

Impost als habitatges buits de Catalunya

Avaluació del seu impacte sobre el mercat de l'habitatge

Federico Todeschini

Mireia Borrell Porta

IVALUA

12 de febrer de 2024



CONTEXT



Preguntes d'interès

Quin ha estat l'impacte de l'impost...

1 en el nombre d'habitatges buits?

2 en el preu del lloguer?

3 en l'estoc d'habitatges destinats a lloguer assequible?



Breu descripció de la intervenció (I)

Llei 14/2015

Objectiu

reduir l'estoc d'habitatges buits
augmentar-ne la disposició a lloguer social

Base imposable

acumulat de m² no ocupats
durant més de dos anys
sense causa justificada

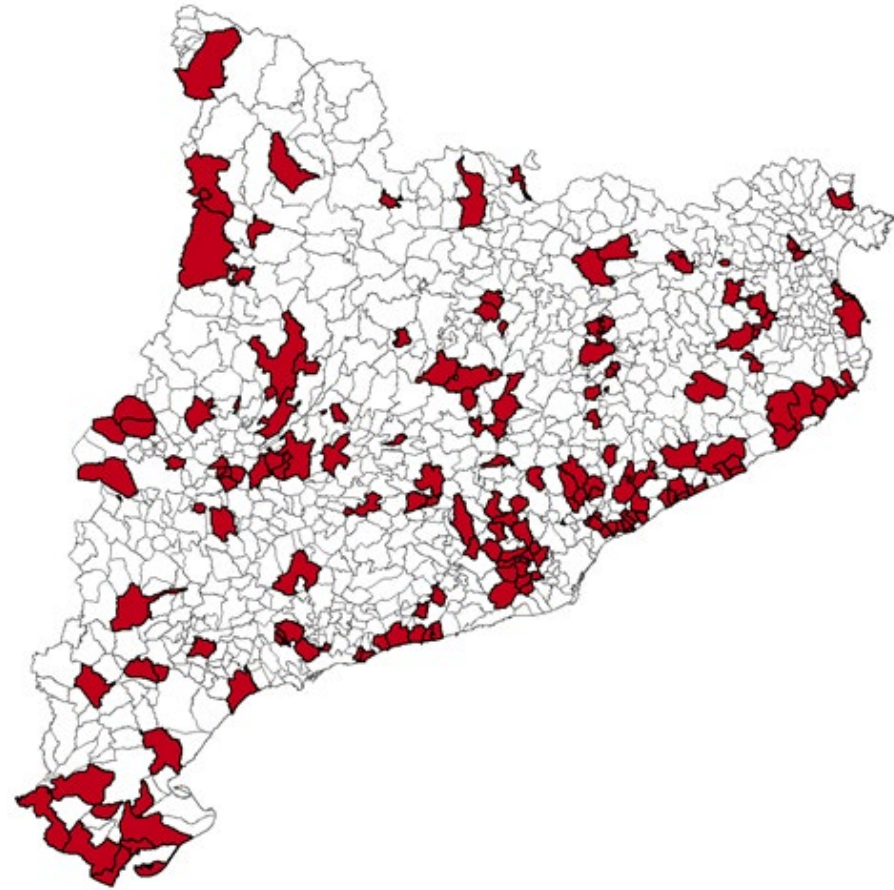
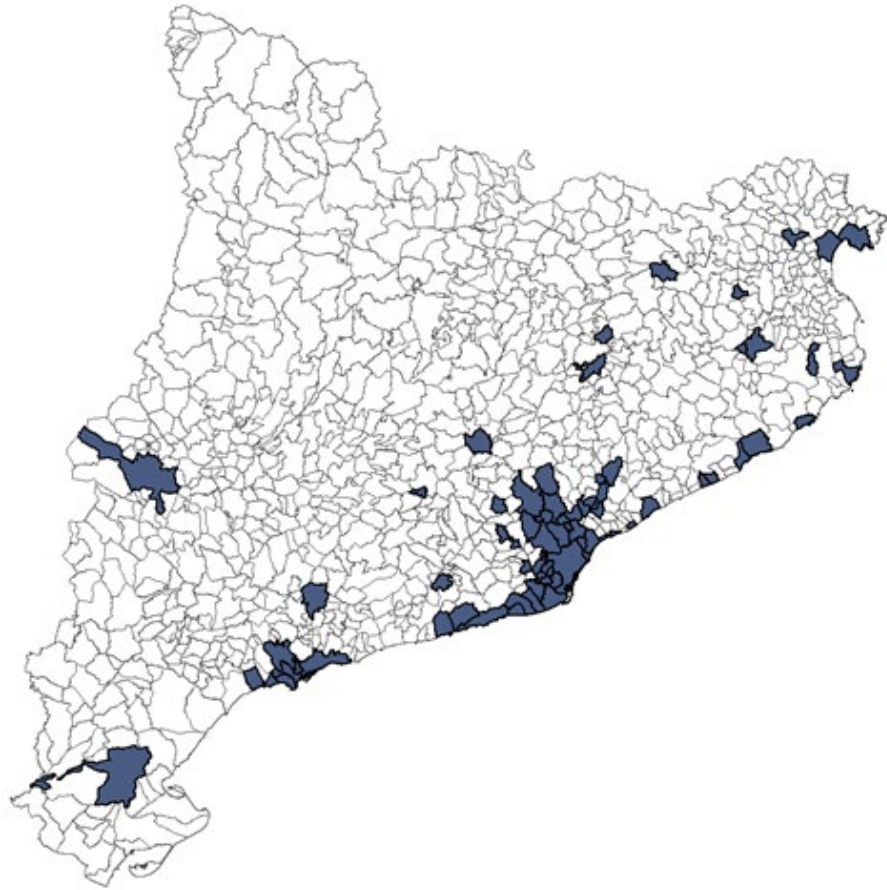
m2 acumulats	Euros anuals per m2
0 – 5.000	10
5.000 – 10.000	15
20.000 – 40.000	20
40.000 o més	30

