



[¿De verdad la administración pública quiere resolver el problema de acceso a la vivienda?](#)

Estrategias de Inversión
25/01/2026

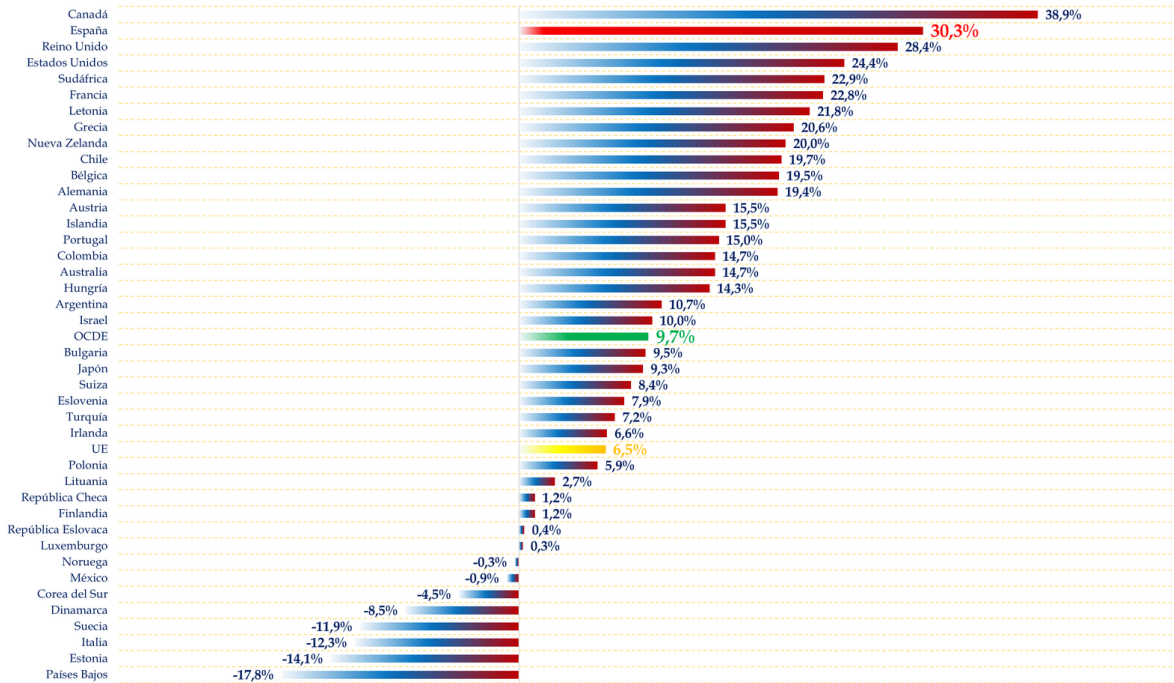


Como

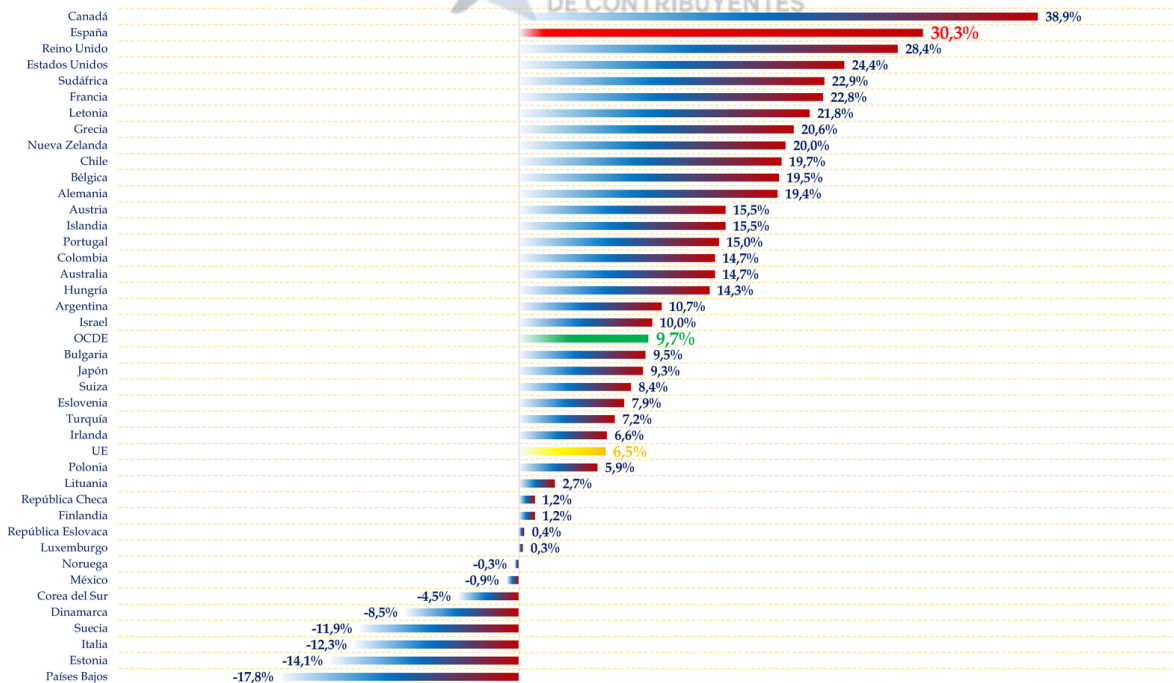
decía Matías Prats, permíteme que insista. No es el promotor, ni el casero, ni el banco. Es **la administración pública**. Y **no es una crítica al Gobierno**. No solo, al menos. Las **comunidades y los ayuntamientos se hacen de oro** con esto también. Con una **fiscalidad abusiva**, España se ha convertido en uno de los países con **mayor carga tributaria sobre la vivienda** de toda la OCDE.

