mètodes estadístics més sofisticats, com ara les tècniques econòmiques.

En el cas de residències secundàries llogades s'aplica el mateix criteri que a la resta, per a aquesta producció, però, el problema més rellevant és conèixer el temps mitjà d'ocupació. La Comissió suggereix en aquest cas recollir informació sobre residències secundàries d'un estrat i aplicar a les residències secundàries ocupades pels seus propietaris el lloguer mitjà anual de les residències secundàries realment llogades; el lloguer anual reflectiria així, implícitament, el temps mitjà d'ocupació.

En els habitatges llogats gratuïts, com s'ha dit, la diferència entre aquest lloguer i el lloguer comparable es considera remuneració en espècie i els habitatges passen a ser considerats ocupats pels seus propietaris.

### II.2.3 - La despesa nacional en habitatge

La despesa nacional en habitatge és un agregat que mesura l'esforç realitzat per la col·lectivitat en l'àmbit de l'habitatge. Una de les dificultats existents en la realització d'aquest càlcul consisteix a eliminar tota doble comptabilització entre els seus diferents components.

1. En primer lloc inclou el **consum de béns i serveis específics** de l'àmbit, i correspon bàsicament a les diferents rúbriques que formen part del consum final associat al servei d'habitatge: consum de mercat i de no mercat del servei d'habitatge (incloent-hi les quotes de les residències col·lectives), despeses d'energia, despeses de manteniment repercutibles, obres menors en els habitatges...
2. En segon lloc agrega com a **consums intermedis** les despeses relacionades amb el camp dels habitatges desocupats, en la mesura en que no existeix consum del servei d'habitatge associat a aquest camp.
3. Igualment, la despesa nacional inclou la **formació de capital** en béns i serveis específics que, en gran part, consisteix en la formació de capital fix en habitatge. La FBCF s'hauria de comptabilitzar amb deducció de les amortitzacions relatives al patrimoni d'habitatge, atès que constitueixen un despesa corrent per als productors i són, per aquesta raó, una contrapartida del valor dels lloguers.
4. Finalment, inclou les adquisicions de sòl, netes de vendes.
5. De la mateixa manera, la despesa nacional en habitatge engloba un cert nombre d'operacions que no constitueixen operacions de béns i serveis. Són operacions que no suposen una doble comptabilització respecte dels fluxos prèviament enumerats i corresponen al pagaments efectius. En concret, s'hi troben totes les transferències per compte dels ocupants (primes sense indemnitzacions per assegurances de danys, despeses de personal), altres despeses dels habitatges desocupats (que no siguin consums intermedis), i totes les subvencions que no siguin comptabilitzades com a subvencions a la inversió i, no siguin objecte, per tant, de doble comptabilització amb la formació de capital fix en habitatge.

## II.3 – L'ESTRUCTURA DEL COMPTE

La part central del compte, basat en les convencions prèviament descrites, inclou diferents tipus de taules. Els **despeses corrents** dels ocupants són l'objecte de la taula 20. La suma de les despeses registrades constitueix el consum total associat al servei d'habitatge. Aquesta taula també permet mesurar el consum associat al servei d'habitatge deduint-ne les subvencions que beneficien els ocupants (consum net). Els **ingressos i despeses associats a l'activitat del servei d'habitatge** estan descrits a les taules 21 i 22 (compte dels productors del servei d'habitatge). El saldo d'aquest compte és el resultat corrent produït per aquesta activitat. Es mesura abans de la deducció de les amortitzacions relatives al patrimoni d'habitatge. No obstant això, està previst de fer constar el consum de capital fix entre les càrregues dels productors, cosa que permetrà també calcular el resultat net corrent.

Les **adquisicions d'habitatges i obres** estan detallades a la taula 23 mitjançant una descomposició entre adquisicions d'habitatges nous (incloent-hi les despeses relatives, i els sòls d'assentament), obres en els immobles existents i adquisicions d'habitatges de segona mà. No es compten (per manca d'informació) els fluxos derivats del camp 'residències col·lectives'. La taula 24 permet descriure les diferents **formes de finançament** de les adquisicions i les obres, distingint els préstecs (subsidiats i no subsidiats), els fons propis i les subvencions, en concret subvencions a la inversió. El **finançament de les despeses de capital** pels inversors és l'objecte de la taula 25, que permet evidenciar les despeses de capital suportades pels inversors a l'àmbit de l'habitatge, calculades com la suma de les adquisicions d'habitatges i obres i els reembossaments anuals de préstecs, deduint-ne les vendes d'habitatges i de sòl, les subvencions a la inversió i els préstecs nous.

La despesa nacional en habitatge es presenta sota l'òptica dels agents que es beneficien de les diferents categories de despeses (taula 10): les llars com a consumidors, els productors de mercat, i els productors de no mercat.

El compte també inclou taules, presentades a l'annex, que detallen les subvencions públiques, deduccions i circuits de finançament, la descripció del parc d'habitatges i de les seves variacions anuals.