Subjecte passiu

Persones jurídiques
propietàries d'habitatges buits
durant més de dos anys sense causa justificada
Habitatges situats en zona d'alta demanda acreditada



**Municipis amb alta demanda acreditada d'acord amb el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge:
Decret Llei 75/2014 (esquerra) i els afegits amb la Llei 4/2016 (dreta)**



Breu descripció de la intervenció (II)

Llei 14/2015

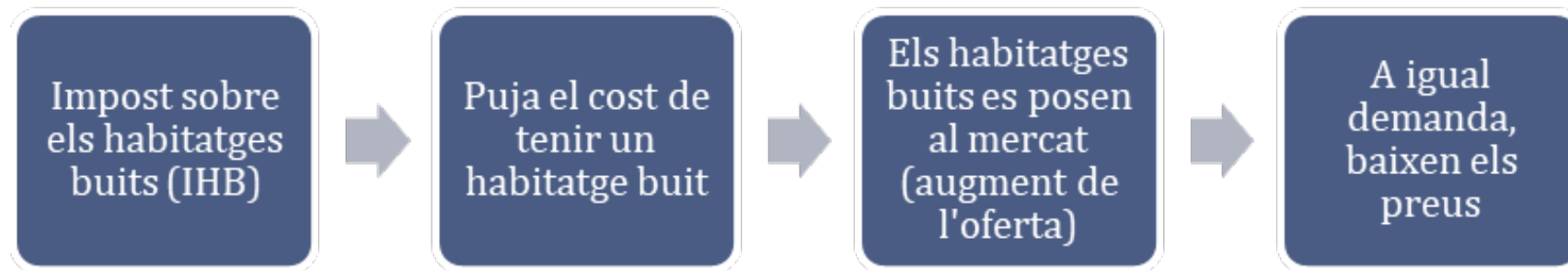
Bonificacions

Si els titulars dediquen una part del seu estoc d'habitatges a lloguer assequible poden bonificar una part de l'impost

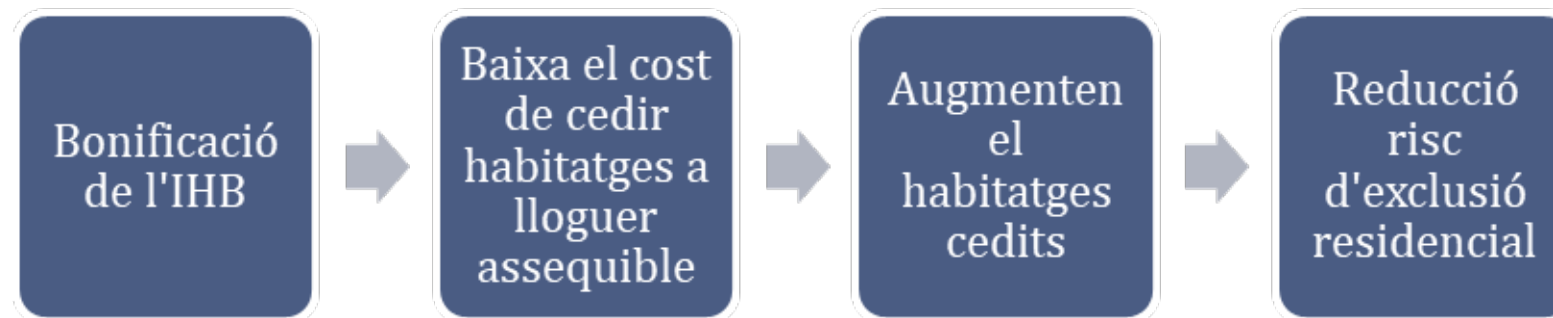
Percentatge d'habitatge destinats a lloguer assequible	Bonificació (%)
Del 5% al 10%	10
Més del 10% i fins al 25%	30
Més del 25% i fins al 40%	50
Més del 40%	75
Més del 67%	100



Objectiu 1 | reduir l'estoc d'habitatges buits



Objectiu 2 | augmentar-ne la disposició a lloguer social



Que en sabem de la seva efectivitat?

Llei 14/2015

Una mesura en auge...

França

Regne Unit

EUA

País Basc

Andalusia

Catalunya

... Però amb evidència escassa

França: Segú 2020

- Impost introduït a finals 1990
- Dades administratives 1995-2013
- Dobles diferències amb propensity score matching
- Reducció del 13% en el nombre d'habitatges buits



DESCRIPTIUS



Unes xifres...

Llei 14/2015

11%

% habitatges buits a Catalunya
(segons Cens 2011)

72

234

Nombre de municipis afectats
2014, 2016

198

Nombre de liquidacions presentades
(2015)

