CÁTEDRA **GRUPO TECNOCASA - UPF**
de Análisis del Mercado de la Vivienda

CÀTEDRA APCE - UPF
HABITATGE I FUTUR

VIVIENDA: RECAUDACIÓN VS GASTO PÚBLICO

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

Josep Maria Raya - Catedrático Tecnocampus (Universidad Pompeu Fabra)

Júlia Cañete - Doble Grado Administración de Empresas y Márqueting y Comunidades Digitales, (Tecnocampus, UPF)

Lázaro Cubero - director de Análisis del Grupo Tecnocasa
Montse Garcia - Grado en Estadística (UPC-UB)
Óscar Santos - Grado en Economía (UPF)

ÍNDICE 3

1. INTRODUCCIÓN 5

2. METODOLOGÍA Y FUENTES DE INFORMACIÓN 7

3. EVOLUCIÓN DEL GASTO EN VIVIENDA REALIZADO POR LAS DIFERENTES ADMINISTRACIONES PÚBLICAS 9

4. GASTO PÚBLICO EN VIVIENDA TERRITORIALIZADO EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS DE CATALUÑA EN 2023 11

5. RECAUDACIÓN POR EL HECHO IMPONIBLE VIVIENDA REALIZADA POR LAS DIFERENTES FIGURAS IMPOSITIVAS 14

5.1 Tasas municipales a la construcción y urbanismo 14

5.2 Imposición a la propiedad 16

5.3 Imposición a las transacciones de viviendas nuevas 17

5.4 Imposición a las transacciones sobre viviendas usadas 18

6. EVOLUCIÓN DE LA RECAUDACIÓN POR EL HECHO IMPONIBLE VIVIENDA REALIZADA POR LAS DIFERENTES ADMINISTRACIONES PÚBLICAS 19

6.1 Municipal 19

6.2 Comunidad Autónoma Cataluña 20

6.3 Estado 21

6.4 Total 22

7. RECAUDACIÓN POR EL HECHO IMPONIBLE VIVIENDA TERRITORIALIZADA EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS DE CATALUÑA EN 2023 23

7.1 Municipal 23

7.2 Comunidad Autónoma Cataluña 24

7.3 Estado 25

7.4 Total 27

8. RESULTADOS DE LA DISTRIBUCIÓN RECAUDATORIA 28

9. PROPORCIÓN DEL GASTO EN VIVIENDA REALIZADO POR LAS DIFERENTES ADMINISTRACIONES CON RELACIÓN A LA RECAUDACIÓN POR EL HECHO IMPONIBLE VIVIENDA 30

10. CONCLUSIONES E IMPLICACIONES DE POLÍTICA ECONÓMICA 34

11. BIBLIOGRAFÍA 36

ANEXO 37

1. *Introducción*

Es de sobras conocida la problemática del mercado de la vivienda en España. Si nos centramos en los problemas de accesibilidad, aunque muchas veces se habla de una "emergencia habitacional" generalizada, la información disponible no proporciona evidencia para esta apreciación tan genérica. Los datos de Eurostat muestran que España está muy por debajo de la Unión Europea y la zona euro en la proporción de población con privación grave de vivienda. Los datos de Eurostat también indican que en España la proporción de familias que destinan el 40% o más de su renta a la vivienda es inferior a la media de la UE y a países como Alemania, Dinamarca o los Países Bajos.

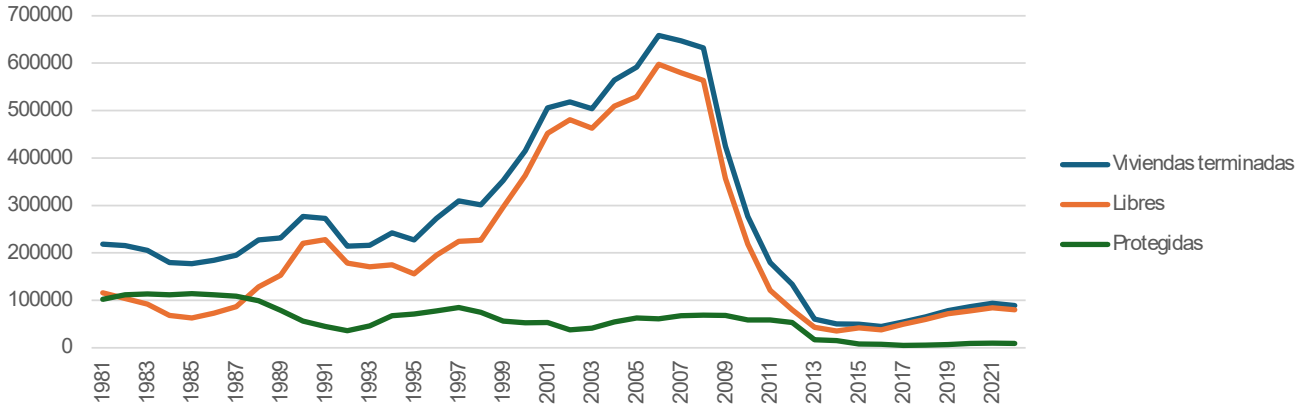
¿Dónde se concentran entonces los problemas de la vivienda en España por los que claman las familias y que obligan a plantear soluciones a los gobiernos? Esta misma fuente muestra que en España para las familias que tienen vivienda en propiedad con la hipoteca pagada, así como el alquiler a precio reducido o libre la sobrecarga financiera es menor que en la media de la zona Euro y de toda la Unión. El problema se encuentra entre las familias españolas que tienen un alquiler a precios de mercado. En este caso, más del 40% de estas familias destinan más del 40% de su renta a pagar el alquiler, muy por encima del 28% de media de la UE (García Montalvo y Raya, 2023). Dentro de ese grupo donde hay una mayor distancia con cualquier país de la UE es en el 20% de menor renta (Banco de España, 2023). No obstante, la proporción de estas familias en el conjunto es solo del 16% frente al 24% de los países de la zona Euro. Por tanto, los mayores problemas están concentrados en el sector de alquiler a precio de mercado. En ese mercado confluyen muchos de los colectivos vulnerables que deberían ser atendidos mediante un mercado de vivienda pública prácticamente inexistente (en España sólo 1.1% de las viviendas son de alquiler social).

Desde el estallido de la crisis financiera la producción de vivienda protegida ha caído estrepitosamente. La necesidad de vivienda social y, por lo tanto, su escasez, es uno de los puntos de los que más consenso genera en relación con las políticas de vivienda que necesita la economía española.

Los datos presentados en la FIGURA 1 muestran la evolución del número de calificaciones de viviendas protegidas en España de 1991 hasta 2022. El máximo número de calificaciones de vivienda protegida, en los últimos 30 años, se registró en 1997 con 85.028 viviendas, seguido de los valores observados en los años 1996 y 2007 (alrededor de las 70.000). Tras la crisis financiera, la tendencia revirtió drásticamente, llegando al mínimo en 2017 con 4.938 calificaciones, y luego comenzó a recuperarse lentamente hasta valores en el entorno de los 10.000. Además, aproximadamente cuatro de cada cinco visados de inicio de obra de viviendas de protección oficial lo son de promotoras privadas. Es decir, la actividad del sector público en el ámbito de la construcción de vivienda social ha menguado considerablemente, tanto en términos absolutos como relativos con relación al sector privado. Así, las promotoras públicas han dejado de participar en este mercado. En particular, de 2014 a 2022 únicamente 14.737 viviendas de las 74.558 que han recibido calificación definitiva como protegida, han sido construidas por promotoras públicas (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana). El porcentaje de vivienda social respecto al stock de vivienda total. Con un 1,13% (1,5 % de las viviendas principales y 2,5% de las viviendas en alquiler), solo Estonia, Lituania y República checa se sitúan por debajo. En cualquier caso, ese 1,13% está lejos de la media de la OCDE (7,75%). Y muy lejos de los países que deberían ser los referentes de una economía como la española: Países Bajos (37,7%), Austria (23,6%), Dinamarca (21,2%), Gran Bretaña (17,4%) o Francia (14%).

Esto no deja de ser el reflejo de un menor gasto por habitante en vivienda social. En este sentido, el Reino Unido ha sido el país más destacado de la Unión, con un gasto de 439 euros por habitante, seguido por Dinamarca (311 €), Irlanda (250 €), Luxemburgo (253 €), Alemania (204 €), Finlandia (208 €), Suecia (187 €) y Países Bajos (155 €). En el caso de España, la cifra media de gasto en protección social en vivienda se situó en 35,4 euros por habitante en el año, a lo largo del periodo 2007-2017 (de nuevo claramente por debajo de la media de la UE-27, de 148,2 €). Y no solo

FIGURA 1. Evolución de las viviendas protegidas respecto a las viviendas libres



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

el nivel, la evolución también ha sido negativa, pues en España el decrecimiento en este periodo ha sido del 39% (Housing Europe, 2019). Los únicos decrecimientos mayores al entorno europeo se han dado en Grecia (-81%), Bulgaria (-65%) y Hungría (-43%).

Así como indica el último informe anual del Banco de España (capítulo 4), "dado el punto de partida actual del stock de vivienda social, converger a los niveles del parque público promedio de las economías avanzadas o de la UE-27 supondría realizar un esfuerzo extraordinario, que se estimaría en la provisión de en torno a 1,5 millones de nuevas viviendas en alquiler social. Un plan a 10 años con el objetivo de disponer de este parque de viviendas sociales supondría incrementar en más de un 150 % la producción anual media de viviendas sociales en España registrada en los últimos años" (Banco de España, 2023). En los últimos meses han aparecido algunas propuestas que tratan de avanzar en este sentido.

Así, Salvador Illa ha anunciado que invertirá 4.400 millones de euros durante la legislatura para la construcción de 50.000 viviendas sociales en el año 2030. El *Govern* diseñará un programa cuyas bases se centran en la creación de más solares disponibles, más rapidez de ejecución y financiación pues se prevé garantizar la financiación blanda del *Institut Català de Finances* en todas las promociones de construcción de nuevas viviendas públicas con una primera línea de 500 millones de euros anuales. Además, el plan incluye más colaboración público-privada (la *Generalitat* se ofrece a los promotores privados para alquilar o comprar todas sus promociones de obra nueva destinadas a vivienda pública en zonas de fuerte demanda) y más ayudas para el acceso a la vivienda, con la creación de un fondo público de emancipación dotado de 500 millones de euros durante cinco años para financiar el 20% de los gastos de compra de 12.000 viviendas para jóvenes menores de 35 años.

¿De dónde saldrán -si se acaba produciendo- los recursos para este plan? ¿Y para el resto de vivienda social que se necesita en España? ¿No hay recursos? En este monográfico analizamos el importe del gasto en vivienda y de ingreso procedente del hecho imponible vivienda[1] a partir de la información procedente de los presupuestos generales del Estado. Y responderemos a preguntas como ¿Qué porcentaje del presupuesto del estado, CCAA y municipio se dedica a vivienda? ¿Qué porcentaje de los ingresos proceden del hecho imponible vivienda? ¿Qué porcentaje representa el gasto en vivienda con relación a los ingresos obtenidos por el hecho imponible vivienda?

El presente estudio tiene la siguiente estructura. En primer lugar, se realizará una descripción de la metodología y las fuentes de información. A continuación, se presentará la información del gasto en vivienda territorializado en los principales municipios de Cataluña en 2023. Seguidamente, se realizará una descripción de la recaudación por el hecho imponible vivienda realizada por las diferentes figuras impositivas, recaudación que se presentará también territorializada en los principales municipios de Cataluña en 2023. Por último, se calculará la proporción del gasto en vivienda realizado por las diferentes administraciones en relación con la recaudación por el hecho imponible vivienda y se realizarán unas breves conclusiones.

[1] Nos referimos como "hecho imponible vivienda" al conjunto de actuaciones que las diferentes leyes tributarias consideran sujetas a gravamen y que tienen en común la propiedad, posesión, diferentes tipos de transmisión y de construcción relacionadas con la vivienda.

2. *Metodología y Fuentes de información*

La política de vivienda está descentralizada. Este hecho implica que, tanto desde el punto de vista de los ingresos como de los gastos, intervienen tanto la administración central, la autonómica y la local.

Los datos del gasto en vivienda se han obtenido de la ejecución de los presupuestos generales del Estado (administración central, CCAA y corporaciones locales) ofrecida por el Ministerio de Hacienda para 2023. De ella, se ha utilizado la información de los programas de gasto y en particular de la sección: acceso a la vivienda y fomento de la edificación. Se ha recogido la información del gasto de la administración central, de la comunidad autónoma de Cataluña y de todos los municipios con más de 25.000 habitantes[2]. Estas partidas de gasto hacen referencia a: promoción y gestión de vivienda de protección pública; urbanismo, planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística; conservación y rehabilitación de la edificación[3]. A estas partidas se suman las partidas de gasto a nivel municipal. Las partidas de gasto a nivel estatal y de CCAA se territorializan usando la proporción viviendas iniciadas de protección pública en el municipio con relación al total de viviendas iniciadas de protección pública.

En cuanto a los ingresos, la metodología ha dependido del tipo de impuesto o tasa.

1. **Tributos locales, autonómicos o estatales de los que la información tributaria permite conocer el 100% de la recaudación local debido al hecho imponible vivienda.** En estos casos se ha obtenido la información directamente del Ministerio de Hacienda. Estos son: el impuesto de bienes inmuebles, el impuesto sobre el incremento de valor de los bienes de naturaleza urbana, impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, la tasa sobre las licencias urbanísticas, la tasa para la concesión de cédulas de habitabilidad y licencias de primera ocupación, la tasa por otros servicios urbanísticos, la tasa por aprovechamientos urbanísticos.

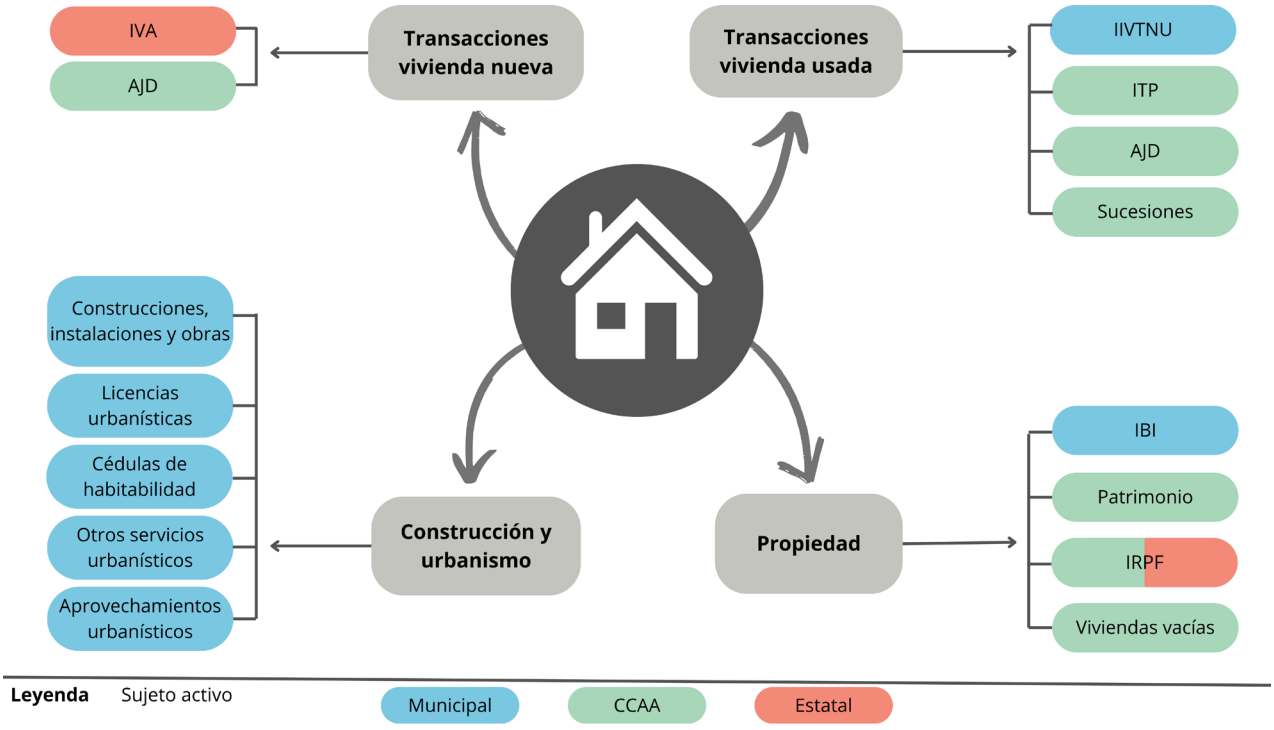
   A este grupo también pertenece la recaudación del impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) que depende del hecho imponible vivienda. Por un lado, se encuentran los rendimientos netos procedentes del capital inmobiliario. Se trata del rendimiento (si el inmueble se alquila) o la renta imputada (si el inmueble está desocupado) que se obtiene por las viviendas no principales[4]. Por otro lado, en el mismo impuesto, hay unas deducciones que tiene que ver con las viviendas principales (la parte autonómica y estatal de la deducción por inversión en vivienda habitual[5] y la deducción por obras de mejora de la eficiencia energética de las viviendas). La información de la recaudación ejecutada de este impuesto nos permite obtener información precisa a nivel municipal por cada uno de estos conceptos.