¿De verdad se puede solucionar el problema de la vivienda mientras Hacienda se sigue llevando la mayor tajada? Quizá la solución pase por que dejen de comerse tanta parte de la tarta.

Tributación efectiva marginal sobre vivienda ocupada por sus propietarios (2022)



Tributación efectiva marginal sobre vivienda ocupada por sus propietarios (2022)



Fuente: Carlos Arenas Laorga con datos del Instituto de Estudios Económicos

Miremos este gráfico. España ocupa el **segundo lugar de la OCDE en presión fiscal sobre la vivienda**, solo por detrás de Canadá. Más que Francia, Reino Unido, o cualquier otro que se te ocurra. ¿Cómo lo conseguimos? Fácil: sumando capa tras capa de impuestos, tasas y tributos en cada fase del ciclo inmobiliario.

Cuando compras: pagas IVA o ITP; **cuando vives en ella:** pagas IBI; **si haces obras:** pagas ICIO; **si vendes:** pagas la plusvalía municipal (IIVTNU); **si heredas o donas:** tributas por Sucesiones y Donaciones; y **si la alquilas:** tributas en IRPF. Y no digamos ya los constructores, promotores, etc.

Según el análisis del IEE (de donde obtengo los datos), **hasta un 25%-30% del coste final de una vivienda puede deberse exclusivamente a la carga fiscal.**

Gran parte de la culpa del alto precio de la vivienda no está en los costes de construcción o en la especulación. Por ejemplo, en la transmisión de una vivienda de obra nueva, el 32% del precio final va a parar a las arcas públicas. Una cifra que **equivale a más que el margen del promotor y del constructor... juntos.**

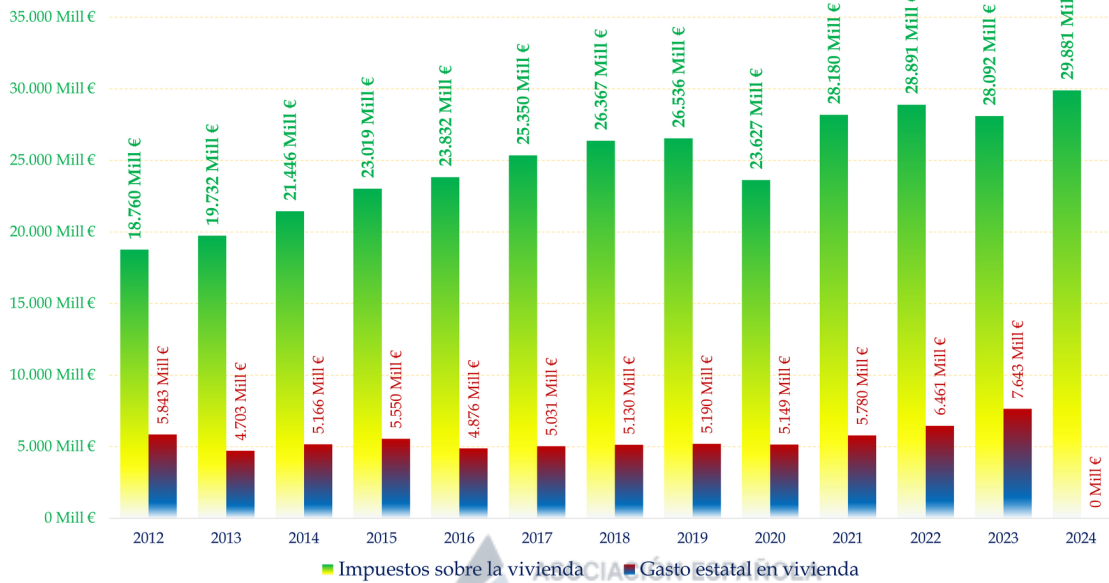
Construir una vivienda en España es **como tener un socio que no pone ni el suelo, ni el ladrillo, ni el riesgo, pero que exige una parte del proyecto desde el primer plano hasta después de entregar las llaves.** Y ese socio cobra incluso cuando el negocio no genera beneficios. En términos futbolísticos sería como **jugar un partido donde el árbitro no solo pone las normas, sino que además mete goles en tu contra.** Luego se sorprende de que cada vez haya menos jugadores dispuestos a saltar al terreno de juego.