11,5
M€

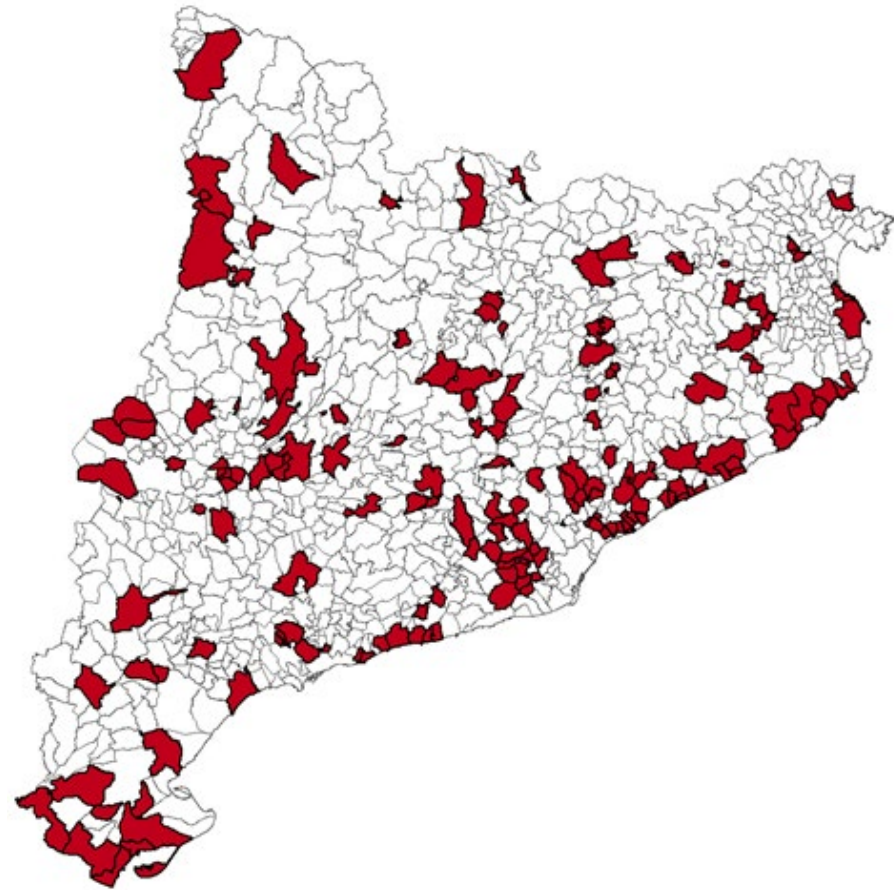
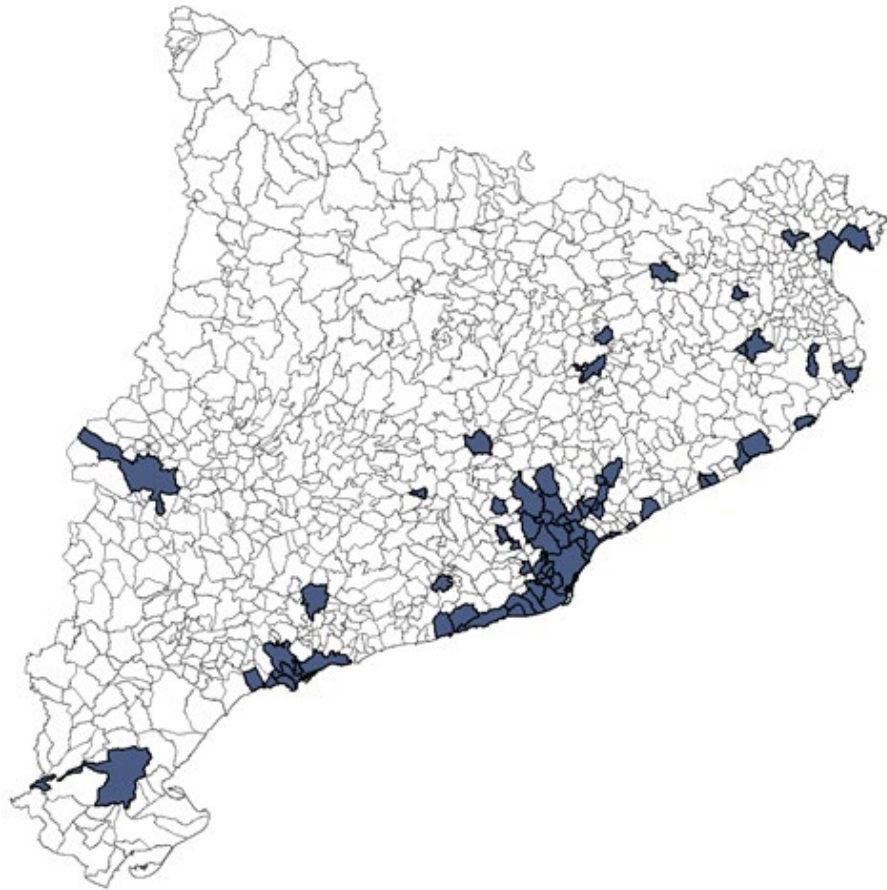
Recaptació, M€
(2015)