2. **Tributos de la administración central cuya información permite conocer la parte recaudada por el hecho imponible vivienda, pero no está asignada municipalmente.** En este caso se ha obtenido la información relativa a la recaudación del hecho imponible vivienda y se ha asignado a cada municipio en función del peso –en términos de viviendas totales– que tiene cada uno de estos municipios. Para ello utilizamos la proporción de viviendas totales del municipio en relación con el total de Cataluña. Los presupuestos generales del Estado permiten obtener la recaudación del Impuesto sobre Patrimonio (IP) que procede de los bienes inmobiliarios que, para territorializar, se utiliza la proporción (valorada al valor de tasación) de viviendas totales del municipio con relación al total de Cataluña.

[2] En la descripción de los ingresos se explicará el porqué de esta limitación.
[3] En el caso de los presupuestos de la administración central el gasto aparece bajo el epígrafe Gastos en el acceso a la vivienda y fomento de la edificación.
[4] Hay que tener en cuenta que también es necesario tener el tipo medio municipal, pero con la información a nivel municipal proporcionada por la agencia tributaria es sencillo (se trata del cociente entre la cuota íntegra y la base liquidable).
[5] Se trata de una deducción que desde 2013 no aplica, pero todavía está vigente para cualquier compra de vivienda principal anterior

3. **Tributos de la administración central o cedidos a las CCAA cuya información NO permite conocer la parte recaudada por el hecho imponible vivienda y no está asignada municipalmente**[6]**.** Ni en el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) ni en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD), toda la recaudación tiene que ver con el hecho imponible vivienda, aunque sí una buena parte de la misma, especialmente en el ITP-AJD. En este caso el proceso es distinto. En ambos casos, la recaudación procede de las transmisiones de vivienda, ya sea nueva (IVA) o de segunda mano (ITP-AJD). A partir de la información suministrada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, conocemos las transmisiones inmobiliarias tanto de vivienda nueva como usada y aplicamos en ambos casos el tipo impositivo del 10%[7], ya que en Cataluña el tipo impositivo del ITP-AJD y el del IVA coincide en el caso de la compraventa de viviendas. En el caso del ITP-AJD en Cataluña existe una reducción del tipo impositivo –al 5%– para algunos colectivos (menores de 32 años, discapacitados, hogares monoparentales y familias numerosas según contempla de *Llei 5/2007*). Este dato según la memoria de beneficios fiscales 2024 de la *Generalitat de Catalunya* es de 158.2 millones de euros al 2023. Se ha reducido de la declaración total de los municipios estudiados la parte proporcional, suponiendo que la distribución de la reducción es la misma que la distribución de los ingresos. Finalmente, esto también ocurre con el impuesto de sucesiones (IS) donde gran parte de la recaudación procede de la transmisión de activos inmobiliarios, pero no se conoce ni la parte de la recaudación que procede de este hecho imponible ni la territorialización municipal. En este caso se aproxima mediante la información que proporciona el Instituto Nacional de Estadística acerca de las transmisiones de derecho de propiedad (donde se conoce el número de herencias y sucesiones) y asumiendo supuestos razonables –y conservadores– en relación con los tipos impositivos, coeficientes y las reducciones aplicables

FIGURA 2. Distribución de los diferentes tributos para cada figura impositiva



[6] Nos referimos a que la asignación municipal no está disponible para el público en la información tributaria que facilitan los diferentes sujetos activos.
[7] Si la vivienda es de protección oficial el tipo impositivo aplicado en el ITP es del 7% y en el IVA es del 4%.
[8] Ir a Anexo 3 para ver detalle de cada impuesto.

a partir del dato final de recaudación del impuesto en Cataluña. En cuanto a los tipos impositivos se ha aplicado la escala de tipos correspondiente al importe medio calculado para cada municipio. Asimismo, se ha supuesto que el grado de parentesco en todos los casos es el más cercano (aplicando el coeficiente unitario). Finalmente, en términos de reducciones, la memoria de beneficios fiscales de la Generalitat de Catalunya ofrece información acerca de las reducciones que proceden de los art.17, 9 y 54 la Llei 19/2010 (vivienda habitual del donante, vivienda habitual del beneficiario y dinero para la adquisición o construcción de vivienda habitual). El importe de estas reducciones asciende a 289.7 millones de euros y se ha repartido teniendo en cuenta la misma distribución que de los ingresos.

En total se han analizado los ingresos procedentes de 14 tributos diferentes, agrupados en 4 figuras impositivas (FIGURA 2). Además, podemos ver en esta misma ilustración la distribución por sujeto activo en 3 colores distintos; azul para los tributos municipales, verde para los autonómicos y en rojo los estatales[8].

3. *Evolución del gasto en vivienda realizado por las diferentes administraciones públicas*

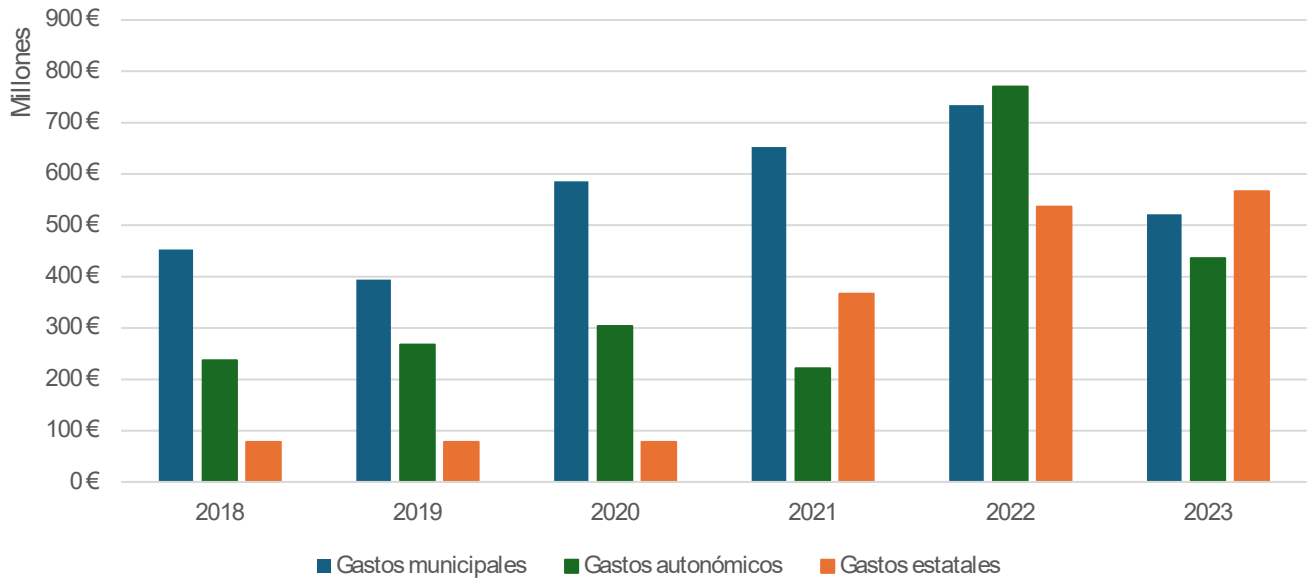
La FIGURA 3 muestra cómo ha evolucionado el gasto en vivienda de las administraciones públicas (municipal, autonómica y estatal) entre 2018 y 2023. Durante este periodo, el gasto total ha aumentado de forma significativa, aunque con diferencias importantes entre administraciones. Cabe destacar que se observa un crecimiento exponencial del gasto estatal y autonómico, impulsado en gran parte por la llegada de los fondos europeos Next Generation EU. Estos fondos, creados para impulsar la recuperación económica tras la crisis provocada por la pandemia de COVID-19 en 2020, comenzaron a reflejarse en los presupuestos de vivienda en los siguientes años. En el caso del Estado, los impactos de estos fondos son evidentes desde el año 2021 mientras que, a nivel autonómico, los efectos se observan principalmente a partir de 2022.

El gasto municipal creció de manera constante entre 2018 y 2022, pasando de 452,6 millones de euros a 734,1 millones, el valor más alto del periodo analizado. Este incremento se dio a pesar de que los municipios no accedieron a los fondos europeos con la misma intensidad que las otras dos administraciones estudiadas, debido a su nivel administrativo inferior. No obstante, en 2023, el gasto municipal se redujo significativamente situándose en 521,4 millones de euros.

A nivel autonómico, los datos muestran una evolución más inestable. El gasto comenzó en 237,1 en 2018, alcanzando un máximo de 303,7 millones en 2020. Después, tuvo su punto más bajo en 2021 con 221,5 millones, seguido de un gran repunte en 2022 cuando el gasto autonómico se disparó hasta 770,1 millones de euros gracias a la recepción de los fondos Next Generation, obtenidos un año después que a nivel estatal. En 2023, aunque se redujo a 436 millones de euros, el gasto autonómico se mantuvo por encima de los niveles observados antes de 2022.

Finalmente, el gasto estatal en vivienda fue constante hasta 2020, con 78,3 millones de euros anuales. A partir de 2020, coincidiendo con la llegada de los fondos Next Generation, creció significativamente llegando a 336,9 millones de euros en 2021, marcando el inicio de una tendencia creciente y alcanzando los 566,23 millones de euros en 2023.

FIGURA 3. Evolución de los gastos en vivienda por las diferentes administraciones a nivel municipal, autonómico y estatal



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Generalitat de Catalunya y el Ministerio de Hacienda

A lo largo del periodo analizado, las administraciones municipales han sido las que han mantenido un gasto más alto y estable en políticas de vivienda. Sin embargo, en 2023 esta tendencia cambia por primera vez, y es la administración estatal la que pasa a liderar el gasto en vivienda, seguida por la municipal y la autonómica. Aunque el gasto estatal sigue lejos de los niveles alcanzados antes de la burbuja inmobiliaria, es evidente que ha aumentado mucho en los últimos años y se ha convertido en la administración que más invierte en políticas de vivienda.

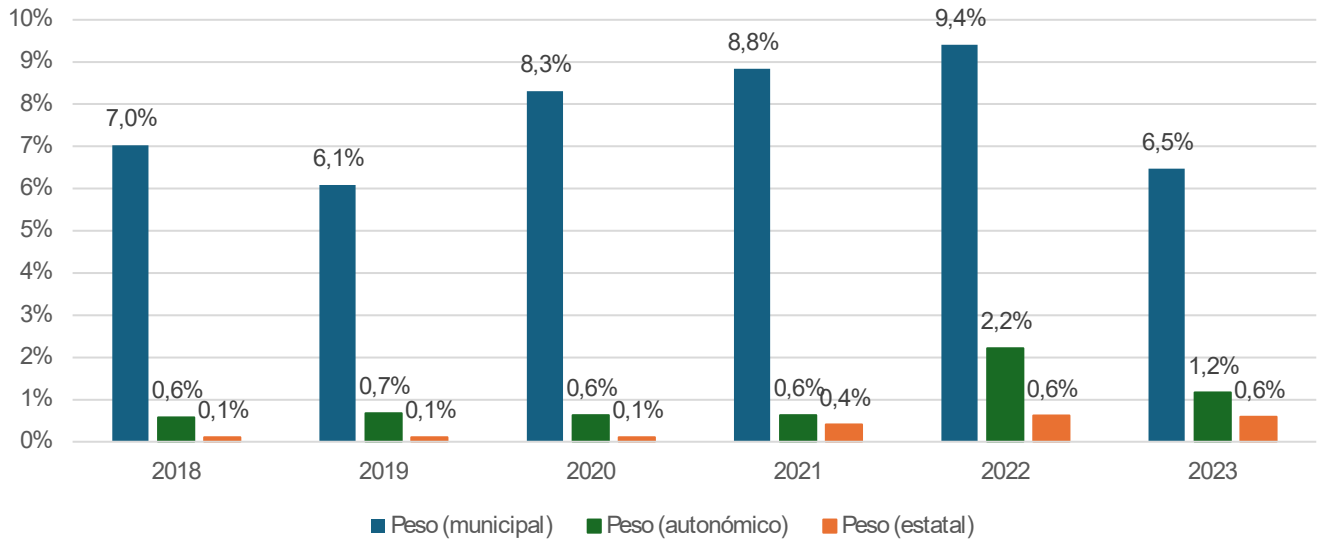
En la FIGURA 4 se analiza la evolución del peso del gasto reconocido en materia de vivienda respecto al total de gastos de las diferentes administraciones públicas durante el periodo de 2018 a 2023. A diferencia de la figura anterior, aquí se observa que los municipios tienen un rol especialmente destacado en términos relativos, ya que destinan una proporción bastante mayor de su presupuesto a la vivienda en comparación con el Estado y la Generalitat. Durante la mayor parte del periodo analizado, los municipios dieron más de diez veces el porcentaje de sus presupuestos a vivienda que las otras dos administraciones.

La evolución del peso municipal no muestra una tendencia clara, alcanza su punto más bajo en 2019, con un 6.09%, y aumentando de manera sostenida hasta alcanzar un máximo del 9.41% en 2022. Este porcentaje refleja un mayor esfuerzo en la financiación de políticas de vivienda. Sin embargo, esta relación se redujo notablemente en 2023, bajando al 6.47%, casi tres puntos porcentuales por debajo del máximo alcanzado en el año anterior.

En el caso de la administración autonómica, el peso se ha mantenido más bajo y constante alrededor del 0.6%, hasta 2021. A partir de 2022, coincidiendo con la llegada de los fondos europeos, el porcentaje aumentó significativamente, llegando a su punto máximo con un 2.22%, más del triple que en años anteriores. Sin embargo, este porcentaje se redujo a casi la mitad en 2023, con un 1.17%, pero situándose aun así por encima de los niveles anteriores al 2022.

Por otro lado, el Estado presenta una evolución mucho más constante en términos relativos. Entre 2018 y 2020, el gasto generado en vivienda se mantuvo aproximadamente en el 0.11% del total del presupuesto estatal, con casi ninguna variación. A partir de 2021 se evidencia, de nuevo, el impacto de los fondos Next Generation, aumentando el porcentaje a un 0.41%. A raíz de esto, se alcanza el punto más alto en 2022 con un 0.63%, aunque en 2023 se vuelve a reducir esta proporción hasta llegar al 0.60%.

FIGURA 4. Peso de las obligaciones reconocidas en materia de vivienda respecto al total de obligaciones (2018-2023 %)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Generalitat de Catalunya y el Ministerio de Hacienda.