## **COMPTE SATÈL·LIT DE L'HABITATGE DE CATALUNYA**

**Taules, Notes i Càlculs Auxiliars per a cada taula.**



**20 - CONSUM ASSOCIAT AL SERVEI D'HABITATGE / Despeses corrents**

2000	Habitatges principals								Segones Residències	Total habitatges ordinaris	Residències col·lectives	TOTAL	
	Propietaris ocupants			Arrendataris									
importos en milers d'euros	en procés de pagament	amb propietat pagada	Total	de pers. físiques	de societats privades	de societats sense ànim de lucre	d'organismes públics	Total	Total				
<b>20.1 Consum del servei d'habitatge</b>	<b>1.436.155</b>	<b>5.663.138</b>	<b>7.099.293</b>	<b>841.409</b>	<b>5.646</b>	<b>1.446</b>	<b>5.844</b>	<b>854.346</b>	<b>7.953.639</b>	<b>375.741</b>	<b>8.329.380</b>	<b>249.700</b>	<b>8.579.080</b>
20.11 lloguers	1.436.155	5.663.138	7.099.293	841.409	5.646	1.446	5.844	854.346	7.953.639	375.741	8.329.380		8.329.380
20.111 lloguers dels arrendataris				841.409	5.646	1.446	5.844	854.346	854.346	33.757	888.103		888.103
20.112 lloguers imputats	1.436.155	5.663.138	7.099.293						7.099.293	341.984	7.441.277		7.441.277
20.12 quotes												249.700	249.700
<b>20.2 Despeses d'energia</b>	<b>128.398</b>	<b>532.498</b>	<b>660.897</b>	<b>198.604</b>	<b>1.333</b>	<b>341</b>	<b>1.399</b>	<b>201.658</b>	<b>862.544</b>	<b>209.302</b>	<b>1.071.847</b>		<b>1.071.847</b>
<b>20.3 Obres menors de reparació i manteniment</b>	<b>64.200</b>	<b>266.272</b>	<b>330.472</b>	<b>99.311</b>	<b>666</b>	<b>171</b>	<b>690</b>	<b>100.837</b>	<b>431.309</b>	<b>104.660</b>	<b>535.969</b>		<b>535.969</b>
20.31 Materials	9.483	39.332	48.815	14.669	98	25	102	14.895	63.710	15.460	79.169		79.169
20.32 Serveis	54.717	226.940	281.657	84.641	568	145	588	85.943	367.599	89.201	456.800		456.800
<b>20.4 Assegurances</b>	<b>16.135</b>	<b>66.920</b>	<b>83.055</b>	<b>24.959</b>	<b>167</b>	<b>43</b>	<b>173</b>	<b>25.343</b>	<b>100.390</b>	<b>26.304</b>	<b>134.701</b>		<b>134.701</b>
<b>20.5 Altres serveis relatius a l'edifici</b>	<b>28.700</b>	<b>121.006</b>	<b>149.706</b>	<b>44.396</b>	<b>290</b>	<b>76</b>	<b>308</b>	<b>45.078</b>	<b>194.784</b>	<b>46.787</b>	<b>241.571</b>		<b>241.571</b>
<b>CONSUM TOTAL</b>	<b>1.673.578</b>	<b>6.649.834</b>	<b>8.323.412</b>	<b>1.288.679</b>	<b>8.111</b>	<b>2.077</b>	<b>8.395</b>	<b>1.227.262</b>	<b>9.558.674</b>	<b>762.794</b>	<b>10.313.468</b>	<b>249.700</b>	<b>10.563.168</b>
<b>20.6 Ajuts públics (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>		<b>1,200</b>		<b>1,200</b>
20.61 Subvencions de lloguers								1.200	1.200		1,200		1,200
20.62 Desgravacions de lloguers													
<b>CONSUM NET DE SUBVENCIONS</b>	<b>1.673.578</b>	<b>6.649.834</b>	<b>8.323.412</b>	<b>1.288.679</b>	<b>8.111</b>	<b>2.077</b>	<b>8.395</b>	<b>1.226.062</b>	<b>9.549.474</b>	<b>762.794</b>	<b>10.312.268</b>	<b>249.700</b>	<b>10.561.968</b>

 Font: ECPF, Censo de Edificios y Censo de Población y Vivienda, INE, D.G. Catastro, M<sup>a</sup> Fomento, DPTORDGAIH.

## **Taula 20. Consum associat al servei d'habitatge / Despeses corrents**

Dintre de la divisió dels habitatges principals en lloguers per tipus de propietaris, seria convenient comprovar si la classe de propietari "persona física" inclou només el que el Cens anomena pròpiament "persona física" i "Comunitats de propietaris" o bé conté només la primera d'ambdues categories.

### **20.1 Consum del servei d'habitatge:**

Despeses bàsiques del consum: lloguers.

20.111 Lloguers: quantitats pagades realment pels llogaters. Per habitatges principals i habitatges secundaris. També inclou els garatges i trasters annexos. (ECPF: 0411/0412/0413).

20.112 Lloguers imputats: quantitats fictícies, imputades als habitatges principals ocupats pels seus propietaris, les segones residències ocupades pels seus propietaris, els habitatges cedits gratuïtament, i els allotjaments (ECPF: 0421/0422).

20.12 Quotes: quantitats pagades pels residents en residències col·lectives, encara que incloguin despeses no estrictament relacionades amb el servei d'allotjament (ECPF: 11.211/12.311).

### **20.2 Despeses d'energia:**

Abonaments i consums pagats als proveïdors: despeses d'electricitat, gas, i combustibles (ECPF:0451/0452/0453/0454).