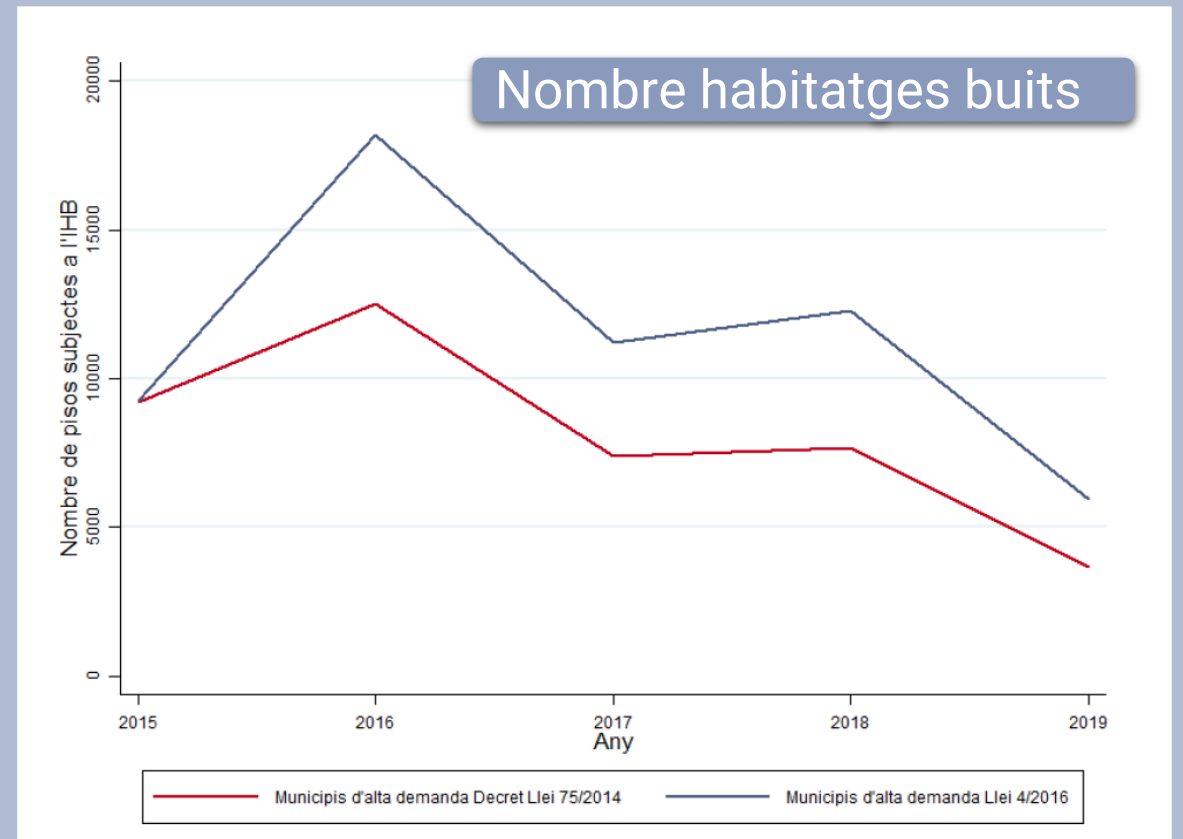
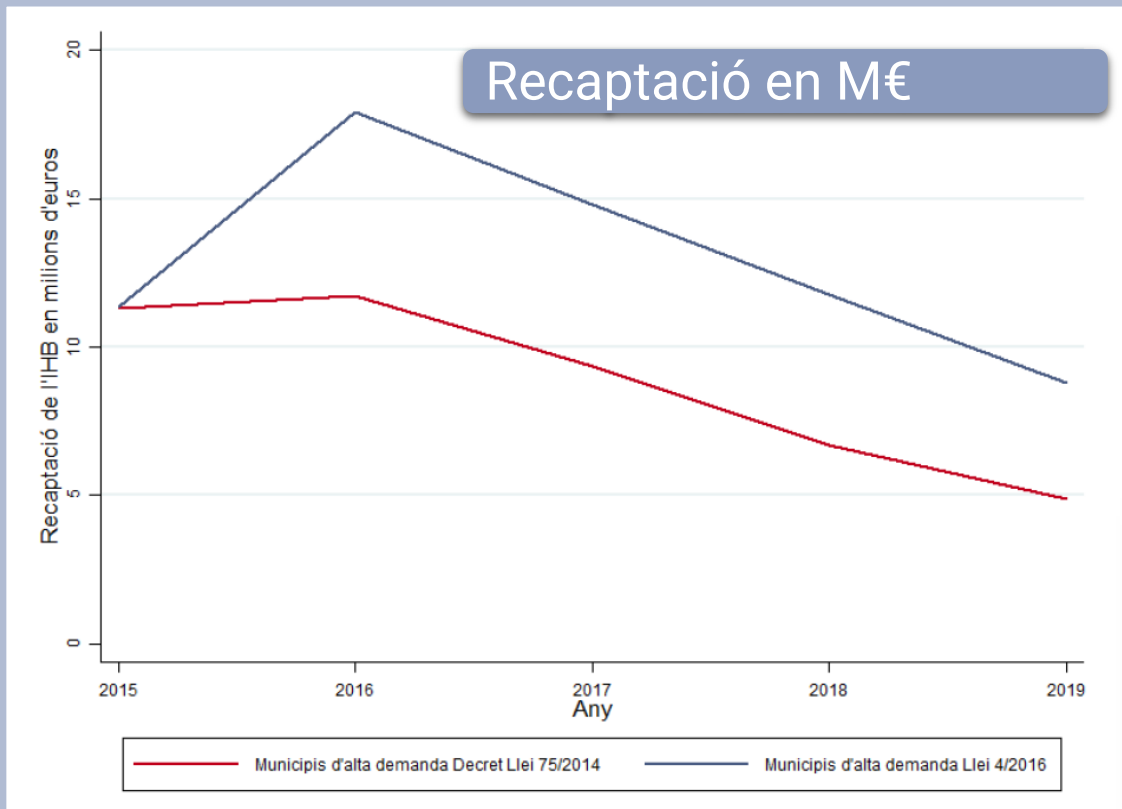
10
M€

Bonificacions, M€
(2015)

