

VIVIENDA: RECAUDACIÓN VS GASTO PÚBLICO

Análisis del gasto público en vivienda respecto a la recaudación fiscal por vivienda

Solo el 25% de los impuestos recaudados por vivienda se destina a políticas habitacionales en Cataluña

En 2023, las administraciones públicas recaudaron cerca de 5.000 millones de euros en impuestos vinculados a la vivienda.

Si durante los próximos 10 años se destinara el 75% de la recaudación por vivienda, España podría acabar con el déficit de vivienda social y alinearse con los estándares europeos.

En España, el porcentaje de vivienda social respecto del total es de un 1,13%, frente al 7,75% de media en la OCDE, al 37,7% en Países Bajos o el 23,6% en Austria.

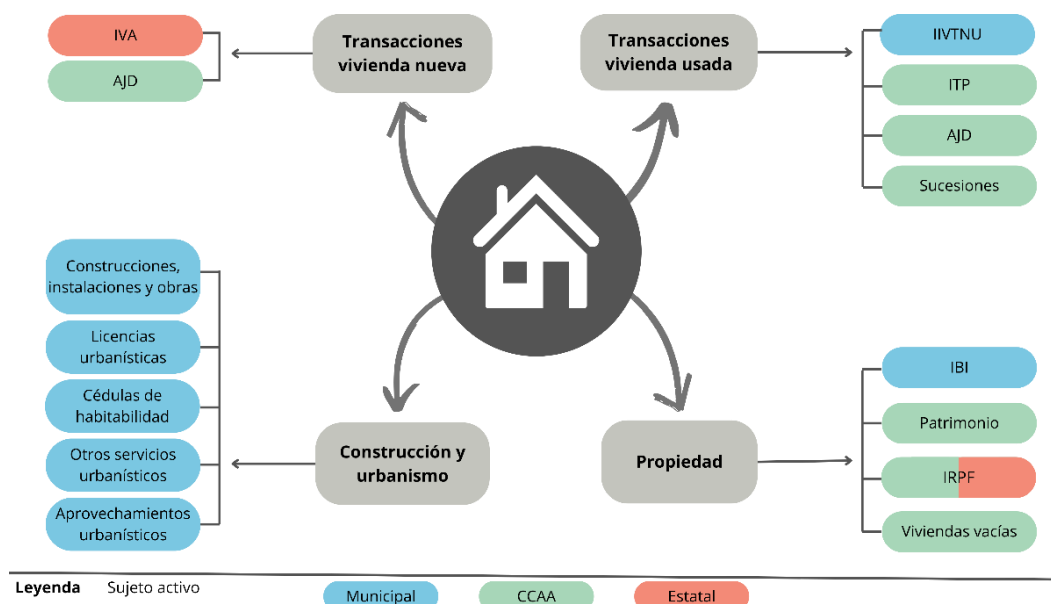
4 de cada 5 visados que se otorgan para construir obra nueva de vivienda protegida son de empresas promotoras privadas.

Barcelona, 26 de junio de 2025.— La cátedra *Habitatge i Futur*, de la Universitat Pompeu Fabra (UPF) y la Asociación de Constructores y Promotores de Cataluña (APCE) y la cátedra *Grupo Tecnocasa - UPF de Análisis del Mercado de la Vivienda* han elaborado el informe *Vivienda: recaudación vs gasto público. El gasto público en vivienda en relación con la recaudación por el hecho imponible vivienda*, que pone de manifiesto una clara desigualdad entre los ingresos fiscales generados por el mercado inmobiliario y el esfuerzo presupuestario que las administraciones públicas destinan a políticas de vivienda.

El estudio, que analiza la recaudación total y desglosa de manera detallada los 51 municipios catalanes con más de 25.000 habitantes, concluye que, en 2023, solo el 25% de los recursos recaudados a través de impuestos vinculados a la vivienda fueron reinvertidos en gasto habitacional. Estos recursos, ya de por sí limitados, se reducen al 15,9% si se excluyen los fondos extraordinarios procedentes del programa europeo Next Generation.

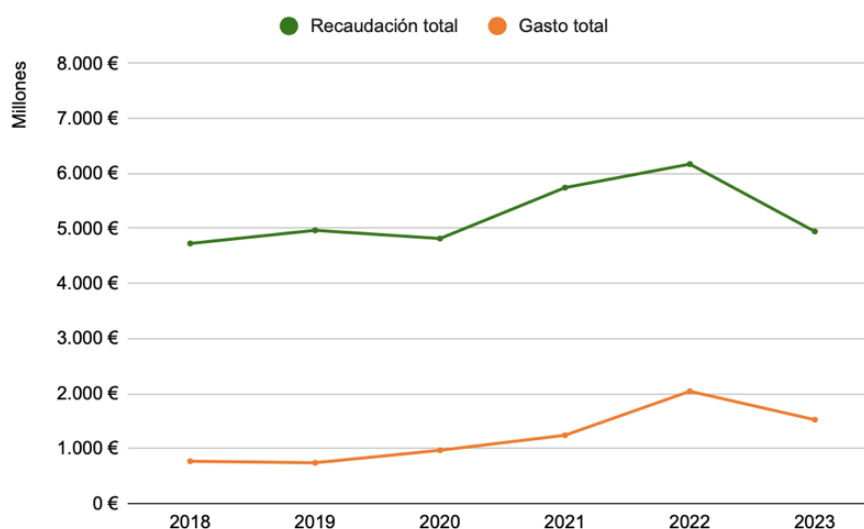
El informe cuantifica en cerca de 5.000 millones de euros la recaudación total en Cataluña por el denominado '*hecho imponible vivienda*', que engloba impuestos y tasas relacionados con la propiedad, la construcción, las transmisiones de vivienda nueva y usada, así como otros tributos urbanísticos. En total, 14 tributos diferentes.