### **20.3 Obres menors de reparació i manteniment:**

Despeses en reparacions menors que normalment realitzen directament propietaris i llogaters.

20.31 Materials: compra de materials (ECPF: 0431).

20.32 Serveis: encàrrec de la realització de les reparacions a tercers (ECPF: 0432).

### **20.4 Assegurances:**

Assegurances vinculades a la llar (ECPF: 1242).

### **20.5 Altres serveis relatius a l'edifici:**

Serveis municipals: distribució d'aigua, recollida d'escombraries, i clavegueram (ECPF: 0441/0442/0443). Inclouen les taxes corresponents.

### **20.6 Ajuts públics:**

20.61 Subvencions al pagament de lloguers: Ajuts al pagament dels lloguers de la Generalitat de Catalunya i dels serveis socials d'alguns ajuntaments (pressupostos administració pública).

20.62 Desgravacions de lloguers: desgravacions de l'IRPF dels lloguers (Institut de Estudios Fiscales).

**21 - 22 COMPTE DELS PRODUCTORS DEL SERVEI D'HABITATGE**

2000	Habitatges principals									Segones Residències	Habitatges desocupats	Total habitatges ordinaris	Resid. col·lectives	TOTAL
	Propietaris ocupants			Arrendadors					Total					
	en procés de pagament	amb propietat pagada	Total	pers. físiques	societats privades	societats sense ànim de lucre	d'organismes públics	Total						
despeses en milers d'euros														
21.1 Obres menors de reparació i manteniment (NR)			0						0			0		0
21.2 Despeses de personal i gestió	46.618	193.352	239.971	72.114	484	124	501	73.223	313.193	75.999	389.192	778.384		778.384
21.3 Impostos i taxes diferents de l'IVA	0	0	424.162	0	0	0	0	126.584	0	126.584	96.739	744.144	0	744.144
21.31 IBI			424.162					126.584		126.584	96.739	744.144		744.144
21.32 Impostos generals														
21.4 Interessos dels préstecs														13.000
21.5 Altres despeses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21.51 prestacions de servei (NR)														
<b>CÀRREGUES TOTALS</b>	<b>46.618</b>	<b>193.352</b>	<b>664.133</b>	<b>72.114</b>	<b>484</b>	<b>124</b>	<b>501</b>	<b>199.727</b>	<b>313.193</b>	<b>292.583</b>	<b>485.931</b>	<b>1.522.528</b>	<b>0</b>	<b>1.535.528</b>
<b>RESULTAT BRUT CORRENT</b>	<b>1.389.537</b>	<b>5.969.786</b>	<b>6.435.168</b>	<b>769.295</b>	<b>5.162</b>	<b>1.322</b>	<b>5.344</b>	<b>654.619</b>	<b>7.648.446</b>	<b>173.238</b>	<b>-485.931</b>	<b>6.806.862</b>	<b>249.700</b>	<b>7.843.652</b>
21.6 Consum de capital fix en habitatge	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>RESULTAT NET CORRENT</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>

Font: EC.FF.IE.FI.Mixtao/Cadastre/Col.legis administradors

NR : no repercatibles en el lloguer pel propietari

2002	Habitatges principals									Segones Residències	Habitatges desocupats	Total habitatges ordinaris	Residències col·lectives	TOTAL
	Propietaris ocupants			Arrendadors					Total					
	en procés de pagament	amb propietat pagada	Total	pers. físiques	societats privades	societats sense ànim de lucre	societats públiques	Total						
ingressos en milers d'euros														
22.1 Producció del servei d'habitatge	1.436.155	5.663.138	7.099.293	841.409	5.646	1.446	5.844	854.346	7.953.639	375.741		8.329.380	249.700	8.579.080
22.11 lloguers	1.436.155	5.663.138	7.099.293	841.409	5.646	1.446	5.844	854.346	7.953.639	375.741		8.329.380		8.329.380
22.111 lloguers dels arrendataris				841.409	5.646	1.446	5.844	854.346	854.346	33.757		888.103		888.103
22.112 lloguers imputats	1.436.155	5.663.138	7.099.293						7.099.293	341.984		7.441.277		7.441.277
22.12 quotes													249.700	249.700
22.2 Ajuts públics														
22.3 Altres productes														
<b>RECURSOS TOTALS</b>	<b>1.436.155</b>	<b>5.663.138</b>	<b>7.099.293</b>	<b>841.409</b>	<b>5.646</b>	<b>1.446</b>	<b>5.844</b>	<b>854.346</b>	<b>7.953.639</b>	<b>375.741</b>	<b>0</b>	<b>8.329.380</b>	<b>249.700</b>	<b>8.579.080</b>

Font: EC.FF.IE.FI.Mixtao/Cadastre/Col.legis administradors

## **Taula 21 i 22. Compte dels productors del servei d'habitatge**

### **21.1 Obres menors de reparació i manteniment:**

Despeses en materials i serveis de reparacions menors que realitzen els propietaris i no poden repercutir als llogaters (Consulta administradors de finques).

### **21.2 Despeses de personal:**

Personal d'immobles i de manteniment i gestió d'espais comuns. (ECPF: 0444).

### **21.3 Impostos:**

21.31 IBI: IBI d'habitatges ocupats pels seus propietaris, habitatges desocupats i habitatges secundaris. No inclou IBI d'habitatges cedits en lloguer. (Minhac. Cadastre; *ECPF: 0471*).