4. *Gasto público en vivienda territorializado en los principales municipios de Cataluña en 2023*

En la FIGURA 5 y la FIGURA 6 se muestra una tabla con los cinco municipios de Cataluña que más y menos gastan en acceso a la vivienda y fomento de la edificación, basada en un análisis de los recursos territorializados por las administraciones del Estado, la *Generalitat* y los propios municipios en 2023. El estudio incluye un total de 51 municipios con 25.000 habitantes o más, considerados representativos porque concentran una proporción significativa de la población y reflejan de forma adecuada las dinámicas presupuestarias en vivienda[9]. Además, para estos municipios se tiene información que permite la territorialización de los gastos autonómicos y estales, como son el número de transacciones.

Como es lógico, las ciudades más grandes, con mayor población y demanda de vivienda, reciben la mayoría de los recursos destinados a este sector, mientras que los municipios más pequeños presentan cifras mucho menores. Entre los 5 municipios con más gasto en vivienda, Barcelona lidera claramente.

En 2023, la ciudad condal recibió 110,5 millones de euros del Estado y 85,1 millones de euros de la Generalitat, y destinó 352,1 millones de su propio presupuesto. Esto la convierte en el centro principal de las políticas de vivienda en Cataluña, debido seguramente a su gran población y alta demanda de acceso a la vivienda. Otros municipios como Badalona, L'Hospitalet de Llobregat, Sabadell y Te-

[9] El peso se sitúa entre el 65-70% dependiendo de si se mide en base a las viviendas totales o las transacciones inmobiliarias.

FIGURA 5: Municipios de Cataluña con mayor y menor gasto municipal en acceso a la vivienda y fomento de la edificación (2023)

		Gastos municipales
5 municipios con mayor gasto municipal	Barcelona	352.093.672 €
	Lleida	8.944.523 €
	Santa Coloma de Gramanet	8.848.579 €
	Prat de Llobregat, El	**6.564.863 €**
	Manresa	**8.370.348 €**
5 municipios con menor gasto municipal	Barberà del Vallès	842.809 €
	Blanes	814.835 €
	Tortosa	708.074 €
	Premià de Mar	**646.230 €**
	Sant Vicenç del Horts	**585.960 €**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda y el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

FIGURA 6: Municipios de Cataluña con mayor y menor gasto en acceso a la vivienda y fomento de la edificación (2023)

		Gastos autonómicos	Gastos estatales
5 municipios con mayor gasto por sujeto activo	Barcelona	85.107.747 €	*110.507.216 €*
	Hospitalet de Llobregat, L'	12.927.082 €	*16.785.027 €*
	Terrassa	11.925.710 €	*15.484.807 €*
	Sabadell	**11.081.487 €**	**14.388.635 €**
	Badalona	**10.871.711 €**	**14.116.253 €**
5 municipios con menor gasto por sujeto activo	Salt	1.427.382 €	*1.853.368 €*
	Sant Vicenç del Horts	1.313.113 €	*1.704.997 €*
	Martorell	1.281.562 €	*1.664.029 €*
	Sant Andreu de la Barca	**1.230.518 €**	**1.597.753 €**
	Santa Perpètua de Mogoda	**1.177.282 €**	**1.528.629 €**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda y el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

rrassa también destacan, sumando entre ellos más de 100 millones de euros en recursos del Estado y la Generalitat, reflejando características similares a las de Barcelona.

Cuando se analiza el gasto local (solo el procedente de los presupuestos municipales), además de Barcelona, destacan Manresa, El Prat de Llobregat, Santa Coloma de Gramanet y Lleida, con presupuestos que van de 6,5 millones a casi 9 millones de euros en el caso de Lleida. En estos casos se entiende que el esfuerzo municipal es superior al que le correspondería en términos de su mercado de la vivienda.

Por otro lado, los municipios con menor gasto, como Sant Andreu de la Barca, Blanes, Martorell, Salt, Premià de Mar, Tortosa y Santa Perpètua de Mogoda, tienen cifras mucho más bajas. Los recursos estatales están entre el 1,5 y 1,7 millón de euros, mientras que los recursos autonómicos están entre el 1,2 y 1,5 millón de euros. En cuanto al gasto municipal, aunque es mucho menor, destacan Tortosa, con 708.074 euros, y Blanes, con 814.835 euros. Estos datos pueden estar relacionados con la menor presión poblacional.

La FIGURA 7 y la FIGURA 8 presentan una nueva perspectiva del gasto en acceso a la vivienda y fomento de la edificación en los municipios de Cataluña, esta vez ajustada en relación con el número de viviendas de cada municipio. Este enfoque ayuda a entender mejor cómo se reparten los recursos en función de la cantidad de viviendas, proporcionando una visión más precisa del esfuerzo financiero por cada unidad habitacional.

Con esta perspectiva ajustada, los municipios con mayores y menores gastos cambian significativamente respecto a los análisis anteriores. Badalona, Lleida, Manresa, Sabadell, Santa Coloma de Gramanet y Terrassa dejan de estar entre los que más gastan, y en su lugar aparecen Girona, Lloret de Mar, Salt, Cambrils y Salou como los municipios con mayor gasto estatal y autonómico por vivienda. Girona lidera la clasificación con 191 euros por vivienda del Estado y 147 euros de la Generalitat, seguida de Lloret de Mar, Salt, Cambrils y Salou, con valores que oscilan entre los 121 y 182 euros por vivienda.

En cuanto al gasto municipal, la lista también cambia, destacando Barcelona, con un gasto promedio de 504 euros por vivienda, siendo el municipio con mayor gasto en esta categoría. El Prat de Llobregat, Olot, Manresa y Vic también muestran un esfuerzo municipal considerable, con cifras que van desde 249 a 284 euros por vivienda.

FIGURA 7: Municipios de Cataluña con mayor y menor gasto municipal en acceso a la vivienda y fomento de la edificación por vivienda

		Gastos municipales
5 municipios con mayor gasto municipal	Barcelona	504 €
	Olot	284 €
	Prat de Llobregat, El	256 €
	Manresa	**250 €**
	Vic	**249 €**
5 municipios con menor gasto municipal	Cambrils	41 €
	Badalona	40 €
	Tortosa	38 €
	Hospitalet de Llobregat, L'	**34 €**
	Blanes	**32 €**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del del Ministerio de Hacienda, el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y del Instituto Nacional de Estadística (INE).

FIGURA 8: Municipios de Cataluña con mayor y menor gasto en acceso a la vivienda y fomento de la edificación (2023)

		Gastos autonómicos	Gastos estatales
5 municipios con mayor gasto por sujeto activo	Girona	147 €	*191 €*
	Lloret de Mar	140 €	*182 €*
	Salou	124 €	*161 €*
	Salt	**123 €**	**159 €**
	Cambrils	**122 €**	**158 €**
5 municipios con menor gasto por sujeto activo	Sant Vicenç dels Horts	114 €	*148 €*
	Reus	112 €	*146 €*
	Olot	111 €	*144 €*
	Barcelona	**105 €**	**137 €**
	Manresa	**102 €**	**132 €**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del del Ministerio de Hacienda, el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Es importante observar que, pese a que Barcelona lideraba en la FIGURA 4 como el municipio con mayor gasto en acceso a la vivienda y fomento de la edificación en términos absolutos, en esta clasificación ajustada al número de viviendas, aparece entre los municipios con menores gastos estatales y autonómicos, con valores de 137 euros del Estado y 105 euros de la Generalitat. Esto indica que, proporcionalmente, la cantidad de recursos por vivienda es menor en Barcelona, es debido al gran parque habitacional del municipio.

Por otro lado, los municipios con menor gasto por vivienda, a nivel estatal y autonómico, son Barcelona, Manresa, Sant Vicenç dels Horts, Olot y Reus, con cifras que oscilan entre 101 y 147 euros por vivienda.

En cuanto al gasto municipal, Blanes vuelve a aparecer como el municipio con menor gasto, con un promedio de 32 euros por vivienda. Le siguen L'Hospitalet de Llobregat, Tortosa, Badalona y Cambrils, todos ellos con cifras inferiores a 45 euros por vivienda.

5. *Recaudación por el hecho imponible vivienda realizada por las diferentes figuras impositivas*

5.1 TASAS MUNICIPALES A LA CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

La FIGURA 9 muestra la recaudación total obtenida por las tasas municipales relacionadas con la construcción y el urbanismo en 2023, destacando los cinco municipios con mayores y menores ingresos por este concepto. Para este análisis se han tenido en cuenta los impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras, así como tasas por licencias urbanísticas, cédulas de habitabilidad, licencias de primera ocupación y otros servicios urbanísticos. Este enfoque permite comprender cómo los recursos propios generados por estas tasas contribuyen a la capacidad de inversión municipal, especialmente en el ámbito de la vivienda y el urbanismo

Entre los municipios con mayor recaudación, Barcelona destaca con 51,2 millones de euros, un valor muy superior al de cualquier otro municipio. Este dato vuelve a poner énfasis en el papel central de Barcelona no solo como uno de los principales beneficiarios de fondos estatales y autonómicos, sino también como un gran generador de ingresos propios, lo que le permite invertir más en políticas de vivienda. Otros municipios como Sant Adrià de Besòs, Sant Cugat del Vallès, Terrassa y Tarragona también muestran ingresos significativos, todos por encima de los 6 millones de euros. Esto indica que estos municipios tienen una actividad urbanística destacada que contribuye a sus ingresos.

Por el contrario, los municipios con menor recaudación, como Premià de Mar, Ripollet, Santa Coloma de Gramanet, Salt y El Vendrell, muestran ingresos bastante más bajos, que varían entre 300.000 y 600.000 euros.

La FIGURA 10 presenta los municipios de Cataluña que han obtenido mayores y menores ingresos por las tasas municipales de construcción y urbanismo pero, en este caso, el análisis se centra en la cantidad recaudada en función del número de viviendas de cada municipio. Esta perspectiva permite analizar con mayor precisión el impacto de estas tasas por vivienda, dándonos una visión más detallada sobre cómo se distribuyen los recursos generados. Al aplicar esta relación se obtiene una nueva clasificación de los municipios, lo que muestra que, al tener en cuenta el número de

FIGURA 9: Municipios de Cataluña con mayores y menores recaudaciones por tasas municipales de construcción y urbanismo (2023)

		Total recaudado por las tasas municipales de construcción y urbanismo
5 municipios con mayor ingreso	Barcelona	51.232.666 €
	Sant Cugat del Vallès	6.780.000 €
	Terrassa	6.497.300 €
	Sant Adrià de Besòs	**6.432.000 €**
	Tarragona	**6.020.510 €**
5 municipios con menor ingreso	Vendrell, El	603.031 €
	Salt	441.317 €
	Ripollet	416.500 €
	Premià de Mar	**372.000 €**
	Santa Coloma de Gramanet	**300.000 €**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda.

FIGURA 10: Municipios de Cataluña con mayores y menores recaudaciones por tasas municipales de construcción y urbanismo por vivienda

		Total recaudado por las tasas municipales de construcción y urbanismo por vivienda
5 municipios con mayor ingreso por vivienda	Sant Adrià de Besòs	435 €
	Santa Perpètua de Mogoda	388 €
	Martorell	281 €
	Montcada i Reixac	**210 €**
	Sant Cugat del Vallès	**197 €**
5 municipios con menor ingreso por vivienda	Blanes	30 €
	Ripollet	28 €
	Lloret de Mar	24 €
	Vendrell, El	**19 €**
	Santa Coloma de Gramanet	**6 €**

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

viviendas, se notan diferencias importantes en lo que cada municipio recauda y en lo que los propietarios deben pagar en impuestos.

Entre los municipios con mayores recaudaciones por vivienda, Barcelona ya no aparece a pesar de haber destacado anteriormente por tener un valor mucho superior al de otros municipios. Ahora se destacan Sant Adrià de Besòs, con 435 euros por vivienda, y Santa Perpètua de Mogoda, con 388 euros por vivienda. Otros municipios como Martorell (281 €/vivienda), Montcada i Reixac (210 €/vivienda) y Sant Cugat del Vallès (197 €/vivienda) también aparecen entre los más altos, aunque con números inferiores en comparación con los dos primeros mencionados.

En cuanto a los municipios con menores recaudaciones por vivienda, destaca de nuevo Santa Coloma de Gramanet, con una tasa de solo 6 euros por vivienda. Otros municipios con tasas bajas son el Vendrell (19 €/vivienda), Lloret de Mar (24 €/vivienda), Blanes (30 €/vivienda) y Ripollet (28 €/vivienda). Estos valores tienen una recaudación más baja por vivienda procedente de las actividades urbanísticas y de construcción en comparación con los municipios más destacados.

5.2 IMPOSICIÓN A LA PROPIEDAD

La FIGURA 11 muestra la recaudación total obtenida por los impuestos relacionados con la imposición a la propiedad, destacando los cinco municipios con mayores y menores ingresos por este concepto. Para este análisis se han tenido en cuenta los impuestos sobre bienes inmuebles, viviendas vacías, patrimonio y, también, los impuestos sobre la renta de las personas físicas. En estos dos últimos impuestos se utilizan datos de 2022 ya que en el momento de realizar el informe no existían los datos correspondientes a 2023.

Vemos cómo Barcelona sigue destacando muy por encima de los demás municipios en cuanto a recaudación total, pero en cuando dividimos este importe total entre el parque de viviendas de cada municipio (FIGURA 12), Sant Cugat del Vallès y Sitges se sitúan

FIGURA 11: Municipios de Cataluña con mayores y menores recaudaciones por tasas de imposición a la propiedad (2023)[10]

		Total recaudado por las tasas de imposición a la propiedad
5 municipios con mayor ingreso	Barcelona	1.177.302.534 €
	Hospitalet de Llobregat, L'	100.144.517 €
	Sant Cugat del Vallès	82.224.745 €
	Terrassa	**80.924.456 €**
	Sabadell	**79.534.111 €**
5 municipios con menor ingreso	Tortosa	11.839.414 €
	Sant Adrià de Besòs	11.704.035 €
	Ripollet	11.650.039 €
	Sant Andreu de la Barca	**8.801.345 €**
	Salt	**7.724.703 €**

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

FIGURA 12: Municipios de Cataluña con mayores y menores recaudaciones por tasas de imposición a la propiedad (2023) por parque de viviendas

		Total recaudado por las tasas de imposición a la propiedad por vivienda
5 municipios con mayor ingreso por vivienda	Sant Cugat del Vallès	2.395 €
	Sitges	1.788 €
	Barcelona	1.685 €
	Santa Perpètua de Mogoda	**1.471 €**
	Igualada	**1.400 €**
5 municipios con menor ingreso por vivienda	Ripollet	771 €
	Salou	754 €
	Santa Coloma de Gramanet	737 €
	Salt	**659 €**
	Tortosa	**633 €**

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

[10] Los impuestos de patrimonio y sobre la Renta de las Personas Físicas son datos de 2022.

por delante con un importe medio por vivienda de 2.395 euros y 1.788 euros, respectivamente.

Igualada y Santa Perpètua de Mogoda no se sitúan en los municipios con mayor contribución en valores totales, en cambio, están dentro de los 5 municipios con mayor aportación por tasas de imposición a la propiedad por vivienda. De media, cada hogar de estas dos ciudades aporta ingresos alrededor de los 1.400 euros. Este importe es aproximadamente el doble que en los municipios que menor aportación por vivienda, que tienen valores entre 600 y 800 euros.

Las 4 ciudades con mayor aportación total, sin tener en cuenta Barcelona, recaudan importes alrededor de los 80 y los 100 millones de euros y las 5 con menor aportación total están cerca de los 8 y los 12 millones de euros, un valor 10 veces menor.