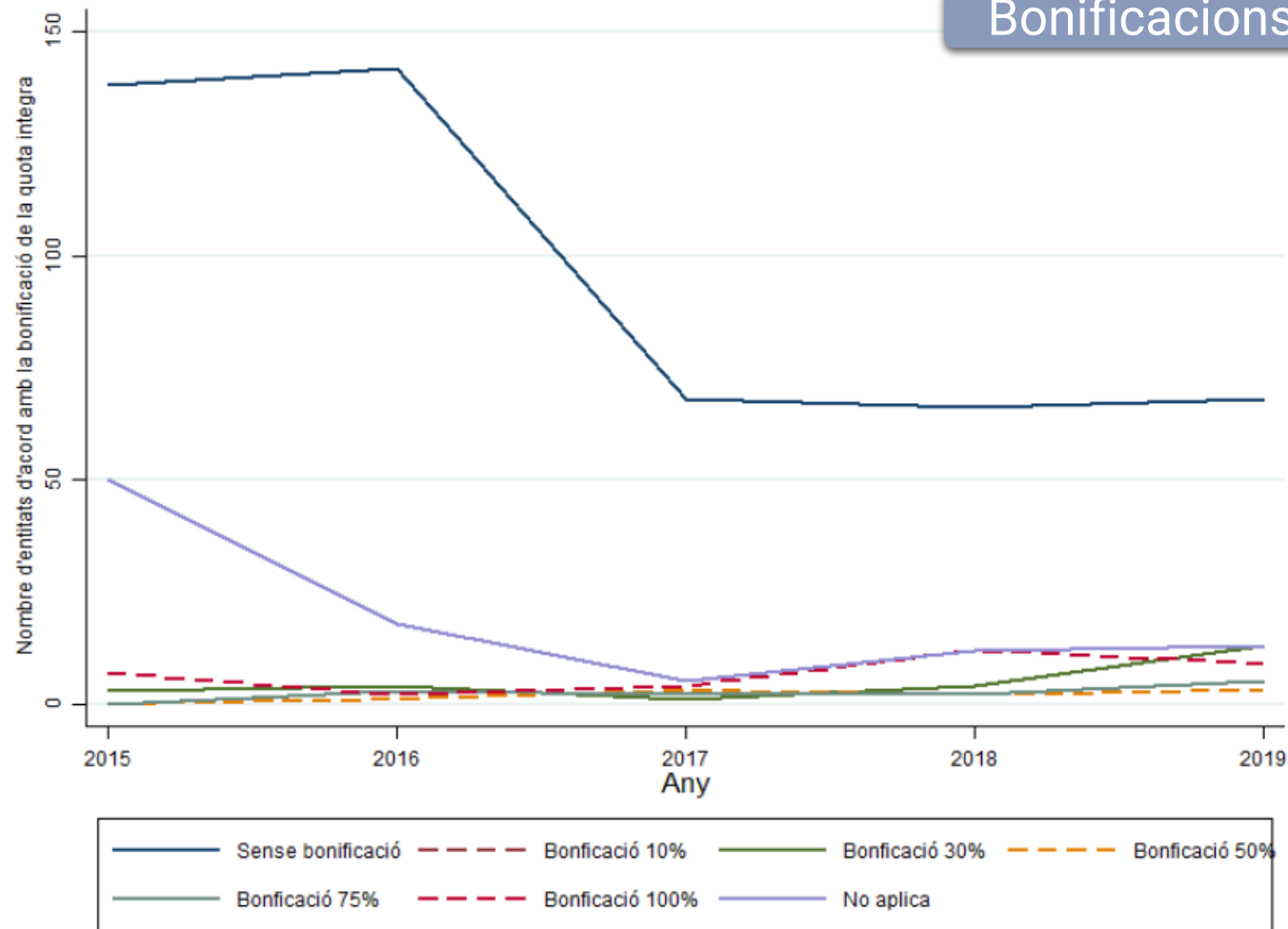


**Municipis amb alta demanda acreditada d'acord amb el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge:
Decret Llei 75/2014 (esquerra) i els afegits amb la Llei 4/2016 (dreta)**





Bonificacions



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència Tributària de Catalunya.

ANÀLISI



Nombre d'habitatges buits

Font: Agència Catalana de l'Aigua

Període, desagregació i freqüència: 2011-2019, municipal, anual

Preu del lloguer i nombre d'habitatges en lloguer

Font: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Període, desagregació i freqüència: 2015-2019, secció censal, anual