21.32 Impostos generals: imposició sobre els rendiments del capital immobiliari, o sobre el rendiments d'activitats econòmiques, derivats del lloguer d'habitatges, de l'IRPF, si es tracta de persones físiques, i de l'IS si són persones jurídiques (Instituto de Estudios Fiscales).

### **21.4 Interessos dels préstecs:**

Interessos dels préstecs hipotecaris, calculats sobre la càrrega financera hipotecaria total, no distribuïts entre tipus de productors del servei. (Banc d'Espanya, Anuari i Butlletí Estadístic).

### **21.5 Altres despeses:**

Dubtes sobre si els altres serveis municipals s'han de computar com a consum o com a despesa de producció (Taula 20, 20.5).

### **Resultat Brut:**

Diferència entre Recursos Totals i Càrregues Totals.

### **21.6 Consum de capital fix en habitatge:**

Amortitzacions.

### **22.1 Producció del servei habitatge:**

Ingressos bàsics del servei: lloguers (equival al camp 20.1 de la taula 20).

### **22.2 Ajuts públics:**

Desgravacions fiscals dels rendiments del capital immobiliari, o dels rendiments d'activitats econòmiques, derivats del lloguer d'habitatges, de l'IRPF, si es tracta de persones físiques, i de l'IS si són persones jurídiques (Instituto de Estudios Fiscales).

### **22.3 Altres productes:**

Indemnitzacions d'assegurances.

## Càlculs annexos Taules 21-22

### L'Impost de Béns Immobles

#### Tractament fiscal de l'IBI en l'IRPF o l'IS

	abans 1977		abans 1978		
	imputació de renda	desgravació IBI	imputació de renda	desgravació IBI	IBI despesa final
<b>Habitatges lloguer</b>	lloguer real	Sí	lloguer real	Sí	No
<b>Habitatges primera residència del propietari</b>	2% valor cadastral habitatge	Sí	No	No	Sí
<b>Habitatges segona residència del propietari</b>	2% valor cadastral habitatge	No	2% valor cadastral habitatge (1,1% si valor cadastral està actualitzat)	No	Sí

#### IBI sobre habitatges

2001, en milers d'€

Unitats urbanes	4.455.377
Habitatges	3.289.076
%	74%
Quota íntegra	1.048.654
Quota habitatges	774.144
Quota habitatges lloguer	185.795
Quota habitatges propietat	588.349

## 23 - ADQUISICIONS I OBRES/ Despeses de capital

2000	Habitatges principals								Segones residències	Total habitatges ordinaris	TOTAL	
	Propietaris ocupants			Arrendadors								Total
	en procés de pagament	amb propietat pagada	Total	persones físiques	societats privades	societats sense ànim de lucre	d'organismes públics	Total				
<b>23.1 HABITATGES NOUS</b>			<b>7.533.612</b>					<b>502.241</b>	<b>8.035.853</b>	<b>2.008.963</b>	<b>10.044.816</b>	<b>10.044.816</b>
23.11 Habitatges, sense el sòl			5.067.563					337.838	5.405.400	1.351.350	6.756.750	6.756.750
23.12 Sòl d'assentament			2.193.750					148.250	2.340.000	585.000	2.925.000	2.925.000
23.13 Despeses relatives a les transmissions d'habitatge i sòl			217.839					14.523	232.362	58.091	290.453	290.453
23.14 Taxes relatives a les transmissions d'habitatge i sòl			54.460					3.631	58.091	14.523	72.613	72.613
<b>23.2 OBRES EN IMMOBLES EXISTENTS</b>	<b>90.119</b>	<b>373.773</b>	<b>463.891</b>	<b>139.405</b>	<b>935</b>	<b>240</b>	<b>968</b>	<b>141.548</b>	<b>605.439</b>	<b>146.914</b>	<b>752.354</b>	<b>752.354</b>
23.21 Obres importants (consum intermedi)	20.343	84.375	104.718	31.469	211	54	219	31.953	136.671	33.164	169.835	169.835
23.211 Materials	3.878	16.086	19.964	6.000	40	10	42	6.092	26.056	6.323	32.379	32.379
23.212 Serveis	16.465	68.289	84.753	25.469	171	44	177	25.861	110.614	26.841	137.456	137.456
23.22 Grans reformes (inversió)	69.776	269.398	339.173	107.938	724	186	750	109.595	489.769	113.750	582.519	582.519
23.221 Materials	6.396	26.530	32.926	9.895	66	17	69	10.047	42.973	10.428	53.401	53.401
23.222 Serveis	63.379	262.868	326.247	98.041	658	169	681	99.549	425.796	103.322	529.118	529.118
<b>23.3 ADQUISICIONS D'HABITATGES DE SEGONA MÀ</b>			<b>8.233.211</b>					<b>648.881</b>	<b>8.782.092</b>	<b>2.195.623</b>	<b>10.977.615</b>	<b>10.977.615</b>
23.31 import de les adquisicions, sense sòl			5.223.488					348.233	5.571.720	1.392.930	6.964.650	6.964.650
23.32 import del sòl repercutit en l'habitatge			2.261.250					150.750	2.412.000	603.000	3.015.000	3.015.000
23.33 despeses relatives les transmissions d'habitatges i sòl			224.542					14.969	239.512	59.878	299.390	299.390
23.34 taxes relatives les transmissions			523.932					34.929	558.860	139.715	698.576	698.576
<b>TOTAL D'ADQUISICIONS I OBRES</b>	<b>90.119</b>	<b>373.773</b>	<b>16.236.714</b>	<b>139.405</b>	<b>935</b>	<b>240</b>	<b>968</b>	<b>1.192.678</b>	<b>17.423.384</b>	<b>4.351.488</b>	<b>21.774.784</b>	<b>21.774.784</b>

Font: INE/Estadística Hipotecaria/ECPR/Minhaci/Institut d'Estudis Fiscals/Euroconstruct.