5.3 IMPOSICIÓN A LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDAS NUEVAS [11]

La FIGURA 13 muestra los municipios de Cataluña con las mayores y menores recaudaciones de IVA por la compraventa de viviendas nuevas. Esta información nos ayuda a entender cuánto dinero recaudan los municipios por este tipo de transacciones y qué diferencias hay entre ellos.

Barcelona destaca claramente, con una recaudación de 19,5 millones de euros, muy por encima del resto. Esto puede deberse a que en la ciudad se venden más viviendas nuevas, que además tienen precios más altos. Le siguen Badalona (6,75 M€), Sitges (5,8 M€), Sabadell (4,54 M€) y Vilanova i la Geltrú (4,19 M€), todos con mercados de vivienda bastante activos.

Por otro lado, entre los municipios con menores recaudaciones están Sant Andreu de la Barca (79.949 €), Blanes (96.905 €), Figueres (89.894 €), Salt (111.614 €) y el Vendrell (125.263 €). Estas cifras mucho más bajas pueden deberse a que se venden menos viviendas nuevas o a que sus precios son más bajos.

En la FIGURA 14 se puede ver este mismo concepto, pero dividido por el parque de viviendas de los municipios. Sitges y Vilanova i la Geltrú siguen apareciendo entre los municipios con una mayor contribución también por vivienda, siendo Sitges el municipio en el que sus habitantes más deben contribuir con 312 euros por vivienda, y Vilanova i la Geltrú como el tercer municipio que más, acompañados de Martorell, Sant Joan Despí y Sant Feliu de Llobregat.

Y en el lado contrario, los 5 municipios que menos recaudan por imposición a las transacciones nuevas por vivienda son Blanes, El Vendrell y Figueres con tan solo 4 euros por vivienda, y Lloret de Mar y Sant Andreu de la Barca con 8 euros.

FIGURA 13: Municipios con las mayores y menores recaudaciones por impuestos a las transacciones de viviendas nuevas

		Total recaudado por las tasas a las transacciones de vivienda nueva
5 municipios con mayor ingreso	Barcelona	19.527.557 €
	Badalona	6.754.181 €
	Sitges	5.802.026 €
	Sabadell	**4.544.958 €**
	Vilanova i la Geltrú	**4.193.519 €**
5 municipios con menor ingreso	Vendrell, El	125.263 €
	Salt	111.615 €
	Blanes	96.905 €
	Figueres	**89.894 €**
	Sant Andreu de la Barca	**79.949 €**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

[11] No ha sido posible diferenciar la recaudación por transición de vivienda nueva y vivienda usada para el impuesto AJD. Por ese motivo, el total de recaudación se ha asignado a las transacciones de vivienda usada, ya que suponen la mayoría de las operaciones.

FIGURA 14: Municipios con las mayores y menores recaudaciones por impuestos a las transacciones de viviendas nuevas por parque de viviendas

		Total recaudado por las tasas a las transacciones de vivienda nueva por vivienda
5 municipios con mayor contribución por vivienda	Sitges	312 €
	Martorell	275 €
	Vilanova i la Geltrú	135 €
	Sant Joan Despí	**123 €**
	Sant Feliu de Llobregat	**121 €**
5 municipios con menor contribución por vivienda	Sant Andreu de la Barca	8 €
	Lloret de Mar	8 €
	Figueres	4 €
	Vendrell, El	**4 €**
	Blanes	**4 €**

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

5.4 IMPOSICIÓN A LAS TRANSACCIONES SOBRE VIVIENDAS USADAS

Por último, la FIGURA 15 muestra la recaudación obtenida por las tasas que recaudan las diferentes administraciones a las transacciones sobre viviendas usadas en 2023 de los cinco municipios con mayores y menores ingresos por este concepto. Seguidamente, la FIGURA 16 se encarga de mostrar estos mismos resultados por número de viviendas.

Para este análisis se han tenido en cuenta los siguientes impuestos: Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, el impuesto de Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. De esta forma, se puede ver la importancia del mercado de vivienda de segunda mano para la obtención de fondos por parte de las administraciones.

Una vez más, el municipio con mayor recaudación vuelve a ser Barcelona con total de 652.2 millones de euros y que, si se mira por número de viviendas, aparece como el quinto municipio catalán con mayor recaudación. La lista de municipios con mayor recaudación la completan Sabadell, Badalona, Te-

FIGURA 15: Municipios de Cataluña con mayores y menores recaudaciones por tasas de imposición a las transacciones sobre viviendas usadas (2023)

		Total recaudado por las tasas de imposición a las transacciones sobre viviendas usadas
5 municipios con mayor ingreso	Barcelona	652.231.916 €
	Sabadell	61.403.260 €
	Terrassa	58.903.613 €
	Badalona	**58.511.919 €**
	Hospitalet de Llobregat, L'	**56.131.075 €**
5 municipios con menor ingreso	Olot	6.813.212 €
	Sant Andreu de la Barca	6.570.015 €
	Santa Perpètua de Mogoda	6.442.781 €
	Tortosa	**4.417.105 €**
	Salt	**4.217.341 €**

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

FIGURA 16: Municipios de Cataluña con mayores y menores recaudaciones por tasas de imposición a las transacciones sobre viviendas usadas (2023) por parque de viviendas

		Total recaudado por las tasas de imposición a las transacciones sobre viviendas usadas por vivienda
5 municipios con mayor contribución por vivienda	Sant Cugat del Vallès	1.382 €
	Castelldefels	1.321 €
	Sitges	1.228 €
	Gavà	**973 €**
	Barcelona	**934 €**
5 municipios con menor contribución por vivienda	Manresa	383 €
	Blanes	383 €
	Salt	360 €
	Lleida	**343 €**
	Tortosa	**236 €**

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

rrassa y L'Hospitalet de Llobregat, con recaudaciones ya muy lejanas de la de Barcelona con importes que van desde los 61.4 millones de euros de Sabadell, a los 56.1 millones de euros de Hospitalet de Llobregat. Si se considera la recaudación por número de viviendas, por delante de Barcelona solo se encuentran los municipios de Sant Cugat del Vallès, Castelldefels, Sitges y Gavà, municipios que en recaudación total no aparecen en zonas tan altas de la lista. Esto es debido a un número de viviendas inferior pero que, como resultado del elevado valor de sus transacciones, hace que aparezcan como los municipios que más recaudan por vivienda sobre transacciones a viviendas usadas.

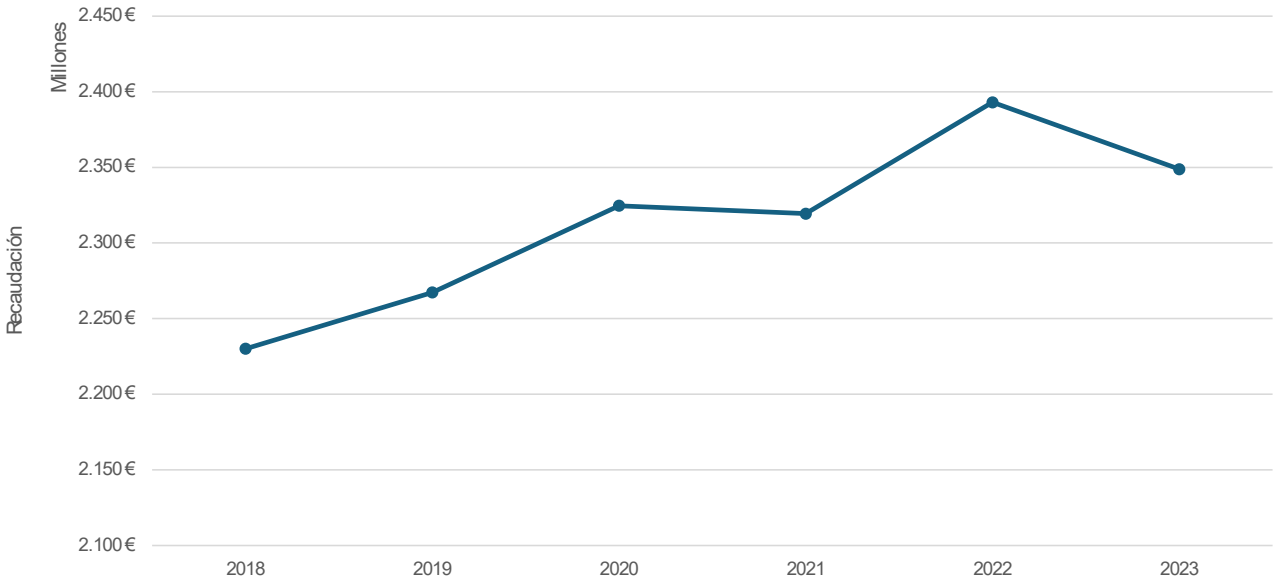
Por otro lado, los municipios con menor recaudación total son Salt (4.2 M€), Tortosa (4.4 M€), Santa Perpètua de Mogoda (6.4 M€), Sant Andreu de la Barca (6.5 M€) y Olot (6.8 M€). En cuanto a ingresos por vivienda (FIGURA 16), los municipios serían: Tortosa, Lleida, Salt, Manresa y Blanes, que aportan valores entre los 236 euros y los 383 euros por inmueble.

6. *Evolución de la recaudación por el hecho imponible vivienda realizada por las diferentes administraciones públicas*

6.1 MUNICIPAL

Entre 2018 y 2023, los municipios de estudio de Cataluña han mostrado comportamientos diversos en las recaudaciones por el hecho imponible vivienda, con tendencias de crecimiento en la mayoría de los casos, pero también con algunas reducciones significativas en algunos de los municipios. La FIGURA 17 presenta esta evolución del total de los ingresos por el hecho imponible vivienda en Cataluña.

FIGURA 17: Evolución de las recaudaciones por el hecho imponible vivienda de los municipios de Cataluña



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda.

En general, la mayoría de los municipios muestran incrementos significativos en las recaudaciones durante el periodo analizado. Por ejemplo, en ciudades grandes como Barcelona el crecimiento ha sido de solo un 0.51% entre 2018 y 2023, pero aun así la ciudad sigue liderando con una recaudación de unos 916 millones de euros. En cambio, municipios más pequeños como Esplugues de Llobregat y Premià de Mar han crecido bastante, con aumentos del 20.04% y 19.52%, respectivamente.

Algunos municipios como Cerdanyola del Vallès y Sant Adrià de Besòs presentan grandes aumentos, del 117.96% y 44.73% respectivamente. También destacan Santa Perpètua de Mogoda, que creció un 30.01%, y Reus, con un 17.50%, que reflejan un aumento constante en sus ingresos.

Por otro lado, no todos los municipios han tenido estos resultados positivos. Diez de cincuenta y un municipios, entre los que destacan Castelldefels, Sant Cugat del Vallès, Sitges y Salt, han presentado disminuciones en sus recaudaciones. El caso más notable es Castelldefels, con una disminución del 15.71%, seguido de Salt con un descenso del 6.92% y Sitges con un 6.82%.

Desde una perspectiva general, la figura muestra una tendencia creciente en la recaudación por el hecho imponible vivienda en los 51 municipios de Cataluña con más de 25.000 habitantes, con un incremento aproximado del 10% entre el primer y el último año del período analizado. Se observa un estancamiento durante la crisis del COVID.

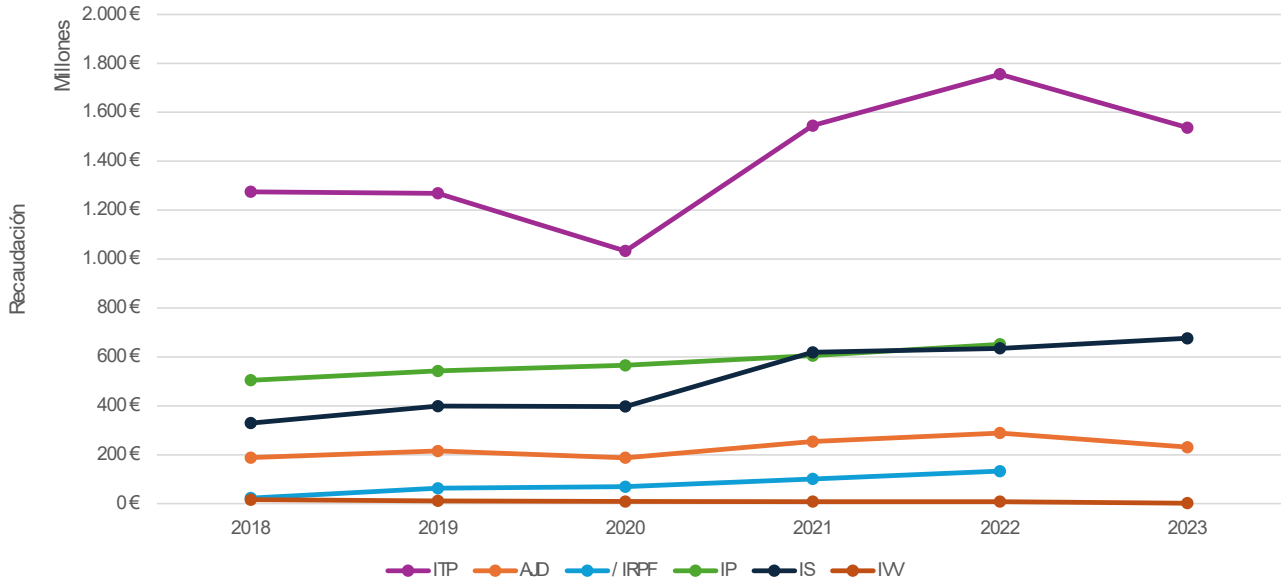
6.2 COMUNIDAD AUTÓNOMA CATALUÑA

Entre 2018 y 2023 la tendencia de los impuestos recaudados por la Generalitat de Catalunya ha sido creciente, excepto para el impuesto a las viviendas (IVV). El año con valores más altos, para la mayoría de los impuestos, se encuentra en 2022. No obstante, en 2021 se registra el mayor crecimiento interanual.

El impuesto de sucesiones (IS) ha sido el impuesto que más ha aumentado, duplicando su valor entre 2020 y 2021. En 2022, la recaudación en concepto de Rentas de las Personas Físicas (IRPF) aumentó más de 5 veces el valor de recaudación que había para este mismo concepto en 2018. Sin embargo, el impuesto aplicado a las viviendas vacías ha sido el único en disminuir, reduciendo su valor hasta un 85% entre 2018 y 2023.

A nivel total autonómico, entre el 2018 y el 2022, aumentó la recaudación cerca del 50%. Para 2023, teniendo en cuenta los valores de los impuestos los cuales tenemos información, podemos pensar que el valor total de la recaudación será algo menor respecto a 2022 aunque seguirá siendo mucho mayor que en 2018.

FIGURA 18: Evolución de las recaudaciones por el hecho imponible vivienda entre 2018 y 2023 por la administración autonómica catalana



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

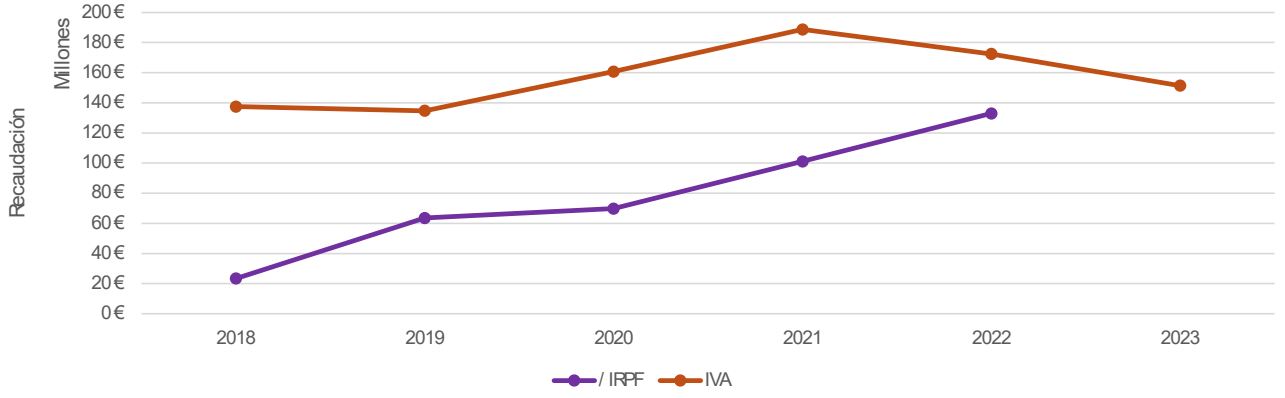
6.3 ESTADO

La recaudación total estatal entre 2018 y 2022 aumentó un 90%, se puede pensar que con los datos faltantes de 2023 el valor total será algo inferior ya que, el valor de recaudación para el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) es menor al año anterior.