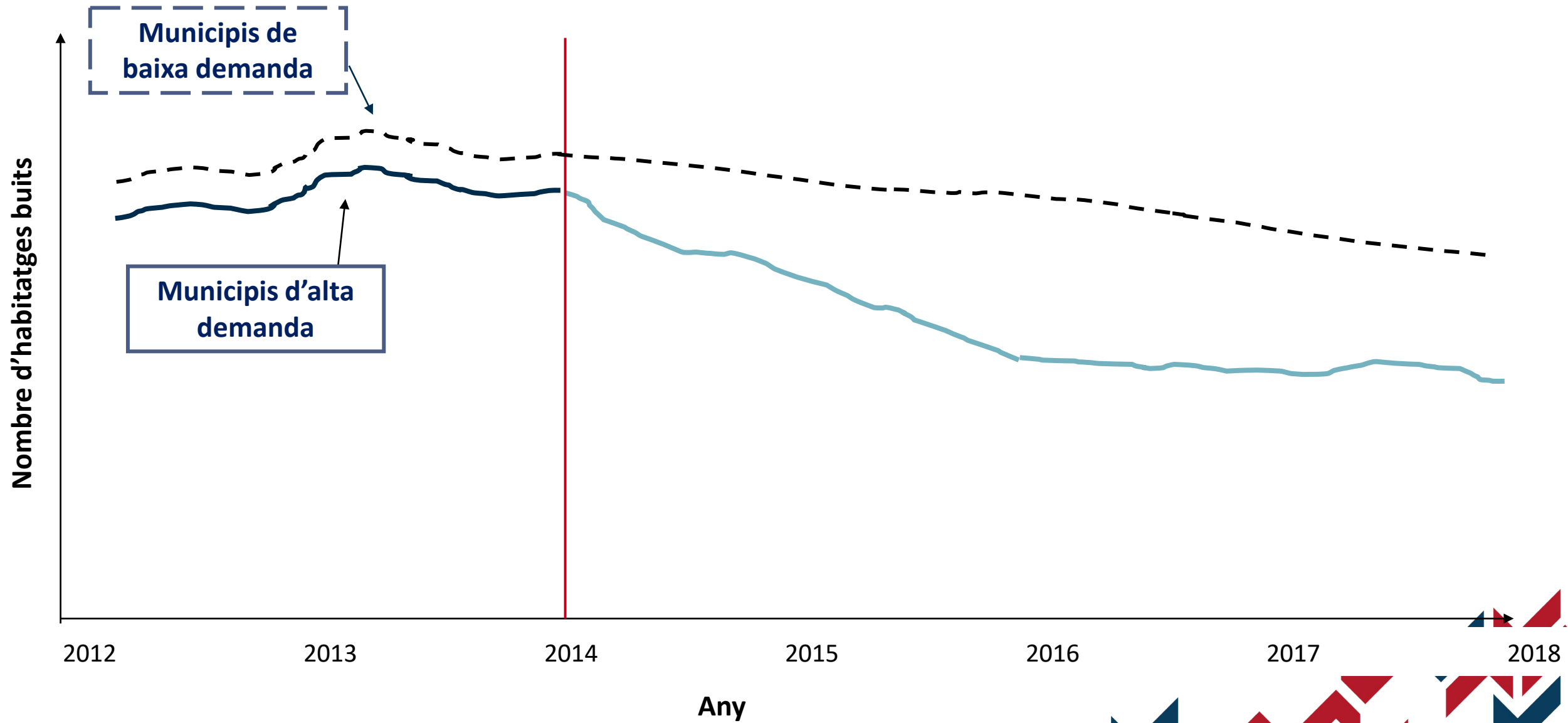
Nombre d'habitatges cedits en lloguer assequible

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya

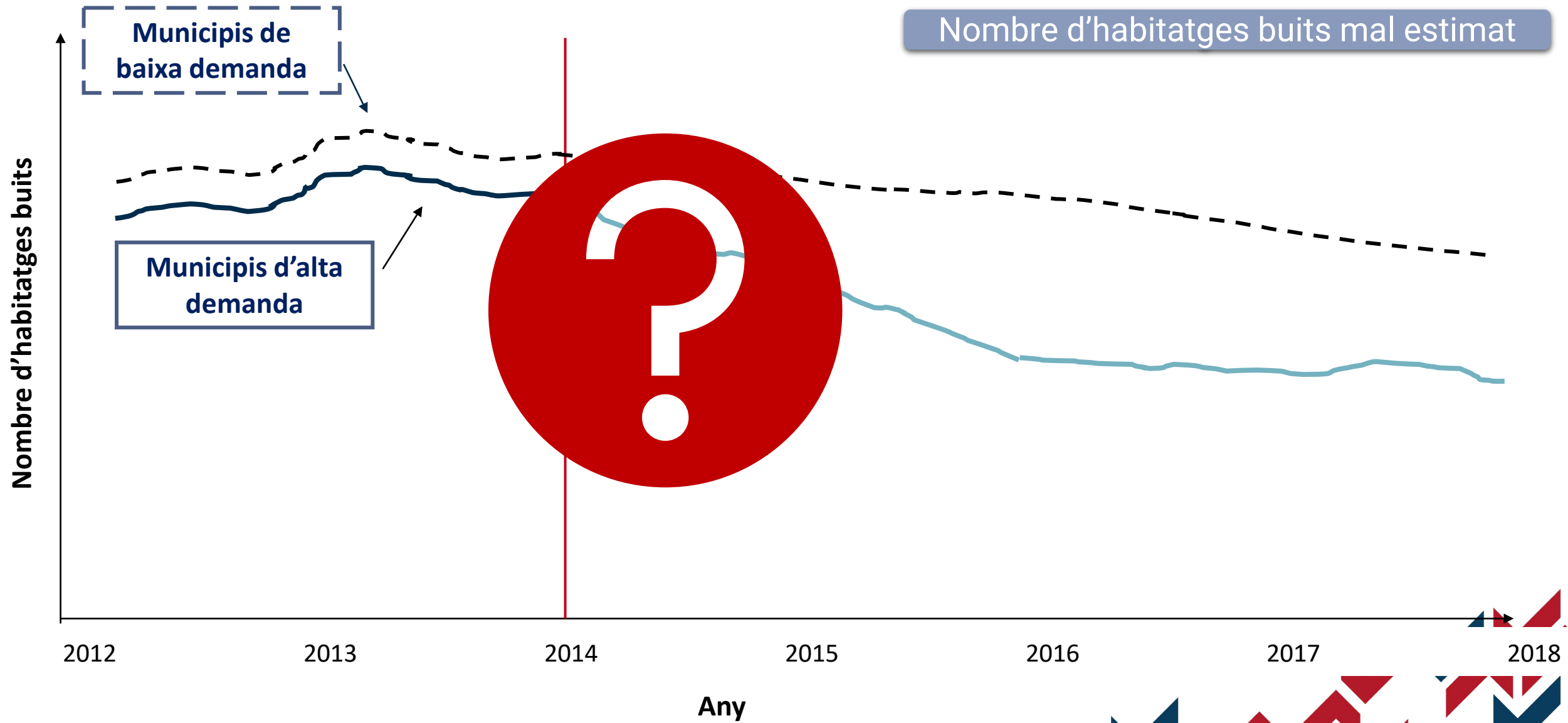
Període disponible i freqüència: 2014-2020, municipal, anual