DISTRIBUCIÓN DE LOS DIFERENTES TRIBUTOS PARA CADA FIGURA IMPOSITIVA



Esta cifra representa una fuente de ingresos significativa para las administraciones públicas, pero contrasta con el **gasto efectivo en políticas de vivienda**, que apenas superó los 1.500 millones de euros en el mismo ejercicio.

EVOLUCIÓN DE LA RECAUDACIÓN TOTAL POR EL HECHO IMPONIBLE VIVIENDA (ESTATAL, AUTONÓMICO Y MUNICIPAL)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda, del Instituto de Estadístico catalán (Idescat) y del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Si se segmenta por administraciones, se observa que los **municipios catalanes** recaudaron en conjunto más de **2.300 millones de euros**, la **Generalitat de Catalunya** cerca de **2.100 millones** y la **administración estatal** algo más de **213 millones**. Sin embargo, el esfuerzo inversor fue desigual: **mientras que los municipios destinaron el 22,2% de lo recaudado a políticas de vivienda**, la Generalitat apenas alcanzó el 13,3%. En el caso del Estado, la **proporción fue del 168%**, debido a que en muchos municipios la recaudación neta fue negativa por efecto de deducciones fiscales, especialmente en el IRPF y por los fondos Next Generation.

DESIGUALDADES TERRITORIALES EN LA INVERSIÓN HABITACIONAL

El análisis territorial revela importantes disparidades entre municipios. En este sentido, **Barcelona lidera en términos absolutos**, tanto en recaudación como en gasto, con **más de 1.900 millones de euros recaudados y más de 547 millones invertidos**. No obstante, hay municipios como Salt, Olot o Santa Coloma de Gramenet, que destinan una proporción significativamente mayor de sus ingresos a políticas habitacionales.

En el extremo opuesto se encuentran **municipios como Sant Cugat del Vallès o Sitges** que, a pesar de contar con una elevada recaudación por vivienda —superior a los 2.500 € por unidad habitacional en algunos casos—, **destinan menos del 15% de esos recursos a políticas de vivienda**. Esta disparidad pone de manifiesto la **ausencia de criterios redistributivos o de corresponsabilidad fiscal** en la asignación del gasto habitacional.

UN PARQUE DE VIVIENDA SOCIAL INSUFICIENTE Y EN RETROCESO

En España, únicamente un 1,13% del parque total de vivienda se destina a alquiler social, unas cifras que le sitúan **muy por debajo de la media de la OCDE (7,75%)** y a gran distancia de referentes europeos como Países Bajos (37,7%), Austria (23,6%) o Dinamarca (21,2%).

Esta escasez se ha visto agravada por **la caída sostenida de la producción de vivienda protegida desde la crisis financiera de 2008**. Así, en 2017 se alcanzó el mínimo histórico con menos de 5.000 viviendas calificadas como protegidas, frente a las más de 85.000 registradas en 1997.

En este sentido, el informe destaca que **cuatro de cada cinco visados otorgados para la construcción de obra nueva de vivienda protegida corresponden a promotores privados**, lo que evidencia la poca implicación del sector público en la promoción y construcción de vivienda social. Así, **entre 2014 y 2022, solo el 20% de las viviendas protegidas fueron promovidas por entidades públicas**.

RECOMENDACIONES PARA UNA POLÍTICA DE VIVIENDA MÁS EQUITATIVA

El informe plantea una serie de **recomendaciones orientadas a reequilibrar la relación entre recaudación e inversión**. En primer lugar, propone condicionar una parte significativa de los **ingresos obtenidos por el hecho imponible vivienda a su reinversión directa en políticas habitacionales**, estableciendo mecanismos de corresponsabilidad fiscal entre los diferentes niveles de gobierno. Asimismo, se aboga por la **creación de un marco financiero estable y sostenido** que permita planificar a largo plazo la **ampliación del parque público de vivienda**, con objetivos cuantificables y mecanismos de seguimiento.

Por otro lado, también se propone mejorar la eficiencia administrativa en la concesión de licencias urbanísticas, reducir los plazos de tramitación, revisar la estructura de tasas para evitar duplicidades y fomentar una mayor transparencia en el uso de los recursos recaudados. En este sentido, el informe **pone de manifiesto que en muchos municipios las tasas urbanísticas no guardan relación con la calidad ni con la rapidez del servicio prestado**, lo que genera distorsiones y desincentivos a la inversión.

UNA INVERSIÓN SOSTENIDA COMO CONDICIÓN PARA REVERTIR EL DÉFICIT HABITACIONAL

Finalmente, los autores del estudio concluyen que, **si durante los próximos 10 años se destinara el 75% de la recaudación por vivienda a políticas habitacionales**, España podría **acabar con el déficit de vivienda social y alinearse con los estándares europeos**. Esta propuesta parte de una premisa fundamental: **la vivienda no puede seguir siendo tratada como un bien de mercado** sujeto exclusivamente a las dinámicas de oferta y demanda, sino como un **derecho social que requiere inversión pública, planificación estratégica y voluntad política**.

SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). En 1986 adopta la fórmula de franquicia, la misma que utiliza en España. Con una innovadora estrategia comercial basada en la exclusividad de servicios para la red de oficinas, el Grupo Tecnocasa es el grupo inmobiliario y de intermediarios de crédito líder en España y en Europa, con presencia en 10 países de todo el mundo y más de 4.100 oficinas franquiciadas.

El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y de intermediarios de crédito líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con **más de 920 oficinas franquiciadas**. Kiron, la red de intermediarios de crédito del Grupo Tecnocasa, cumple este año sus 30 años de actividad en España.

Más información en: www.tecnocasa.es y en <https://prensa.tecnocasa.es>.