El valor total recaudado por el Impuesto sobre el Valor Añadido en concepto de vivienda alcanzó su máximo en 2021 y aunque los siguientes años la tendencia fue decreciente, entre 2018 y 2023 el valor de recaudación aumento un 10%.

En el caso del valor total recaudado en concepto de Rentas de las Personas Físicas (IRPF) se divide de igual manera entre el gobierno autonómico y el estatal, por este motivo y al igual que en el apartado anterior, en 2022 la recaudación en relación con la Rentas de las Personas Físicas aumentó más de 5 veces el valor de recaudación que había para este mismo concepto en 2018.

FIGURA 19: Evolución de las recaudaciones por el hecho imponible vivienda entre 2018 y 2023 por la administración autonómica catalana



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

6.4 TOTAL

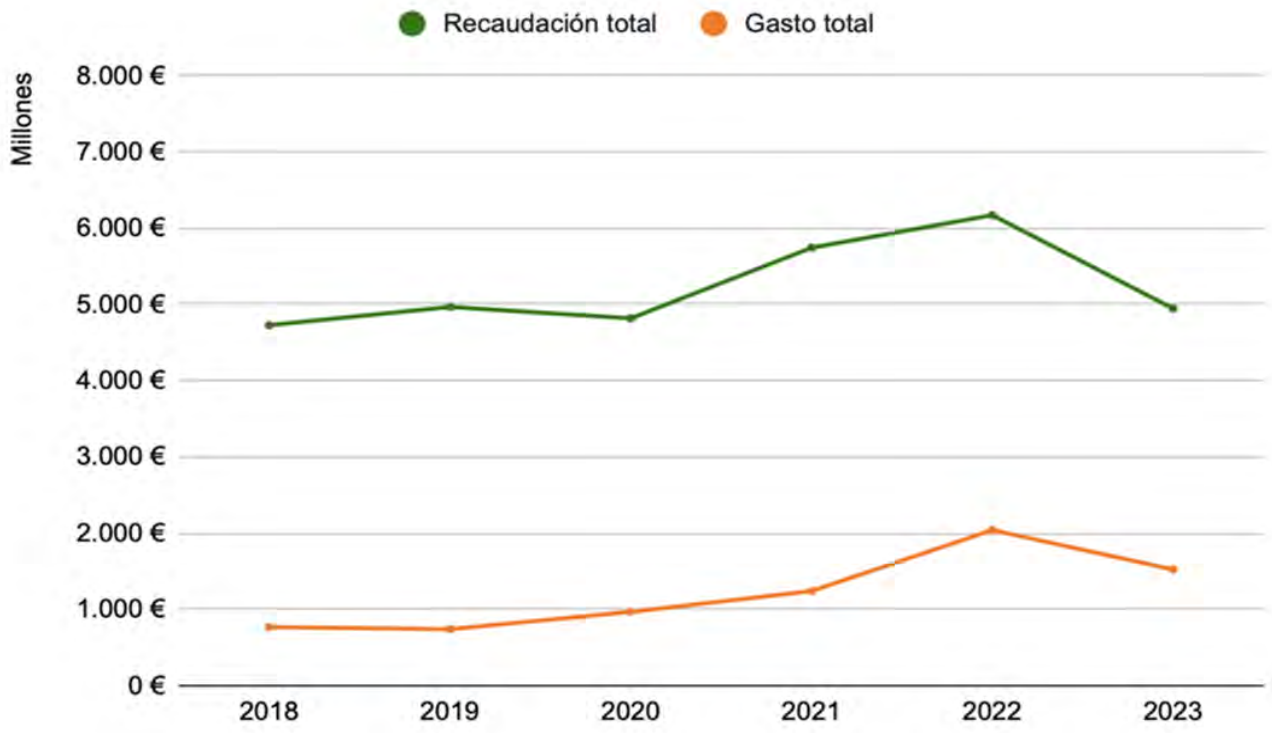
La evolución de la recaudación total por el hecho imponible vivienda en Cataluña, que agrupa los ingresos a nivel estatal, autonómico y municipal, muestra una tendencia generalmente creciente entre 2018 y 2022. En 2023[12], aunque se observa una pequeña disminución respecto al 2022, la recaudación sigue siendo bastante superior a la de los primeros años del período analizado, lo que significa que la recaudación por el hecho imponible vivienda ha mantenido una tendencia creciente durante el periodo estudiado.

En 2018, la recaudación total fue de 4.728 millones de euros. Esta recaudación ha ido aumentando progresivamente en los años siguientes hasta llegar a su punto más alto en 2022, con 6.171 millones de euros, lo que representa un incremento de aproximadamente un 30% en comparación con 2018. El aumento en la recaudación durante este periodo puede estar relacionado con la recuperación económica después de la pandemia, momento en que hubo más compraventa de viviendas y los precios de las propiedades subieron. Esto supuso más ingresos por impuestos. De hecho, los precios de las propiedades crecieron menos de lo que hizo la inflación en el periodo postpandemia pero los impuestos no están deflactados.

El comportamiento de la recaudación en el periodo estudiado sigue una pauta similar en los niveles municipales, autonómicos y estatales, donde el 2021 fue el año con el mayor crecimiento interanual y el 2022 el año con mayor valor de ingresos.

Como se observa en el gráfico, cabe destacar que, aunque el gasto público en vivienda también ha aumentado en los últimos años, siempre ha estado en una proporción significativamente menor que la recaudación, manteniéndose por debajo del 30% del total recaudado en la mayoría del período analizado.

FIGURA 20: Evolución de la recaudación total por el hecho imponible vivienda a nivel autonómico, municipal y estatal



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

[12] Para los datos de 2023, debido a que todavía no se dispone del dato liquidado en la Agencia Tributaria sobre el valor del IRPF y el IP, se ha hecho una aproximación basada en la variación porcentual comprendida entre 2021 y 2022.

7. *Recaudación por el hecho imponible vivienda territorializada en los principales municipios de Cataluña en 2023*

7.1 MUNICIPAL

La FIGURA 21 muestra los ingresos totales obtenidos por los municipios catalanes a través del hecho imponible vivienda en 2023[13], destacando los cinco municipios con mayores y menores recaudaciones. El análisis permite evaluar el nivel de ingresos generados por este concepto y compararlos posteriormente con los gastos en vivienda, ofreciéndonos una relación entre recaudación y gasto.

Entre los municipios con mayores ingresos, Barcelona vuelve a ser líder con 916,9 millones de euros, un valor especialmente superior al de cualquier otro municipio. Este dato refuerza de nuevo la posición de Barcelona como centro tanto de la generación de ingresos como de la inversión en vivienda, seguramente en gran parte por su tamaño y densidad poblacional. Otros municipios como L'Hospitalet de Llobregat, Sabadell, Sant Cugat del Vallès y Terrassa también muestran ingresos significativos, con valores que varían entre 67 millones y 89 millones de euros. Esto muestra que en estas áreas hay bastante actividad relacionada con la construcción y el desarrollo urbano, lo que permite recaudar más dinero a través de impuestos y tasas. Sin embargo, cabe destacar que de los municipios que se han identificado anteriormente como los que más gastan en acceso a la vivienda y fomento de la edificación (FIGURA 5), por ejemplo, L'Hospitalet de Llobregat y Sant Cugat del Vallès no aparecen en las primeras posiciones, lo que indica que una alta recaudación no necesariamente se traduce en mayores inversiones en políticas de vivienda.

Por otro lado, los municipios con menor recaudación, como Premià de Mar, Pineda de Mar, Ripollet, Sant Andreu de la Barca y Salt, muestran ingresos más bajos, que varían entre los 6,9 y 11 millones

FIGURA 21: Municipios de Cataluña con mayores y menores recaudaciones por el hecho imponible vivienda de las administraciones públicas municipales en 2023

		Recaudaciones por el hecho imponible vivienda de las diferentes administraciones públicas municipales
5 municipios con mayor ingreso	Barcelona	916.871.639 €
	Hospitalet de Llobregat, L'	89.265.000 €
	Terrassa	74.386.215 €
	Sabadell	**67.816.204 €**
	Sant Cugat del Vallès	**67.332.860 €**
5 municipios con menor ingreso	Pineda de Mar	11.050.000 €
	Ripollet	10.916.501 €
	Premià de Mar	10.172.000 €
	Sant Andreu de la Barca	**8.451.918 €**
	Salt	**6.920.004 €**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda.

[13] Ver en el Anexo 1 los datos municipales en detalle.

FIGURA 22: Municipios de Cataluña con mayores y menores recaudaciones por el hecho imponible vivienda de las administraciones municipales en relación con el número de viviendas en 2023)

		Recaudaciones por el hecho imponible vivienda de las administraciones municipales por vivienda
5 municipios con mayor contribución por vivienda	Sant Cugat del Vallès	1.961 €
	Santa Perpètua de Mogoda	1.870 €
	Martorell	1.323 €
	Igualada	**1.313 €**
	Barcelona	**1.312 €**
5 municipios con menor contribución por vivienda	Cambrils	645 €
	Santa Coloma de Gramanet	641 €
	Blanes	602 €
	Salou	**597 €**
	Salt	**591 €**

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

euros. Estos valores más bajos podrían explicar, al menos parcialmente, los bajos niveles de gasto en vivienda registrados en algunos de estos municipios, como Salt, Sant Andreu de la Barca y Premià de Mar (FIGURA 4). No obstante, Pineda de Mar y Ripollet, a pesar de estar entre los municipios con menor recaudación, no figuran entre los que menos invierten en vivienda, lo que sugiere que otros factores, como la gestión presupuestaria o las prioridades locales, también influyen en el gasto.

La FIGURA 22 presenta una nueva perspectiva sobre las recaudaciones municipales por el hecho imponible vivienda, esta vez ajustadas en función del número de viviendas de cada municipio. Este enfoque nos ayuda a entender mejor cómo varía la recaudación por vivienda.

Entre los municipios con mayores recaudaciones por vivienda, Sant Cugat del Vallès vuelve a aparecer en la lista, con 1.961 euros recaudados por vivienda, al igual que Barcelona, con 1.312 euros por vivienda. En esta clasificación aparecen nuevos municipios que no aparecían en el ranking anterior de recaudación total: Martorell, Igualada y Santa Perpètua de Mogoda, con valores que oscilan entre 1.900 y 1.300 euros por vivienda.

Por otro lado, entre los municipios con menores recaudaciones por vivienda, Salt se mantiene en la lista, con 591 euros por vivienda, acompañado por Santa Coloma de Gramenet, Blanes, Salou y Cambrils, con valores que están entre los 650 y 590 euros por vivienda. Estos municipios presentan una recaudación por vivienda inferior a la mitad en comparación con los de mayor recaudación, reflejando diferencias en sus mercados inmobiliarios y el nivel de actividad económica en relación con la vivienda.

7.2 COMUNIDAD AUTÓNOMA CATALUÑA

La FIGURA 23 muestra los ingresos totales por el hecho imponible vivienda aportados por los municipios catalanes a la administración pública autonómica catalana en 2023[14] . Se destacan los cinco municipios con mayores y menores aportaciones. De nuevo, Barcelona se sitúa muy por encima de los demás municipios, con una aportación de más de 876 millones de euros, le siguen Sabadell, Badalona, Terrassa y L'Hospitalet de Llobregat, grandes municipios en cuanto a población que aportan valores entre 70 y 77 millones de euros.

Los 5 municipios que aparecen en la tabla, aunque con menor importe, también se sitúan dentro de los que más reciben por parte de la Generalitat (FIGURA 6).

En el lado opuesto de la tabla encontramos municipios con aportaciones entre 5 y 8 millones de euros donde, aunque se trata de municipios más pequeños en cuando a población, los valores aportados son más de 10 veces inferiores que los destacados anteriormente. De menor a mayor, encontramos los siguientes municipios: Salt, Tortosa, Santa Perpètua de Mogoda, Sant Andreu de la Barca y Sant Vicenç dels Horts.

FIGURA 23: Municipios de Cataluña con mayores y menores recaudaciones por el hecho imponible vivienda de la administración pública autonómica en 2023

		Recaudaciones por el hecho imponible vivienda de la administración pública autonómica
5 municipios con mayor ingreso	Barcelona	876.352.348 €
	Sabadell	77.324.226 €
	Badalona	75.381.966 €
	Terrassa	**72.905.880 €**
	Hospitalet de Llobregat, L'	**70.676.548 €**
5 municipios con menor ingreso	Sant Vicenç dels Horts	8.153.394 €
	Sant Andreu de la Barca	8.137.366 €
	Santa Perpètua de Mogoda	6.598.917 €
	Tortosa	**6.451.712 €**
	Salt	**5.577.228 €**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda, Ministerio de vivienda y Agenda Urbana, Agencia Tributaria española (AEAT), Agencia Tributaria catalana (ATC), Instituto catalán de estadística (Idescat) y del Instituto Nacional de Estadística (INE).

FIGURA 24: Municipios de Cataluña con mayores y menores recaudaciones por el hecho imponible vivienda de la administración pública autonómica en relación con el número de viviendas en 2023

		Recaudaciones por el hecho imponible vivienda de la administración pública autonómica por vivienda
5 municipios con mayor contribución por vivienda	Sant Cugat del Vallès	1.824 €
	Sitges	1.692 €
	Castelldefels	1.460 €
	Barcelona	**1.254 €**
	Gavà	**1.115 €**
5 municipios con menor contribución por vivienda	Figueres	512 €
	Manresa	486 €
	Salt	476 €
	Lleida	**443 €**
	Tortosa	**345 €**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda, Ministerio de vivienda, Agencia Tributaria española (AEAT), Agencia Tributaria catalana (ATC), Instituto catalán de estadística (Idescat) y del Instituto Nacional de Estadística (INE)..

En cambio, si se recogen las recaudaciones que obtiene la Generalitat de los municipios por parque de viviendas, Barcelona pasa a estar en el cuarto puesto con 1.254 euros por vivienda, justo por encima de Gavà, y por debajo de Castelldefels, Sitges y Sant Cugat del Vallès.

Y de entre los municipios que menos aportan por vivienda, se encuentran de nuevo en la lista Salt y Tortosa como la tercera y la primera respectivamente, que menos recaudan. Esta lista la completan Figueres, Manresa y Lleida con valores entre 345 euros y 512 euros.

7.3 ESTADO

En la siguiente tabla (FIGURA 25) tenemos los 5 municipios catalanes que más aportan al estado y los 5 que menos lo hacen. Barcelona sigue siendo el municipio que más aporta con un valor de 107 millones de euros, muy por encima de Sitges, Sant

[14] Ver en el Anexo 2 el detalle de la recaudación autonómica..

FIGURA 25: Municipios de Cataluña con mayores y menores recaudaciones por el hecho imponible vivienda de la administración pública estatal en 2023

		Recaudaciones por el hecho imponible vivienda de la administración pública estatal
5 municipios con mayor ingreso	Barcelona	107.070.685 €
	Sitges	8.594.678 €
	Sant Cugat del Vallès	7.767.912 €
	Badalona	**7.233.780 €**
	Sabadell	**6.151.898 €**
5 municipios con menor ingreso	Mollet del Vallès	322.010 €
	Sant Vicenç dels Horts	254.399 €
	Premià de Mar	253.993 €
	Rubí	**71.756 €**
	Montcada i Reixac	**26.772 €**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda, Agencia Tributaria española (AEAT) y del Instituto Nacional de Estadística (INE).

FIGURA 26: Municipios de Cataluña con mayores y menores recaudaciones por el hecho imponible vivienda de la administración pública estatal en relación con el número de viviendas en 2023

		Recaudaciones por el hecho imponible vivienda de la administración pública estatal por vivienda
5 municipios con mayor contribución por vivienda	Sitges	463 €
	Martorell	273 €
	Sant Cugat del Vallès	226 €
	Esplugues de Llobregat	**218 €**
	Vilanova i la Geltrú	**156 €**
5 municipios con mayor contribución por vivienda	Mollet del Vallès	16 €
	Vendrell, El	11 €
	Santa Coloma de Gramanet	7 €
	Rubí	**2 €**
	Montcada i Reixac	**2 €**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda, Agencia Tributaria española (AEAT) y del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Cugat del Vallès, Badalona y Sabadell que recaudan importes entre 6 y 8.5 millones de euros.

Por el otro lado de la tabla se encuentra[15] Mollet del Vallès, Sant Vicenç dels Horts, Premià de Mar, Rubí y Montcada i Reixac como los municipios que menos recaudación aportan al estado, con valores que ni si quiera llegan a los 100 mil euros recaudados, como son los casos de Rubí y Montcada i Reixac. Esto es debido en gran medida a que parte de lo que recauda el estado en los diferentes municipios proviene del IRPF, impuesto que en algunos casos resulta en importes recaudatorios negativos debido a las deducciones.

Si se hace el mismo análisis por parque de vivienda, entre los municipios de los que más recauda el estado se encuentran Vilanova i la Geltrú, Esplugues de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Martorell y, en primer lugar, Sitges.

[15] Salt, Ripollet y Sant Andreu de la Barca presentan valores negativos pues la recaudación del IRPF es negativa (y supera en valor absoluto la del IVA), al presentar mayor valor las deducciones que la renta imputada.

Y entre los que menos aportan aparecen en esta lista Mollet del Vallès, El Vendrell, Santa Coloma de Gramanet, Rubí y Montcada i Reixac, municipios en los que el efecto de las deducciones en el IRPF es aún más evidente con cantidades como los 2 euros por vivienda de Rubí y Montcada i Reixac.

7.4 TOTAL

La FIGURA 27 muestra los municipios de Cataluña con los mayores y menores ingresos por recaudaciones relacionadas con la vivienda en 2023, sumando los valores de las tres administraciones públicas: estatal, autonómica y municipal.

Como era de esperar, Barcelona es, con diferencia, el municipio que más recauda, con casi 1.900 millones de euros, muy por encima del resto. 1.900,2 millones de euros, una cifra muy superior a la del resto de municipios. Esto se explica por su tamaño, su activa actividad inmobiliaria y su importancia como centro económico. Le siguen L'Hospitalet de Llobregat (164,2 M€), Sabadell (151,2 M€), Terrassa (150,4 M€) y Badalona (146,5 M€), todos con valores relativamente similares.

En el lado opuesto, los municipios con menores ingresos por este concepto tienen cifras mucho más bajas. Salt tiene el menor ingreso, con solo 12,5 millones de euros, seguido de Sant Andreu de la Barca (16,3 M€), Tortosa (19,5 M€), Sant Vicenç dels Horts (20,3 M€) y Ripollet (20,5 M€).

La FIGURA 28 muestra la relación entre las recaudaciones por el hecho imponible vivienda y el número de viviendas en cada municipio de Cataluña, considerando los impuestos estatales, autonómicos y municipales. Esto permite entender mejor qué municipios generan más ingresos en función del número de viviendas, independientemente de su recaudación total.

En esta clasificación, el ranking cambia respecto a la FIGURA 27, aunque Barcelona sigue apareciendo entre los municipios con mayores ingresos, esta vez aparece en cuarta posición con 2.720 euros por vivienda. Sin embargo, el municipio con mayor recaudación por vivienda es Sant Cugat del Vallès, con 4.011 euros, seguido por Sitges, Castelldefels y Santa Perpètua de Mogoda, cuyos valores oscilan entre 2.600 y 3.400 euros por vivienda. Estos valores tan altos podrían estar relacionados con viviendas de mayor valor y una mayor carga fiscal en estos municipios.

Por otro lado, los municipios con menores recaudaciones por vivienda presentan cifras más bajas. Tortosa ocupa el último lugar, con un valor de 1.045 euros por vivienda, mientras que Salt, Blanes, Santa Coloma de Gramenet y Ripollet presentan valores entre 1.000 y 1.400 euros por vivienda, estos municipios generan ingresos más bajos por unidad habitacional.

FIGURA 27: Municipios de Cataluña con mayores y menores recaudaciones por el hecho imponible vivienda de las administraciones públicas en 2023

		Recaudaciones por el hecho imponible vivienda de las diferentes administraciones públicas en 2023
5 municipios con mayor ingreso	Barcelona	1.900.294.672 €
	Hospitalet de Llobregat, L'	164.259.493 €
	Sabadell	151.292.329 €
	Terrassa	**150.408.755 €**
	Badalona	**146.509.272 €**
5 municipios con menor ingreso	Ripollet	20.534.088 €
	Sant Vicenç dels Horts	20.382.923 €
	Tortosa	19.536.136 €
	Sant Andreu de la Barca	**16.352.310 €**
	Salt	**12.494.976 €**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda, INE, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

FIGURA 28: Recaudación por el hecho imponible vivienda en 2023 en relación con el número de viviendas en los municipios de Cataluña

		Recaudaciones por el hecho imponible vivienda de las diferentes administraciones públicas en 2023 en relación con el número de viviendas
5 municipios con mayor contribución por vivienda	Sant Cugat del Vallès	4.011 €
	Sitges	3.463 €
	Castelldefels	2.787 €
	Barcelona	**2.720 €**
	Santa Perpètua de Mogoda	**2.598 €**
5 municipios con menor contribución por vivienda	Ripollet	1.360 €
	Santa Coloma de Gramanet	1.311 €
	Blanes	1.205 €
	Salt	**1.066 €**
	Tortosa	**1.045 €**

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

8. *Resultados de la distribución recaudatoria*

En la siguiente ilustración (FIGURA 29), de forma resumida, se muestra el porcentaje de la recaudación respecto al total del conjunto de tributos para cada sujeto activo.

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) concentra un 80.2% de la recaudación municipal, le sigue, con un 12.3%, el impuesto sobre viviendas de transmisiones naturales urbanas (IIVNTU) y el 7.5% de la recaudación que falta se divide entre los 5 impuestos municipales restantes.

La recaudación autonómica se concentra con mayor porcentaje entre el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP), suponiendo cerca de un 42% del total, y el Impuesto de Patrimonio, este con un porcentaje del 32%. De forma residual encontramos el impuesto a las viviendas vacías (0.1%) y el porcentaje restante se divide entre el impuesto de Sucesiones con un 13.9%, AJD con un 6.8% y IRPF con un 5.8% del total recaudado.

Para el caso estatal, la recaudación proviene de dos conceptos, el IRPF y el IVA, con un porcentaje de 56.7% y 43.3%, respectivamente.

Otra forma de ver cómo se distribuye la recaudación de cada impuesto es por figura impositiva, es decir, por el motivo por el cual se recauda el impuesto (FIGURA 30).

En el caso de transacciones de viviendas nuevas, el total recaudado viene dado por el impuesto sobre el valor añadido (IVA) y el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD).

Para el concepto de construcción y urbanismo, la mayor parte de la recaudación se centra en el impuesto a las construcciones, instalaciones y obras, con un 75.6%, le sigue el impuesto a las licencias urbanísticas con un 20.3%, el 4.1% restante se distribuye entre el impuesto a los aprovechamientos urbanísticos, otros servicios y las cedulas de habitabilidad. Todos estos impuestos son recaudados por los municipios.

La mayor parte de la recaudación para transacciones de vivienda usada viene dada por el impuesto a las transmisiones patrimoniales (ITP), con un 54.7% de la recaudación total, seguido del IIVNTU, el impuesto de Sucesiones y finalmente, por el impuesto a Actos Jurídicos Documentados (AJD).

En último lugar, para la imposición a la propiedad, la recaudación se concentra mayoritariamente en el impuesto de bienes inmuebles (IBI) con un 67.8% del total para este concepto, le sigue el impuesto al patrimonio, con un 23.4% y con una cantidad menor siguen el IRPF y el impuesto a viviendas vacías.

FIGURA 29: Distribución de los impuestos por sujeto activo y porcentaje que supone

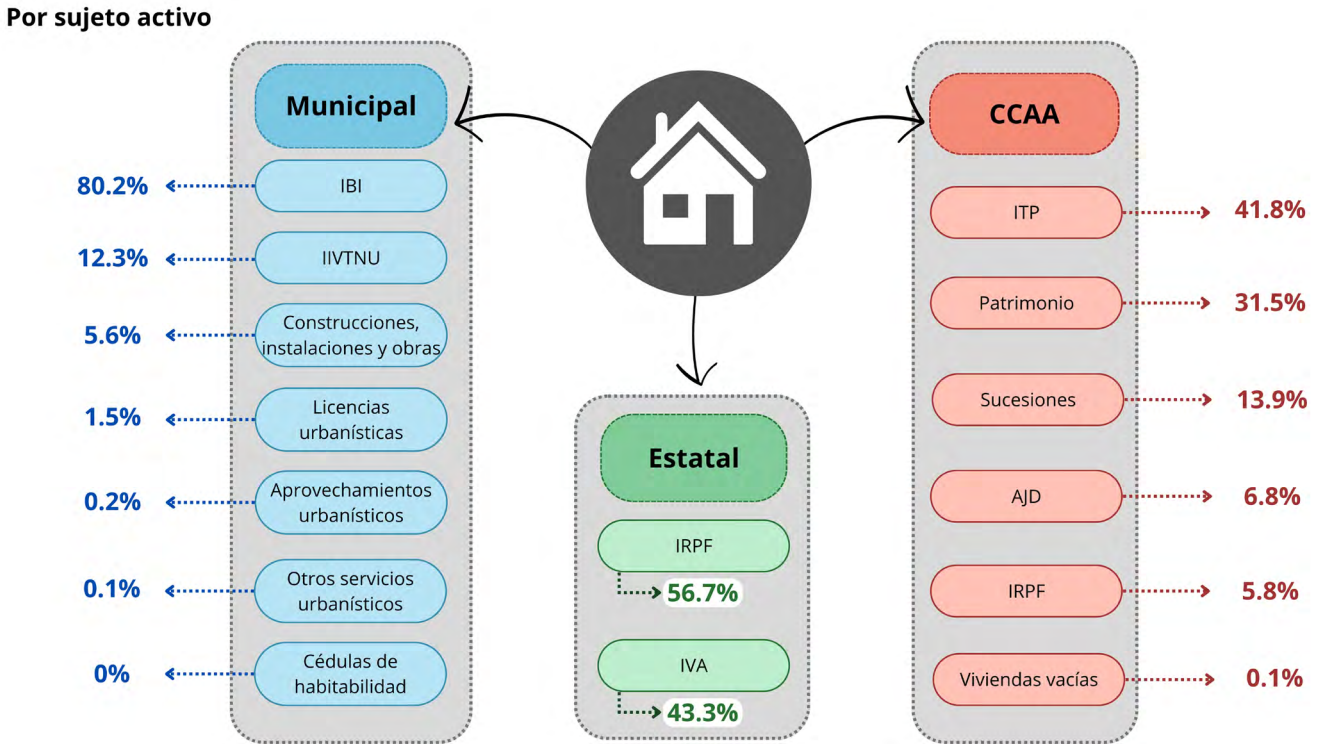
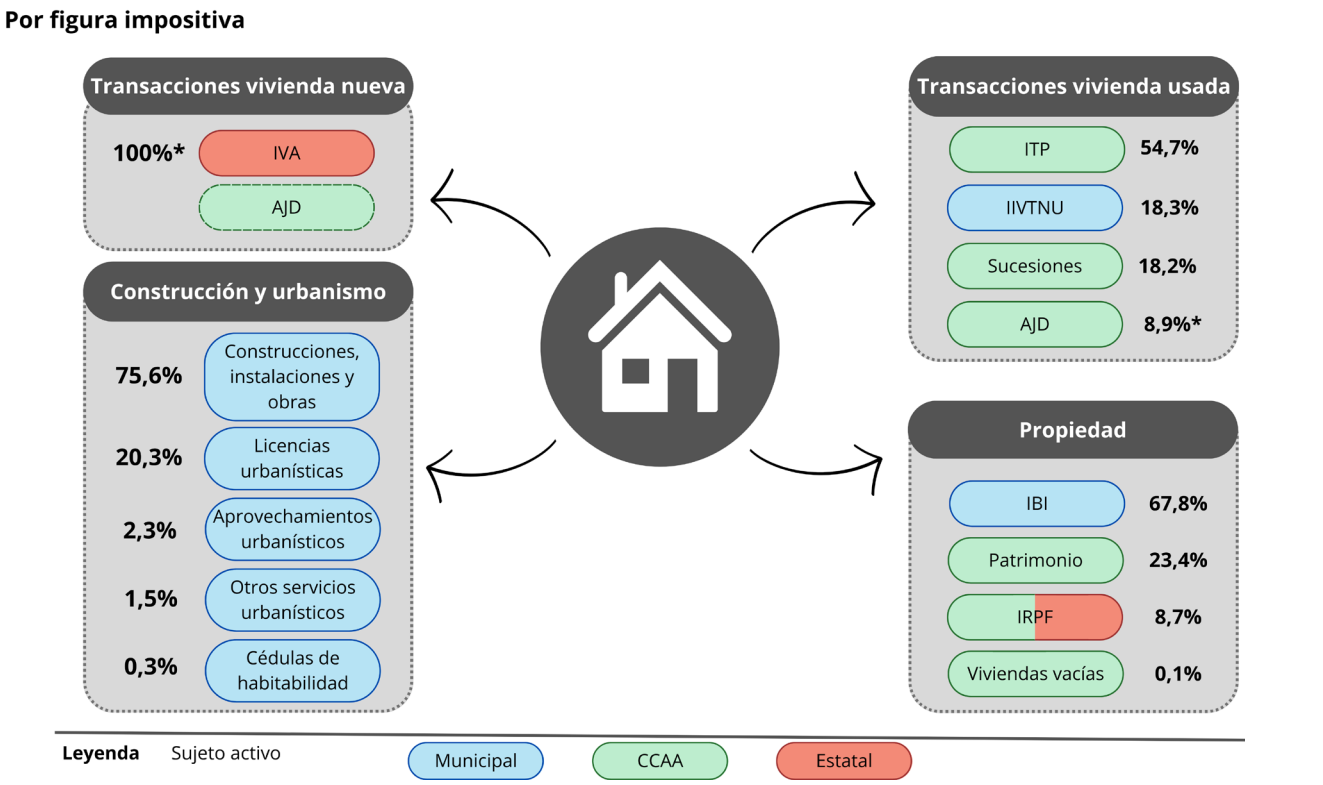


FIGURA 30: Distribución de los impuestos por figura impositiva y porcentaje que suponE



* No ha sido posible diferenciar la recaudación por transición de vivienda nueva y vivienda usada para el impuesto AJD. Por ese motivo, el total de recaudación se ha asignado a las transacciones de vivienda usada, ya que suponen la mayoría de las operaciones.

9. *Proporción del gasto en vivienda realizado por las diferentes administraciones con relación a la recaudación por el hecho imponible vivienda*

En la FIGURA 31 se presenta la proporción entre los gastos totales en vivienda realizados por las diferentes administraciones municipales en relación con los ingresos totales recaudados por el mismo motivo, destacando los cinco municipios con mayores y menores proporciones en el año 2023.