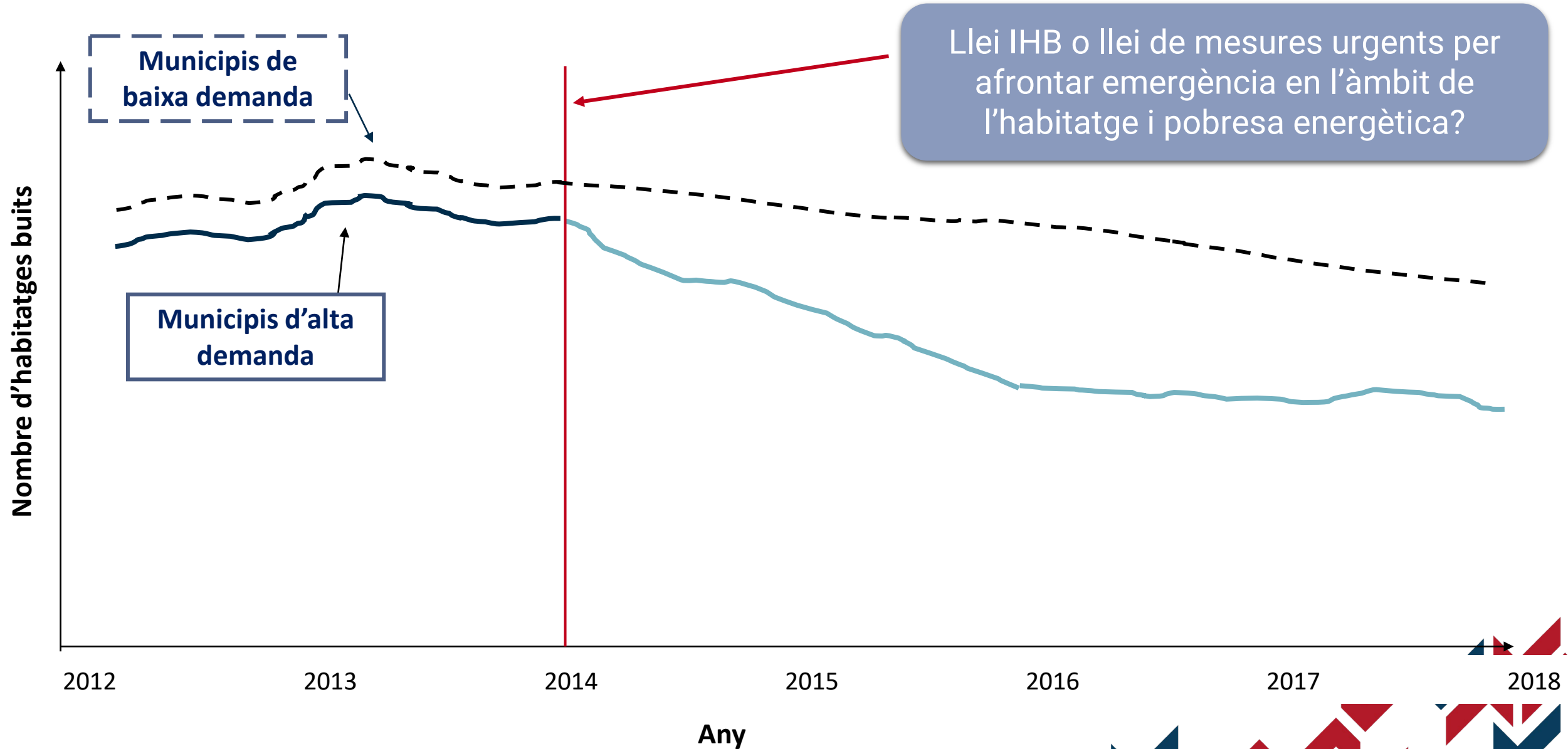
Estratègia d'identificació – dobles diferències