## **Taula 23 Adquisicions i obres. Despeses de capital**

### **23.1 Habitatges nous:**

Valor total de les compres d'habitatges, a preu de mercat de l'any d'adquisició. (DGAiH, certificats finals d'obra dels Col·legis d'Aparelladors):

23.11. Habitatges, sense el sòl: part del preu dels habitatges, sense la repercussió del sòl; inclou costos de construcció, despeses de gestió, marges de benefici (escandalls de costos de promotors privats i públics).

23.12. Sòl d'assentament dels immobles nous: repercussió del cost del sòl en el preu dels habitatges nous. (estudis de preus del sòl a Catalunya).

23.13 Despeses relatives a les transmissions d'habitatge i sòl: costos de notari i registrador i de tramitació de les operacions de compra venda i finançament. (10% del preu de venda).

23.14 Taxes relatives a les transmissions d'habitatge i sòl: Impost sobre Actes Jurídics Documentats (0,75% del preu de venda).

### **23.2 Obres en immobles existents**

Totes les obres de reparació i millora no computades com obres menors de reparació i manteniment corrent a la taula 20 o a la taula 21.

23.21 Obres importants: inclou Obres conceptuades com a consum intermedi dels productors del servei d'habitatge.

23.211 Materials: despeses en materials emprats en les obres importants (ECPF: 0435, incrementat en un 30%).

23.212 Serveis: despeses en serveis utilitzats en les obres importants (ECPF: 0436, incrementat en un 30%).

23.22 Grans reformes (inversió): inclou Obres importants, conceptuades com grans reformes.

23.221 Materials: despeses en materials emprats en les grans reformes (ECPF: 0433, incrementat en un 30%).

23.222 Serveis: despeses en serveis utilitzats en les grans reformes (ECPF: 0434, incrementat en un 30%).

### **23.3 Adquisicions d'habitatges de segona mà.**

Valor total de les adquisicions d'habitatges de segona mà, a preu de mercat de l'any d'adquisició (INE: Estadística de Hipotecas).

23.31 Import de les adquisicions sense sòl: part del preu dels habitatges, sense la repercussió del sòl; inclou costos de construcció, despeses de gestió, marges de benefici (escandalls de costos de promotors privats i públics).

23.32 Import del sòl, repercutit en l'habitatge: : repercussió del cost del sòl en el preu dels habitatges nous. (estudis de preus del sòl a Catalunya).

23.33 Despeses relatives a les transmissions d'habitatges i sòl: costos de notari i registrador i de tramitació de les operacions de compra venda i finançament. (10% del preu de venda).

23.34 Taxes relatives a les transmissions: Impost sobre Transmissions Patrimonials (7% preu de venda).

## Càlculs annexos Taula 23

### Compres d'habitatges

	Habitatges venuts Catalunya	Preu mitjà	Construcció, despeses generals i marges	Sòl	Superfície mitjana habitatges	Valor total	Valor Construcció	Valor sòl	Valor construcció /habitant	Valor sòl/habitant
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€	€	€/habitant	€/habitant
<b>Total</b>	132.000	1.655	1.155	500	90	19.661.400.000	13.721.400.000	5.940.000.000	2.286,90	990,00
<b>Nous</b>	65.000	1.655	1.155	500	90	9.681.750.000	<b>6.756.750.000</b>	<b>2.925.000.000</b>	1.126,13	487,50
<b>Segona mà</b>	67.000	1.655	1.155	500	90	9.979.650.000	<b>6.964.650.000</b>	<b>3.015.000.000</b>	1.160,78	502,50

### Despeses i taxes de les compres d'habitatges

	Despeses transmissions	IAJD/habitatges nous	ITP / segona mà	Despeses transmissions /habitant	Taxes /habitant
	€	€	€	€/habitant	€/habitant
<b>Total</b>	589.842.000			98	
<b>Nous</b>	<b>290.452.500</b>	<b>72.613.125</b>		48	12
<b>Segona mà</b>	<b>299.389.500</b>		<b>698.575.500</b>	50	116

Fonts: INE: Estadístiques de hipotecas; DGAIH/Tecnigrama.