Y si el proyecto es de alquiler (tan promovido desde la administración), las cosas no mejoran. Solo por si te preguntabas si se me había olvidado esta alternativa.

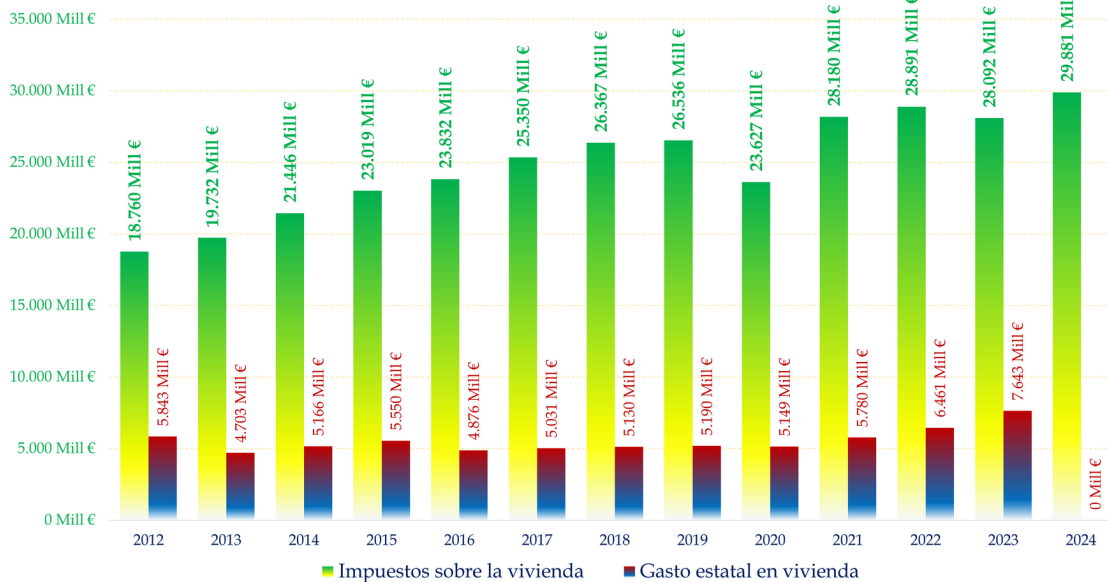
Mientras se lanzan campañas contra los grandes tenedores o se prometen

100.000 viviendas públicas que nunca llegan, el verdadero problema sigue ahí. Cada euro recaudado por la administración pública encarece el acceso a la vivienda y desincentiva la oferta. Ay si fuese uno...

Recaudación por impuestos a la vivienda y gasto estatal



Recaudación por impuestos a la vivienda y gasto estatal



Fuente: Carlos Arenas Laorga

La falta de vivienda a precios razonables es por la escasa oferta y la ingente cantidad de impuestos. Estamos hablando de **30 mil millones de euros al año en recaudación por vivienda** y eso que **no cuento el IVA** (parte de este impuesto se recauda por la venta de vivienda) **ni el Impuesto de Sucesiones y Donaciones** (parte de la recaudación de este impuesto viene de la vivienda).

Menos rollo y menos impuestos, que hay muchas personas sufriendo y con dificultades por la vivienda.

Es de primero de economía que, a igualdad de circunstancias, **cuando encareces artificialmente producir o transmitir un bien, reduces su oferta.** Y cuando **reduces su oferta, sube el precio.** No hace falta un doctorado.

Tal vez ha llegado el momento de cambiar el chip. La solución no es más Estado. Es menos. En lugar de seguir proponiendo soluciones más o menos mágicas al problema de la vivienda, muchas de ellas intervencionistas, populistas, caras y con escasos resultados, ¿por qué no empezar por lo más simple?



1. **Reducir y eliminar impuestos distorsionadores.**
2. **Simplificar la fiscalidad sobre la propiedad.**
3. **Incentivar (de verdad) el alquiler y la inversión con seguridad jurídica.**

Si queremos más vivienda, **empecemos por no penalizarla** y saquearla. Cuando se grava con impuestos algo hasta asfixiarlo, no deberíamos sorprendernos si escasea. Y si la vivienda escasea, su precio sube. Lo demás es humo electoral y engaño de los políticos. Y basta de engaños. De unos y otros, ¿eh? Se llenan tanto los bolsillos con la vivienda que ninguno se atreve a eliminar impuestos.