La tabla evidencia algunas diferencias en cómo los municipios de Cataluña utilizan los recursos que se obtienen de este concepto. Por lo tanto, esta métrica nos proporciona información sobre la cantidad que cada administración pública municipal invierte en acciones de vivienda en comparación con lo que recauda por este impuesto.

Entre los municipios con mayor proporción, destaca Barcelona, que invierte un 38.40% de sus ingresos a gastos totales en vivienda. Le siguen Olot (33.91%) y Salt (31.87%), los dos municipios más pequeños en comparación. Santa Coloma de Gramenet y El Prat de Llobregat, con proporciones del 29.89% y 28.56%, respectivamente, también muestran una notable dedicación a la vivienda en relación con su capacidad de recaudar recursos procedentes del hecho imponible vivienda.

Por otro lado, en cuanto a los municipios con menor proporción, en L'Hospitalet de Llobregat, solo el 4.03% de los ingresos por el hecho imponible vivienda se destina a gastos en vivienda, lo que podría indicar una diversificación en la asignación presupuestaria hacia otras prioridades locales. Le siguen Sant Cugat del Vallès (4.14%) y Esplugues de Llobregat (4.80%), que destinan porcentajes similares, reflejando un bajo nivel de inversión relativa en políticas de vivienda. Sant Vicenç dels Horts (4.89%) y Barberà del Vallès

FIGURA 31: Municipios con la mayor y menor proporción de gastos en vivienda respecto a los ingresos por vivienda (a nivel municipal)

		Proporción entre los gastos totales municipales en vivienda y las recaudaciones por el mismo concepto de las administraciones públicas municipales
Municipios con mayor proporción	Barcelona	38,40%
	Olot	33,91%
	Salt	31,87%
	Santa Coloma de Gramanet	**29,89%**
	Prat de Llobregat, El	**28,56%**
Municipios con menor proporción	Barberà del Vallès	5,09%
	Sant Vicenç dels Horts	4,89%
	Esplugues de Llobregat	4,80%
	Sant Cugat del Vallès	**4,14%**
	Hospitalet de Llobregat, L'	**4,03%**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda...

(5.09%) completan la lista de municipios con menor proporción. De hecho, algunos de estos municipios ni siquiera se gastan los recursos generados por la recaudación por tasas de construcción y urbanismo en 2023. Este es el caso de los municipios con las proporciones más bajas de gasto en vivienda a relación a lo recaudado por estas tasas, que son: Barberà del Vallès (45.24%), Esplugues de Llobregat (38.93%), Sant Cugat del Vallès (41.15%), Tortosa, que apenas alcanza el 23.74% y Sant Adrià de Besòs (25.95%).

En la FIGURA 32 se presenta la proporción entre los gastos totales en vivienda realizados por Cataluña en relación con los ingresos totales recaudados por el mismo motivo debidamente territorializados municipalmente tal y como se ha definido en el apartado de metodología. A título ilustrativo la recaudación del ITP, se ha territorializado usando las transmisiones de vivienda de segunda mano de cada municipio y los gastos de acorde al número de viviendas. En la Tabla se destacan los cinco municipios con mayores y menores proporciones en el año 2023. Cabe recordar que no es que la Generalitat dedique ese importe de gasto a cada municipio, pero que este importe territorializado sería aquél de acorde al número de viviendas del municipio. Los municipios que dedican una mayor proporción de la recaudación a gastos de vivienda son: Tortosa, Lleida, Salt, Manresa y Figueres. En todos los casos, la proporción se sitúa entre el 23.8% y el 35.3%. En este caso la distancia entre aquellos municipios con una proporción menor y aquellos con una proporción mayor es más reducida que en el caso municipal pues los municipios que dedican una menor proporción de su recaudación al gasto en vivienda

FIGURA 32: Municipios con la mayor y menor proporción de gastos en vivienda respecto a los ingresos por vivienda (a nivel autonómico)

		Proporción de gastos en vivienda respecto a los ingresos por vivienda (a nivel autonómico)
Municipios con mayor proporción	Tortosa	35,29%
	Lleida	27,51%
	Salt	25,59%
	Manresa	**25,05%**
	Figueres	**23,78%**
Municipios con menor proporción	Gavà	10,93%
	Barcelona	9,71%
	Castelldefels	8,34%
	Sitges	**7,20%**
	Sant Cugat del Vallès	**6,68%**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda, Ministerio de vivienda y Agenda Urbana, Agencia Tributaria española (AEAT), Agencia Tributaria catalana (ATC) y del Instituto Nacional de Estadística (INE).

FIGURA 33: Municipios con la mayor y menor proporción de gastos en vivienda respecto a los ingresos por vivienda (a nivel estatal)

		Proporción de gastos en vivienda respecto a los ingresos por vivienda (a nivel estatal)
Municipios con mayor proporción	Montcada i Reixac	8712,99%
	Rubí	6977,99%
	Santa Coloma de Gramanet	2220,05%
	Vendrell, El	**1433,85%**
	Mollet del Vallès	**1014,57%**
Municipios con menor proporción	Vilanova i la Geltrú	101,56%
	Esplugues de Llobregat	72,58%
	Sant Cugat del Vallès	69,92%
	Martorell	**57,90%**
	Sitges	**34,19%**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda, Agencia Tributaria española (AEAT) y del Instituto Nacional de Estadística (INE).

(Sant Cugat del Vallés, Sitges, Castelldefels, Barcelona i Gavà) dedican entre un 6.7% y un 10.9%.

En términos de los ingresos y gastos derivado por la actividad del estado español (FIGURA 33), los 5 municipios que dedican una menor proporción de la recaudación estatal al gasto de vivienda son[16] : Sitges, Martorell, Sant Cugat, Esplugues de Llobregat y Vilanova i la Geltrú con proporciones entre el 34% y el 101%, mientras que los municipios que dedican una mayor proporción de la recaudación al gasto territorializado serían Montcada i Reixac, Rubí, Santa Coloma de Gramanet, el Vendrell y Mollet del Vallés con proporciones muy superiores al 100%, motivadas por el escaso peso de la recaudación de los impuestos con hecho imponible vivienda en el caso estatal.

Finalmente, en términos totales (FIGURA 34), Sant Cugat del Vallés, Sitges, Esplugues de Llobregat, Sant Joan Despí y Barberà del Vallès son los municipios

FIGURA 34: Municipios con la mayor y menor proporción de gastos en vivienda respecto a los ingresos por vivienda (en términos totales))

		Proporción de gastos en vivienda respecto a los ingresos por vivienda (en términos totales)
Municipios con mayor proporción	Salt	43,91%
	Olot	36,73%
	Santa Coloma de Gramanet	35,97%
	Manresa	**34,84%**
	Ripollet	**33,04%**
Municipios con menor proporción	Barberà del Vallès	16,38%
	Sant Joan Despí	15,03%
	Esplugues de Llobregat	14,30%
	Sitges	**12,30%**
	Sant Cugat del Vallès	**9,01%**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda, Ministerio de vivienda y Agenda Urbana, Agencia Tributaria española (AEAT), Agencia Tributaria catalana (ATC) y del Instituto Nacional de Estadística (INE).

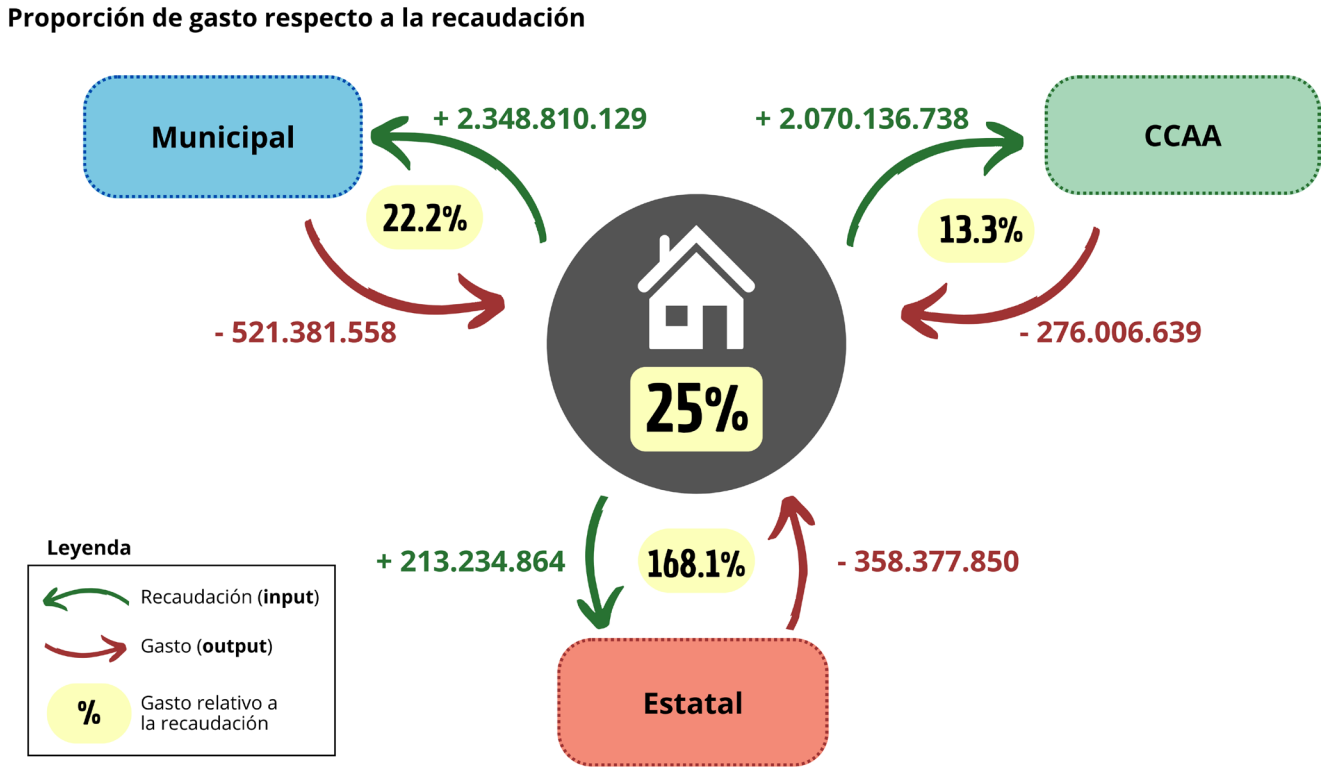
[16] Salt, Ripollet y Sant Andreu de la Barca presentan valores negativos pues la recaudación del IRPF es negativa (y supera en valor absoluto la del IVA), al presentar mayor valor las deducciones que la renta imputada.

donde se dedica una menor parte de lo recaudado a los gatos de vivienda (entre un 9% y un 16%). Mientras que Salt, Olot, Santa Coloma de Gramanet, Manresa y Ripollet son aquellos donde se dedica una proporción mayor (entre 43% y un 33%). Siendo la media un 25%. De todas formas, estas proporciones están muy influenciadas por el aumento en el gasto derivado de los Fondos Next Generation. Si utilizamos la información del gasto estatal y por CCAA de 2019 en lugar del de 2023, la media seria de un 15.93%. Es decir, las diferentes administraciones se gastan en vivienda menos de una quinta parte de lo recaudado por el hecho imponible vivienda.

De forma resumida e ilustrativa, así se ve la relación de recursos obtenidos y gastados por las diferentes administraciones (FIGURA 35).

La proporción de gasto respecto a la recaudación, en valores totales, se establece en un 25%, es decir, el gasto que reciben los hogares por parte de las administraciones públicas en concepto de vivienda son un 25% del total que han aportado. Separado por administración, esta proporción se establece en 22.2% para los conceptos municipales, en 13.3% para los autonómicos y en un 168.1% para los estatales.

FIGURA 35: Representación de la proporción entre el gasto y la recaudación para cada sujeto activo



10. *Conclusiones e implicaciones de política económica*

En este monográfico se ha detallado la parte de la recaudación por el hecho imponible vivienda que las administraciones públicas dedican verdaderamente a políticas de vivienda en 2023. En este sentido, **los resultados muestran una media del 25%, cuyo máximo se sitúa en el 43.9% y cuyo mínimo en el 9%.** En otras palabras, las diferentes administraciones públicas dedican a las políticas de vivienda de los municipios catalanes, una cuarta parte de los recursos recaudados. Este número se puede considerar sesgado al alza ya que ha sido calculado en un año que incluye partidas provenientes de los **Fondos Next Generation. Sin ellos la media se situaría en el 15.93%.** Es decir, las diferentes administraciones públicas dedicarían a las políticas de gasto en vivienda de los municipios catalanes alrededor de una sexta parte de los recursos generados. Desde el punto de vista de la política de vivienda es evidente que el escaso presupuesto aportado, hasta el momento, es un síntoma de que para los gobernantes la política de vivienda no ha sido una prioridad, sino una fuente de ingresos[17]. Este hecho no debería ser llamativo, pues según *Housing Europe* (2019), **España se sitúa a la cola de los países europeos en el porcentaje de vivienda social en manos del sector público (alrededor del 2.5% cuando la media europea es el 10%) y también en el volumen de gasto dedicado a las políticas de vivienda (aproximadamente un tercio de la media europea).**

Asimismo, **algunas de estas figuras impositivas,** aparte de representar una doble imposición por el mismo concepto (la base imponible de la tasa urbanística y el impuesto a la construcción es la misma), **no están correlacionadas con la eficiencia en el servicio**. Así, la eficiencia de la tasa urbanística en los ayuntamientos, **se mide por el tiempo de concesión** de las citadas licencias sufragadas por la tasa. En los ayuntamientos más grandes de Madrid, los resultados muestran una **enorme variabilidad en la tasa urbanística** (del 0.11% de Getafe al 3% de Majadahonda) que, además de **repercutir en el comprador final, no se ve reflejada en los tiempos de tramitación y concesión de las licencias**. Ayuntamientos como Móstoles con una tasa del 2.68% presentan tiempos medios de concesión (13.5 meses) superiores a otros como Getafe (12 meses) y Madrid (11 meses)[18] con tasas del 0.11 y 0.12%. A pesar de no contar con un estudio similar para los municipios catalanes, la práctica de superar los 3 meses también es recurrente y el sector documenta periodos medios de un año. Este aspecto no es inocuo. La elaboración del Plan General de Ordenación Urbana y el planeamiento específico tarda un total de 5 o 6 años; se suman 2 años para el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización y otros 2 años para la urbanización. Finalmente, hay que añadir otros 2,5 años de construcción teniendo en cuenta la petición de licencias. En total, un proceso de 10 o 12 años en el que el capital se mantiene bloqueado (no hablamos de casos excepcionales sino de media, como manifestó Salvador Illa[19] recientemente). **Experiencias internacionales como las de Canadá nos demuestran que se puede construir en mucho menos tiempo**[20]. ¿Es necesario construir nuevas viviendas? Sí. **El Banco de España cuantificó en 2023 el déficit de viviendas en España en 600.000**. Si durante un año se construyeran alrededor de 120.000 y con una demanda de nuevos hogares de 275.000, probablemente estaríamos hoy cerca de las 750.000. El lema principal del nuevo gobierno laborista en el Reino Unido es “poner a Gran Bretaña a construir de nuevo” y el movimiento YIMBI (yes in my backyard) está adquiriendo un creciente peso en la izquierda

[17] En los últimos días hemos conocido el anuncio de la Generalitat de Catalunya de aumentar los tipos impositivos del impuesto de transmisiones patrimoniales para algunos colectivos o tipos de edificio transmitidos.
[18] Tiempos siempre ampliamente superiores a aquellos marcados normativamente para la resolución de licencias (3 meses)..
[19] Por ejemplo aquí: *https://elmon.cat/moneconomia/es/consumo/la-apuesta-de-illa-para-crear-vivienda-rapida-nuevos-barrios-y-agilizar-tramites-*
[20] 10.000 viviendas en 6 meses. *https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/13102530/11/24/canada-ensena-a-espana-como-resolver-la-crisis-de-la-vivienda-levantar-miles-de-casas-en-meses-es-posible.html*

anglosajona. Con medidas agresivas se puede revertir la trayectoria. Como explica The Economist, en Auckland, Nueva Zelanda, en 2016 se rezonificó el 75% de la ciudad para permitir edificios en lugar de casas, aumentar en altura, permitir viviendas de menor tamaño y crecer en densidad. Un estudio de la Universidad de Auckland indica que, ajustando por calidad y tamaño, los alquileres son un 28% más bajos de lo que habrían sido sin las reformas.