## **Càlculs annexos a les Taules 20 i 23**

### **Obres en immobles existents**

#### **Valors 2002**

<b>Valor rehabilitació Espanya</b>	<b>m €</b>	<b>€/habitant</b>
Valor rehabilitació Espanya (Euroconstruct)	11.437.000	1.906,17
Valor rehabilitació Espanya (ECPF)	7.105.916	1.184,32
Contrast ambdues fonts	62%	62%
<b>Valor rehabilitació Catalunya</b>	<b>m €</b>	<b>€/habitant</b>
Valor rehabilitació Catalunya (Euroconstruct i	3.116.228	519,37
Valor rehabilitació Catalunya (ECPF i imputac	1.922.044	320,34
Rehabilitació i manteniment habitatge	62%	62%
<b>Càlculs CSHC</b>		
<b>FBCF (Taula 23)</b>		
Obres menors (consumidors ECPF)	615.084,81	102,51
Obres intermèdies (productors ECPF)	668.505,86	111,42
Obres majors (productors ECPF)	194.904,45	32,48
<b>Total rehabilitació i manteniment</b>	<b>1.478.495,12</b>	<b>246,42</b>

*Fonts: Euroconstruct/ECPF: INE*

## 24 - FINANÇAMENT DE LES ADQUISICIONS D'HABITATGES I DE LES OBRES

2000	Habitatges principals								Segones Residències	Total habitatges ordinariis	TOTAL	
	Propietaris ocupants			Arrendadors								
	en procés de pagament	amb propietat pagada	Total	persones físiques	societats privades	societats sense ànim de lucre	d'organismes pública	Total				
<b>24.1 HABITATGES NOUS</b>			<b>7.533.812</b>					<b>502.241</b>	<b>8.035.853</b>	<b>2.008.963</b>	<b>10.044.816</b>	<b>10.044.816</b>
24.11 fons propis			2.938.109					195.874	3.133.982	1.004.482	4.138.464	4.138.464
24.12 subvencions			75.336					5.022	80.359		80.359	80.359
24.13 préstecs			4.520.167					301.344	4.821.512	1.004.482	5.825.993	5.825.993
24.131 préstecs lliures			4.068.150					271.210	4.339.360	1.004.482	5.343.842	5.343.842
24.132 préstecs subsidiats			452.017					30.134	482.151		482.151	482.151
<b>24.2 ADQUISICIÓ D'HABITATGES DE SEGONA MÀ</b>			<b>8.233.211</b>					<b>648.881</b>	<b>8.782.092</b>	<b>2.195.523</b>	<b>10.977.615</b>	<b>10.977.615</b>
24.21 fons propis			4.915.227					329.326	5.244.556	1.317.314	6.561.869	6.561.869
24.22 subvencions			24.700						24.700		24.700	24.700
24.23 préstecs			3.293.285					219.552	3.512.837	878.209	4.391.046	4.391.046
24.231 préstecs lliures			3.194.488					212.968	3.407.452	878.209	4.285.661	4.285.661
24.232 préstecs subsidiats			98.799					6.587	105.385		105.385	105.385
<b>24.3 OBRES EN ELS IMMOBLES EXISTENTS</b>	<b>98.119</b>	<b>373.773</b>	<b>463.891</b>	<b>139.405</b>	<b>935</b>	<b>240</b>	<b>968</b>	<b>141.548</b>	<b>605.439</b>	<b>146.914</b>	<b>752.354</b>	<b>752.354</b>
24.31 fons propis	50.488	209.313	259.779	78.067	524	134	542	79.267	339.046	102.840	441.886	441.886
24.32 subvencions	3.605	14.951	18.556	5.576	37	10	39	5.662	24.218		24.218	24.218
24.33 préstecs	36.047	149.509	185.557	55.762	374	96	387	56.619	242.176	44.074	286.250	286.250
24.332 préstecs lliures	32.443	134.558	167.001	50.186	337	86	349	50.957	217.958		217.958	217.958
24.331 préstecs subsidiats	3.605	14.951	18.556	5.576	37	10	39	5.662	24.218	44.074	68.292	68.292
<b>24.4 TOTAL D'ADQUISICIONS I OBRES</b>	<b>98.119</b>	<b>373.773</b>	<b>16.238.714</b>	<b>139.405</b>	<b>935</b>	<b>240</b>	<b>968</b>	<b>1.192.678</b>	<b>17.423.384</b>	<b>4.351.400</b>	<b>21.774.784</b>	<b>21.774.784</b>
24.41 fons propis	50.488	209.313	8.113.115	78.067	524	134	542	604.469	8.717.584	2.424.635	11.142.219	11.142.219
24.42 subvencions	3.605	14.951	118.591	5.576	37	10	39	10.684	129.276	0	129.276	129.276
24.43 préstecs	36.047	149.509	7.999.008	55.762	374	96	387	577.516	8.576.524	1.926.765	10.503.289	10.503.289
24.432 préstecs lliures	32.443	134.558	7.429.637	50.186	337	86	349	535.133	7.964.770	1.882.691	9.847.461	9.847.461
24.431 préstecs subsidiats	3.605	14.951	569.371	5.576	37	10	39	42.383	611.754	44.074	655.820	655.820

Font: Banc d'Espanya i MP Foment

## **Taula 24. Finançament de les adquisicions d'habitatges i de les obres**

### **24.1 Habitatges nous**

24.11 Fons propis: aportació personal en operacions de crèdit o a la totalitat del finançament de les operacions al comptat. Diferencial entre el preu total de les compres d'habitatges i les subvencions i préstecs.

24.12 Subvencions: estimació de les subvencions sobre habitatges protegits (10% del 10%).

24.13 Préstecs: estimació de la proporció de préstec sobre el total del valor de les compres. Contrast amb el volum de nous préstecs hipotecaris per compra d'habitatge, contractats durant l'any.

24.131 Préstecs lliures: diferencial entre els préstecs totals i els relacionats amb habitatges protegits.

24.132 Préstecs subsidiats: préstecs corresponents a habitatges protegits (10% del total).

### **24.2 Adquisicions d'habitatges de segona mà**

24.21 Fons propis: aportació personal en operacions de crèdit o a la totalitat del finançament de les operacions al comptat. Diferencial entre el preu total de les compres d'habitatges i les subvencions i préstecs.

24.22 Subvencions: estimació de les subvencions sobre habitatges protegits (3% del 10%).

24.23 Préstecs: estimació de la proporció de préstec sobre el total del valor de les compres. Contrast amb el volum de nous préstecs hipotecaris per compra d'habitatge, contractats durant l'any.

24.231 Préstecs lliures: diferencial entre els préstecs totals i els relacionats amb habitatges protegits.

24.232 Préstecs subsidiats: préstecs corresponents a habitatges protegits (3% del total).

### **24.3 Obres en immobles existents:**

24.31 Fons propis: aportació personal en operacions de crèdit o a la totalitat del finançament de les operacions al comptat . Diferencial entre el cost total de les obres i les subvencions i préstecs.

24.32 Subvencions: estimació de les subvencions sobre rehabilitació protegida (20% del 10%).

24.33 Préstecs: estimació de la proporció de préstec sobre el total del valor de les obres. Contrast amb el volum de nous préstecs hipotecaris per rehabilitació d'habitatges, contractats durant l'any.

24.331 Préstecs lliures: diferencial entre els préstecs totals i els relacionats amb rehabilitació protegida.

24.332 Préstecs subsidiats: préstecs corresponents a rehabilitació protegida (20% del total).

## 25 - FINANÇAMENT DE LES DESPESES DE CAPITAL

2000	Inversors							Finançadors			Total habitatges ordinaris	
	Llars				Persones jurídiques			Total	Institucions financeres	Adm. públiques		
	propietaris	arrendadors	segones residències	Total	Societats		Adm. públiques					Total
					Privades	Públiques						
Imports en milers d'euros												
<b>25.1 Adquisicions (sense sòl) i obres</b>	<b>10.754.941</b>		<b>2.091.194</b>	<b>13.646.135</b>			<b>827.618</b>	<b>14.473.754</b>			<b>14.473.754</b>	
25.11 habitatges nous	5.067.663		1.361.350	<b>6.410.913</b>			337.830	6.756.750			6.756.750	
25.12 habitatges de segona mà	5.223.488		1.382.930	<b>6.616.418</b>			348.233	6.964.650			6.964.650	
25.13 obres	463.891		146.914	<b>610.805</b>			141.548	752.354			752.354	
<b>FBCF en habitatges nous i obres (menys despeses i taxes associades)</b>	<b>5.531.454</b>		<b>1.498.264</b>	<b>7.029.718</b>			<b>479.386</b>	<b>7.509.104</b>			<b>7.509.104</b>	
25.2 Vendes d'habitatges de segona mà				<b>6.616.418</b>			<b>348.233</b>	<b>6.964.650</b>			<b>6.964.650</b>	
25.3 Despeses i taxes associades	1.828.773		272.206	<b>1.292.979</b>			<b>68.052</b>	<b>1.361.031</b>			<b>1.361.031</b>	
<b>FBCF total</b>	<b>11.775.714</b>		<b>3.163.400</b>	<b>8.322.897</b>			<b>547.437</b>	<b>8.870.134</b>			<b>8.870.134</b>	
25.4 Adquisicions de sòl	4.455.000		1.188.000	<b>5.643.000</b>			<b>297.000</b>	<b>5.940.000</b>			<b>5.940.000</b>	
25.5 Vendes de sòl				<b>5.643.000</b>			<b>297.000</b>	<b>5.940.000</b>			<b>5.940.000</b>	
<b>Adquisició i obres als habitatges</b>	<b>16.230.714</b>		<b>4.351.400</b>	<b>20.582.115</b>			<b>1.192.678</b>	<b>21.774.784</b>			<b>21.774.784</b>	
25.6 Ajuts a la inversió				121.519			7.757	129.276		-129.276	0	
25.7 Préstecs	7.999.000		1.926.765	<b>9.925.773</b>			<b>577.516</b>	<b>10.503.289</b>	<b>-10.503.289</b>		<b>-10.503.289</b>	
25.8 Reemborsaments											0	
<b>Finançament de les despeses de capital</b>	<b>8.231.706</b>		<b>2.424.635</b>	<b>10.534.822</b>			<b>607.397</b>	<b>11.142.219</b>			<b>21.774.784</b>	

Font: MP Fomento i taules 23 i 24

## Taula 25 Finançament de les despeses de capital

25.1 Adquisicions (sense sòl), i obres.

**FBCF en habitatges nous i obres** (menys despeses i taxes associades):  
= 25.11 + 25.13.

25.2 Vendes d'habitatges de segona mà.

25.3 Despeses i taxes associades: despeses i taxes associades a les compres d'habitatges nous i de segona mà i a les obres.

**FBCF total** = 25.11 + (25.12 – 25.2) + 25.13 + 25.3.

25. 4 Adquisicions de sòl: d'habitatges nous i de segona mà.