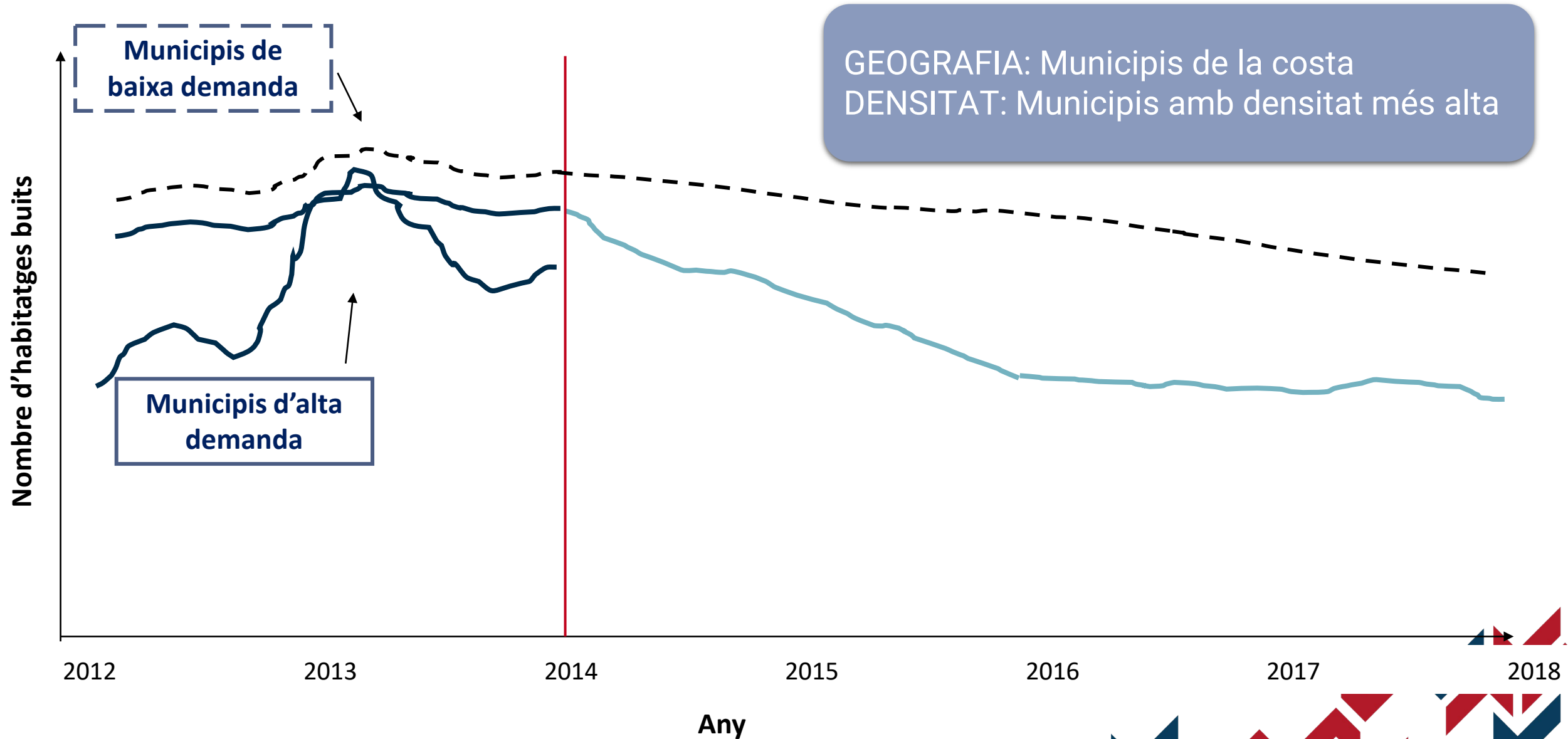
Problema d'identificació 1. Error de mesura



Problema d'identificació 2. Canvis contemporanis

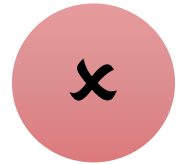


Problema d'identificació 3. Municipis no comparables



Problema d'identificació 3. Busquem un grup comparable

Tractament	Control
<ul style="list-style-type: none">Municipis alta demanda	<ul style="list-style-type: none">Municipis baixa demanda
<ul style="list-style-type: none">ALTA demandaALTA intensitat d'habitatges en mans de persones jurídiques	<ul style="list-style-type: none">ALTA demandaBAIXA intensitat d'habitatges en mans de persones jurídiques
<ul style="list-style-type: none">ALTA demandaALTA intensitat d'habitatges en mans de persones jurídiquesALTA proporció inicial d'habitatges buits	<ul style="list-style-type: none">ALTA demandaBAIXA intensitat d'habitatges en mans de persones jurídiquesBAIXA proporció inicial d'habitatges buits



RESULTATS



Objectiu 1: increment de l'oferta en el mercat immobiliari

Habitatges buits

Ràtio d'habitatges buits sobre el total d'habitatges
del Cens 2011

	A.2.1	A.2.2	A.3.1	A.3.2
Tractat	1,778***	1,389	-1,613	-0,870
	(0,38)	(1,22)	(0,97)	(0,57)
Posttractament	0,054	0,168	0,026	0,352*
	(0,33)	(0,18)	(0,34)	(0,13)
Tractat* Posttractament	0,348	-0,354	0,172	-0,372
	(0,31)	(0,31)	(0,52)	(0,26)
R2	0,621	0,643	0,706	0,713
N	281	554	148	508

Preu del lloguer

Logaritme del preu mensual del m²

	C.1.2	C.2.2	C.3.2
Tractat	0,172***	-0,063	-0,073
	(0,03)	(0,06)	(0,09)
Posttractament	0,071***	0,113**	0,114**
	(0,01)	(0,03)	(0,04)
Tractat* Posttractament	0,002	-0,039	-0,045
	(0,02)	(0,03)	(0,04)
R2	0,585	0,869	0,896
N	1.310	293	263



Objectiu 2: augmentar habitatges en lloguer social

Habitatges en lloguer assequible

Ràtio del nombre d'habitatges cedits per diferents persones jurídiques a les AP sobre el total d'habitatges del Cens 2011

	B.2.1	B.2.2
Tractat	0,015	-0,004
	(0,02)	(0,00)
Posttractament	0,003	0,006*
	(0,00)	(0,00)
Tractat* Posttractament	0,043***	0,016***
	(0,00)	(0,00)
R2	0,329	0,211
N	525	630



- Impacte de 0,043 punts percentuals
- Magnitud: elevada
- 2014: municipis tractats van cedir de mitjana un 0,0093% total habitatges
- Increment de fins a 0,0523%
- **Només inclou cessions a AP**
- **Solapament IHB amb llei 24/2015**



Conclusions

1 No s'aprecia efecte en el nombre d'habitatges buits i preu de lloguer

2 S'aprecia un efecte en el nombre d'habitatges cedits a lloguer social

3 Els resultats estan subjectes a biaixos i problemes de causalitat



Recomanacions

1 Modificar l'actual registre d'habitatges buits

2 Fer seguiment de l'ús dels recursos obtinguts amb l'impost

3 Preveure la creació de bases de dades des de la fase de disseny





Avaluar per millorar

A Ivàlua promovem la cultura de l'avaluació de polítiques públiques a Catalunya.
Avaluem polítiques públiques, difonem evidències, oferim formació i elaborem recursos.



Generalitat
de Catalunya



Diputació
Barcelona



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona

