



Habitatge. Despesa pública

CONTINGUT OFERT PER

APCE
ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE CATALUNYA**+ Debat**

Només un de cada quatre euros recaptats es reinverteix en polítiques habitacionals a Catalunya

Un informe elaborat per les càtedres APCE-UPF Habitatge i Futur i Grup Tecnocasa-UPF d'Anàlisi del Mercat de l'Habitatge revela una gran bretxa entre els ingressos fiscals generats pel mercat immobiliari i la inversió real de les administracions públiques en polítiques d'habitatge.

Text: Cecilia Vega

El 2023, les administracions públiques van recaptar a Catalunya prop de 5.000 milions d'euros relacionats amb l'habitatge: des de transmissions i construccions fins a altres taxes urbanístiques. No obstant, només 1.500 milions es van reinvertir en despesa habitacional. És a dir, només es destina a habitatge un de cada quatre euros generats pel mercat immobiliari. Aquesta és una de les principals conclusions de l'informe «La despesa pública en habitatge en relació amb la recaptació pel fet imposable habitatge», elaborat per la càtedra «Habitatge i Futur», de la Universitat Pompeu Fabra (UPF) i l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE) i la càtedra Grup Tecnocasa-UPF d'Anàlisi del Mercat de l'Habitatge.

Aquesta bretxa s'ha agreujat els últims anys: des del 2018, la recaptació fiscal pel «fet imposable habitatge» mostra una tendència creixent entre 2018 i 2023, mentre que la inversió pública en aquest àmbit

no ha seguit el mateix ritme, mantenint-se per sota del 30% del total recaptat en el període analitzat. Concretament, el 2023 es va dedicar a despesa en habitatge el 25,1% del total recaptat, percentatge que cau fins al 15,9% si s'exclouen els fons europeus Next Generation.

L'estudi, centrat en 51 municipis catalans amb més de 25.000 habitants –que concentren prop del 70% de la població i de les transaccions immobiliàries–, revela una preocupant desconexió entre el que es recapta del mercat immobiliari i el que s'inverteix per garantir l'accés a l'habitatge.

Una inversió desigual entre administracions i municipis

Si se segmenta per administracions, la fotografia és desigual: la Generalitat de Catalunya va recaptar uns

En xifres

El 2023 del total recaptat a Catalunya per habitatge es va invertir el 25% en polítiques habitacionals

Si s'exclouen els fons europeus Next Generation 15,9% va ser el percentatge invertit

El 2023, es van recaptar 5.000M€ vinculats a l'habitatge

La despesa real en habitatge: 1.517M€ per part de totes les administracions públiques catalanes

2.100 milions d'euros i va destinar un 13,3% a polítiques d'habitatge, els ajuntaments van ingressar 2.300 milions i van reinvertir-ne un 22,2%, mentre que l'administració estatal, amb alguna mica més de 213 milions de recaptació, destaca amb una ràtio de despesa del 168,1%, a causa que en molts municipis la recaptació neta va ser negativa per efecte de deduccions fiscals, especialment en l'IRPF.

L'anàlisi territorial també mostra importants disparitats. Si bé Barcelona encapçala el rànquing en termes absoluts –amb més de 1.900 milions d'euros recaptats i 350 milions invertits–, a l'ajustar l'anàlisi al nombre d'habitatges, municipis com Olot, Salt o Santa Coloma de Gramenet destaquen pel seu esforç inversor i superen la capital catalana al destinar una proporció significativament més gran dels seus ingres-

sos a polítiques habitacionals.

A l'extrem oposat es troben Sant Cugat del Vallès o Sitges que, malgrat recaptar fins a 2.500 € per unitat habitacional, en algun dels casos reinverteixen menys del 15% en habitatge.

Aquestes diferències reflecteixen, segons els autors de l'estudi, l'absència de criteris redistributius o de corresponsabilitat fiscal en l'assignació de la despesa habitacional.

Espanya, molt lluny de l'estàndard europeu d'habitatge social

L'informe assenyalava que Espanya se situa a la cua d'Europa en habitatge social. Com mostren les xifres, només l'1,13% del parc residencial espanyol està destinat a lloguer social, molt per sota de la mitjana de l'OCDE (7,75%) o de països com els Pa-



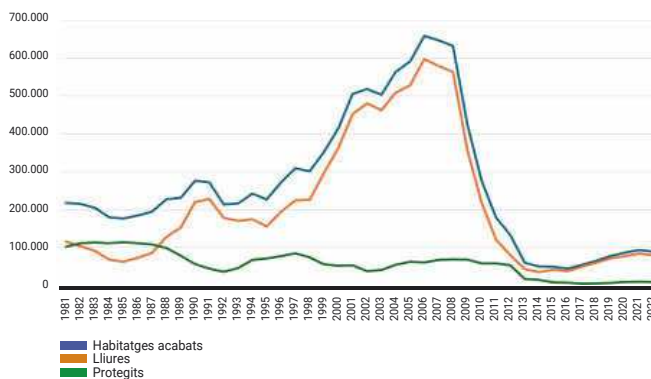


Espanya és a la cua d'Europa en habitatge social: només el 20% de l'habitatge protegit és promogut pel sector públic

Barcelona lidera en recaptació, però alguns municipis inverteixen més per habitatge

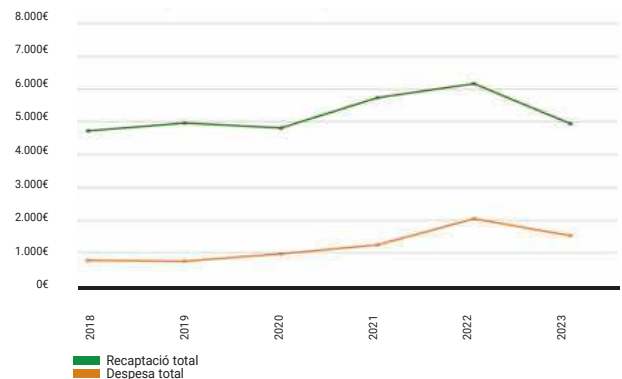
Evolució dels habitatges protegits respecte als habitatges lliures

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Ministeri de Transport i Mobilitat Sostenible.



Evolució de la recaptació total pel fet imposable habitatge a escala municipal, autonòmica i estatal

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri d'Hisenda, de l'Idescat i de l'INE.



isos Baixos (37,7%) i Àustria (23,6%). Falten 1,5 milions d'habitatges socials per arribar a nivells comparables a la mitjana europea, una escassetat que s'ha vist agreujada per la caiguda sostinguda de la producció d'habitatge protegit des de la crisi financera del 2008.

S'hi suma que, tal com mostra l'informe, 4 de cada 5 visats que s'atorguen per construir obra nova d'habitatge protegit són d'empreses promotores privades. Entre 2014 i 2022, només el 20% dels habitatges protegits van ser promoguts per entitats públiques.

L'habitatge com a dret

¿És possible acabar amb aquesta falta d'habitatge social? ¿Com es pot reequilibrar la relació entre recaptació i inversió per incrementar

aquestes xifres i aconseguir una política d'habitatge més equitativa?

L'estudi proposa un full de ruta ambiciós però clar: si durant la pròxima dècada es destinen el 75% dels ingressos generats pel «fet imposable habitatge» a polítiques habitacionals, Espanya podria corregir el dèficit estructural d'habitatge social i alinear amb els estàndards europeus.

Per aconseguir-ho seria necessària una transformació profunda que, a més de mecanismes de corresponsabilitat fiscal entre els diferents nivells de govern, ha de contemplar un marc financer estable i

sostingut per planificar l'ampliació del parc públic d'habitatge, amb objectius quantificables i mecanismes de seguiment. També són necessàries millores administratives per agilitzar la concessió de llicències urbanístiques, reduir els terminis de tramitació, revisar l'estructura de taxes per evitar duplicitats i fomentar una transparència més gran en l'ús dels recursos recaptats.

Per descomptat, totes aquestes propostes se sustenten, com remarquen els autors de l'estudi, sobre un canvi de prisma fonamental: l'habitatge requereix planificació pública, inversió sostinguda i voluntat política. És hora que la despesa en habitatge reflecteixi l'esforç fiscal que realitzen els ciutadans.