Las buenas políticas de vivienda requieren inversión. Una buena política de vivienda estable y consistente en el tiempo implica dedicar recursos, no sólo regular. Tener un seguro de impago público que aporte seguridad jurídica al propietario para captar viviendas vacías o incentivar alquileres asequibles requiere inversión. Incentivar a los propietarios a poner alquileres por debajo del precio de mercado mediante un incentivo fiscal, supone un esfuerzo económico (e implica menor recaudación). Las ayudas para pagar el alquiler o la hipoteca a personas vulnerables y/o jóvenes requieren inversión. Y, por supuesto, tener un parque de vivienda público en alquiler social para atender las necesidades de los más vulnerables sin necesidad de trasladar la responsabilidad a los propietarios implica destinar recursos económicos. **Si simplemente este porcentaje creciera el triple** (alrededor del 75% de la recaudación por el hecho imponible vivienda) **durante los próximos 10 años habría el presupuesto suficiente para generar las viviendas sociales que necesita el país para equipararse al valor medio que tienen otros países de la UE.** Así, si simplemente se condicionara el porcentaje del presupuesto a su dedicación a la política de vivienda, de donde proceden sus recursos, aceleraríamos la mejora en los problemas de accesibilidad que conocemos. **Pensar que la vivienda es tercer o quinto pilar del Estado del bienestar implica una inversión económica, como los otros pilares del Estado del bienestar, dinero que en el caso de la vivienda ya se recauda por el mismo hecho imponible.**

Bibliografía

Asprima (2024). *Estudio comparado de la tasa urbanística en distintos ayuntamientos de la CAM*.

Banco de España (2023). *Informe Anual*. Capítulo 4.

García-Montalvo, J. y J. M. Raya (2023). «*Reformas sensatas para una vivienda asequible*». En Un país posible. Manual de reformas políticamente viables. Barcelona: Deusto: 257-276.

Housing Europe (2019). *The State of Housing in the EU*.

Anexo I : Tabla de resultados de la recaudación y el gasto municipal territorializado

Recaudación / Gasto municipal

Municipio	Total ingresos nivel municipal	Total gastos nivel municipal	Proporción municipal	Total ingresos municipales por vivienda	Total gastos municipales por vivienda
Badalona	63.893.525	3.560.405	5,6%	716	40
Barberà del Vallès	16.562.865	842.809	5,1%	1.224	62
Barcelona	916.871.639	352.093.672	38,4%	1.312	504
Castelldefels	33.000.000	5.753.155	17,4%	1.209	211
Cerdanyola del Vallès	26.495.000	1.802.618	6,8%	1.143	78
Cornellà de Llobregat	37.894.368	3.805.253	10,0%	1.053	106
Esplugues de Llobregat	21.325.000	1.023.800	4,8%	1.160	56
Gavà	22.695.250	3.461.512	15,3%	1.143	174
Granollers	21.620.010	3.392.888	15,7%	845	133
Hospitalet de Llobregat, L'	89.265.000	3.598.679	4,0%	841	34
Igualada	22.489.100	3.817.976	17,0%	1.313	223
Manresa	33.086.000	8.370.348	25,3%	989	250
Martorell	13.918.656	1.528.145	11,0%	1.323	145
Mataró	46.723.706	5.512.101	11,8%	915	108
Mollet del Vallès	15.572.869	2.505.831	16,1%	754	121
Montcada i Reixac	18.204.055	2.289.166	12,6%	1.234	155
Pineda de Mar	11.050.000	1.682.932	15,2%	688	105
Prat de Llobregat, El	22.988.809	6.564.863	28,6%	895	256
Premià de Mar	10.172.000	646.230	6,4%	838	53
Ripollet	10.916.501	2.555.371	23,4%	723	169
Rubí	31.675.647	3.670.922	11,6%	1.001	116
Sabadell	67.816.204	6.450.367	9,5%	746	71
Sant Adrià de Besòs	16.437.000	1.669.160	10,2%	1.113	113
Sant Andreu de la Barca	8.451.918	1.474.643	17,4%	837	146
Sant Boi de Llobregat	31.230.919	5.190.309	16,6%	936	156
Sant Cugat del Vallès	67.332.860	2.789.660	4,1%	1.961	81
Sant Feliu de Llobregat	18.097.500	2.435.028	13,5%	983	132
Sant Joan Despí	17.625.000	1.210.240	6,9%	1.305	90
Sant Pere de Ribes	13.231.361	1.694.576	12,8%	941	120
Sant Vicenç dels Horts	11.975.130	585.960	4,9%	1.111	54
Santa Coloma de Gramanet	29.600.000	8.848.579	29,9%	641	192
Santa Perpètua de Mogoda	18.071.796	2.030.287	11,2%	1.870	210
Sitges	24.316.000	2.710.692	11,1%	1.309	146
Terrassa	74.386.215	5.975.983	8,0%	760	61
Vic	17.927.127	4.712.035	26,3%	946	249

Recaudación / Gasto municipal

Municipio	Total ingresos nivel municipal	Total gastos nivel municipal	Proporción municipal	Total ingresos municipales por vivienda	Total gastos municipales por vivienda
Viladecans	30.294.912	4.518.598	14,9%	1.167	174
Vilafranca del Penedès	16.255.200	1.374.757	8,5%	915	77
Vilanova i la Geltrú	34.275.000	4.989.758	14,6%	1.102	160
Blanes	15.265.820	814.836	5,3%	602	32
Figueres	21.060.000	1.408.615	6,7%	1.001	67
Girona	45.534.100	3.820.720	8,4%	749	63
Lloret de Mar	21.265.100	3.576.578	16,8%	724	122
Olot	12.780.512	4.334.082	33,9%	837	284
Salt	6.920.004	2.205.366	31,9%	591	188
Lleida	62.785.123	8.944.523	14,2%	964	137
Cambrils	20.462.000	1.303.729	6,4%	645	41
Reus	44.189.880	4.317.180	9,8%	934	91
Salou	19.185.000	1.622.347	8,5%	597	50
Tarragona	58.609.510	6.477.426	11,1%	911	101
Tortosa	12.288.000	708.074	5,8%	657	38
Vendrell, El	24.720.938	4.708.774	19,0%	815	155

Anexo II : Tabla de resultados de la recaudación autonómica territorializada

Recaudación autonómica

Municipio	Recaudación CCAA	Proporción recaudación por municipio / recaudación total CCAA
TOTAL	**2.070.136.738**	**100%**
Badalona	75.381.966	3,6%
Barberà del Vallès	11.311.945	0,5%
Barcelona	876.352.348	42,3%
Castelldefels	39.862.242	1,9%
Cerdanyola del Vallès	21.423.550	1,0%
Cornellà de Llobregat	25.832.485	1,2%
Esplugues de Llobregat	17.822.344	0,9%
Gavà	22.141.506	1,1%
Granollers	20.249.279	1,0%
Hospitalet de Llobregat, L'	70.676.548	3,4%
Igualada	9.786.507	0,5%
Manresa	16.265.177	0,8%
Martorell	9.210.642	0,4%
Mataró	40.506.035	2,0%
Mollet del Vallès	15.314.366	0,7%
Montcada i Reixac	10.285.830	0,5%
Pineda de Mar	10.949.467	0,5%
Prat de Llobregat, El	20.842.349	1,0%
Premià de Mar	11.667.140	0,6%
Ripollet	9.900.625	0,5%
Rubí	24.358.293	1,2%
Sabadell	77.324.226	3,7%
Sant Adrià de Besòs	9.984.032	0,5%
Sant Andreu de la Barca	8.137.366	0,4%
Sant Boi de Llobregat	23.794.081	1,1%
Sant Cugat del Vallès	62.631.268	3,0%
Sant Feliu de Llobregat	17.578.322	0,8%
Sant Joan Despí	13.478.841	0,7%
Sant Pere de Ribes	14.289.329	0,7%
Sant Vicenç dels Horts	8.153.394	0,4%
Santa Coloma de Gramanet	30.640.165	1,5%
Santa Perpètua de Mogoda	6.598.917	0,3%
Sitges	31.422.360	1,5%
Terrassa	72.905.880	3,5%
Vic	12.358.307	0,6%

Recaudación autonómica

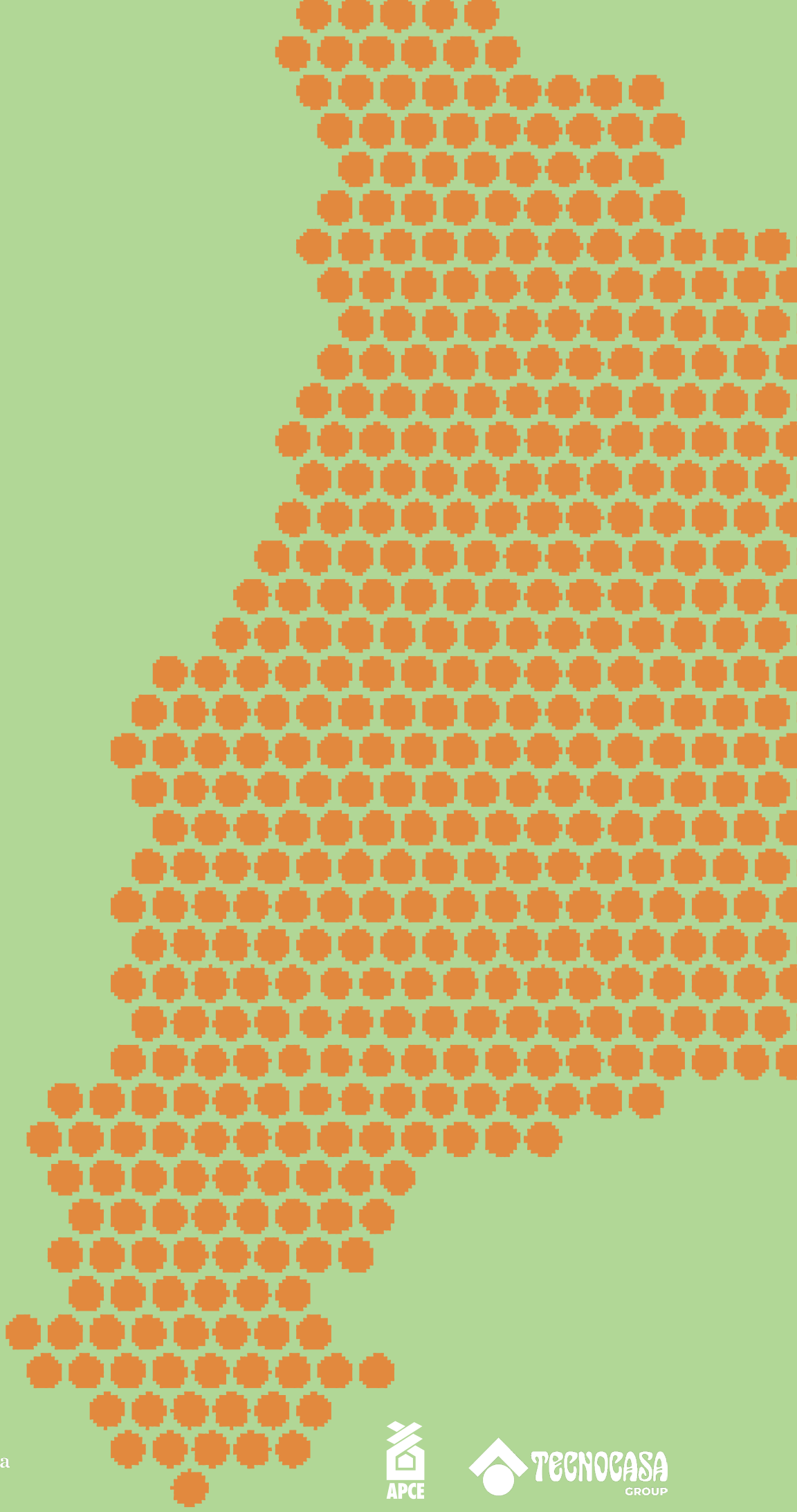
Municipio	Recaudación CCAA	Proporción recaudación por municipio / recaudación total CCAA
TOTAL	**2.070.136.738**	**100%**
Figueres	10.774.546	0,5%
Girona	38.575.117	1,9%
Lloret de Mar	19.428.407	0,9%
Olot	9.636.097	0,5%
Salt	5.577.228	0,3%
Lleida	28.855.165	1,4%
Cambrils	22.138.661	1,1%
Reus	24.537.254	1,2%
Salou	23.016.125	1,1%
Tarragona	35.755.303	1,7%
Tortosa	6.451.712	0,3%
Vendrell, El	18.935.516	0,9%

Anexo III : Características de los impuestos: hecho imponible y tipo de gravamen

Tributos	Hecho imponible	Tipo de gravamen
Impuesto sobre el Valor Añadido (**IVA**)	Primeras entregas de viviendas por el promotor.	**10%*** *4% VPO
Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (**IIVTNU**)	Aumento de valor que han experimentado los terrenos de naturaleza urbana desde la anterior transmisión.	**Varía según el municipio*.** *Máx. 30%
Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (**ITP**)	Transmisión onerosa de viviendas usadas.	**10% - 11%*** *5% menores 32 años *7% VPO
Actos Jurídicos Documentados (**AJD**)	Documentos notariales susceptibles de inscripción en registro público. (Primeras copias de escrituras públicas, constitución de hipotecas de viviendas)	**1,5%*** *0,5% reducido
Impuesto de Sucesiones y Donaciones (**ISD**)	Adquisición de viviendas por herencia, legado y donación.	**7% - 32%**
Impuesto sobre el Patrimonio	Viviendas que conforman el patrimonio neto de las personas físicas.	**0,21% - 3,48%**
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (**IRPF**)	▪ Obtención de rentas del capital inmobiliario por alquiler de vivienda. ▪ Imputación de rentas inmobiliarias.	• **Escala IRPF** • **2%**
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (**IBI**)	Ser titular de un derecho de propiedad o su derecho de uso.	**0,4% - 1,1%**
Viviendas vacías	Desocupación de una vivienda durante un periodo de tiempo de más de dos años sin causa justificada.	**Según tabla:** 13,3€/m2 - 39,9€/m2
Construcciones, instalaciones y obras (**ICIO**)	Construcción, instalación u obra que exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística.	**0,5% - 4%**
Licencias urbanísticas	Obtención de permisos para realizar actuaciones urbanísticas.	**Varían según el tipo de obra y el municipio.**

Cédulas de habitabilidad	Obtención del certificado que acredita que una vivienda cumple con las condiciones de habitabilidad.	**Varían según el municipio.**
Otros servicios urbanísticos	Prestación de servicios relacionados con el urbanismo, como informes o certificaciones.	**Varían según el municipio.**
Aprovechamientos urbanísticos	Aprovechamiento del incremento del valor del suelo debido a actuaciones urbanísticas.	**Varían según el municipio.**

Leyenda Transacción vivienda nueva | Transacciones vivienda usada | Propiedad | Construcción y urbanismo



upf. Universitat Pompeu Fabra Barcelona

APCE

TECNOCASA GROUP