25.5 Vendes de sòl<sup>10</sup>.

**Adquisició i obres als habitatges** = 25.1 + 25.3 + 25.4.

25.6 Ajuts a la inversió: transferències de capital de l'Estat i de la Generalitat per a la compra i rehabilitació d'habitatges (M<sup>o</sup> Fomento, Anuari).

**Finançament de les despeses de capital:** correspon al finançament en el curs de l'any de les adquisicions i les obres en habitatges = compres i obres en habitatges + reembossaments – import dels ajuts – import dels préstecs.

---

<sup>10</sup> Com es pot apreciar a la taula 25, les partides 25.4 i 25.5 coincideixen numèricament, mentre que en el cas de França, aquestes no coincideixen. Aquest fenomen és degut a que al present estudi s'ha utilitzat la informació fiscal per tal d'aproximar ambdues partides. En cas d'obtenir la informació mitjançant una enquesta industrial (tal i com ho van fer a França), aquestes xifres serien diferents.

## Càlculs annexos Taules 21, 24, 25

2002	Càrrega financera	Interessos
	milions euros	
<b>Global</b>		
Espanya	693.182	
Catalunya	131.257	
%	18,9%	
<b>Préstecs compra habitatge</b>		
Espanya	229.822	
Catalunya (est.)	43.518	13.055
<b>Préstecs rehabilitació habitatges</b>		
Espanya	10.317	
Catalunya (est.)	1.954	586
<b>Variació endeutament</b>		
Espanya	75.903	
Catalunya	14.318	
<b>Passius nets contrets llars</b>		
Espanya	36.386	
Catalunya (est.)	6.890	

Font: Banc d'Espanya (Butlletí Estadístic, Anuari)

## 10 - DESPESA NACIONAL EN HABITATGE SEGONS BENEFICIARIS

2000 importos en milers d'euros	Llars (consumidors)	Productors de mercat	Productors de no mercat	Total
<b>10.1 Consum de béns i serveis específics</b>	<b>10.266.066</b>			<b>10.266.066</b>
<b>10.11 consum final de béns i serveis</b>	<b>10.266.066</b>			<b>10.266.066</b>
10.111 productes de mercat	2.824.788			2.824.788
10.1111 consum del servei d'habitatge de mercat	1.137.803			1.137.803
10.1112 despeses d'energia	1.071.847			1.071.847
10.1113 obres menors de reparació i manteniment	535.969			535.969
10.1113.1 Materials	79.169			79.169
10.1113.2 Serveis	456.800			456.800
10.112 productes de no mercat	7.441.277			7.441.277
10.1121 consum del servei d'habitatge de no mercat	7.441.277			7.441.277
<b>10.12 consum intermedi de béns i serveis</b>				
10.121 càrregues dels propietaris dels habitatges desocupats				
<b>10.2 Formació de capital en bens i serveis específics</b>		<b>547.437</b>	<b>8.322.697</b>	<b>8.870.134</b>
<b>10.21 formació neta de capital fix</b>		<b>547.437</b>	<b>8.322.697</b>	<b>8.870.134</b>
10.211 adquisició i construcció d'habitatges nous		337.838	6.418.913	6.756.750
10.212 obres		141.548	610.805	752.354
10.213 despeses i taxes associades		68.052	1.292.979	1.361.031
10.214 adquisicions d'habitatges de segona mà		348.233	6.616.418	6.964.650
10.215 vendes d'habitatges de segona mà (-)		-348.233	-6.616.418	-6.964.650
10.216 consum de capital fix en habitatge				n.d.
<b>10.22 variacions d'estocs d'habitatges</b>				
<b>10.3 Altres inversions dels productors</b>		<b>146.250</b>	<b>2.193.750</b>	<b>2.925.000</b>
<b>10.31 formació bruta de capital fix en produïts no específics</b>				
<b>10.32 sòl d'assentament dels habitatges nous</b>		<b>146.250</b>	<b>2.193.750</b>	<b>2.925.000</b>
<b>10.33 saldo de compra-vendes de sòl d'assentament d'habitatges de segona mà</b>				<b>0</b>
<b>10.4 Transferències específiques a l'àmbit de l'habitatge</b>				<b>1.399.016</b>
<b>10.41 transferències corrents</b>				<b>1.399.016</b>
10.411 primes menys indemnitzacions d'assegurança dels ocupants	134.701			134.701
10.412 despeses de personal dels ocupants	778.384			778.384
10.413 IBI				96.739
10.414 despeses de personal dels habitatges desocupats				389.192
10.417 "altres subvencions" als consumidors				
10.418 altres transferències corrents (bonificacions)				0
<b>10.42 transferències de capital</b>				
10.421 "altres subvencions" als productors				
<b>DESPESA NACIONAL (sense el CI dels habitatges desocupats)</b>				<b>22.974.285</b>
<b>DESPESA NACIONAL (amb el CI dels habitatges desocupats)</b>				<b>23.460.216</b>

Font: taules del CSHC

## **Taula 10 Despesa nacional en habitatge, segons beneficiaris .**

### **10.1 Consum de béns i serveis específics:**

10.111 Productes de mercat: inclouen els lloguers realment pagats, les quotes de les residències col·lectives.

10.112 Productes de no mercat: inclouen els lloguers ficticis imputats.

Totes les imputacions referents a habitatges desocupats no tenen una distribució segons beneficiaris.