



VIVIENDA, CONSUMO Y DESIGUALDAD

Informe 2

EL PROBLEMA DE LA CONCENTRACIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA



MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES,
CONSUMO Y AGENDA 2030



La serie Vivienda, Consumo y Desigualdad tiene como objetivo generar y difundir conocimiento riguroso sobre la situación del mercado de la vivienda y sus efectos sobre las personas consumidoras, prestando especial atención a las dinámicas que pueden contribuir a situaciones de vulnerabilidad y exclusión social. A través del análisis de datos, de las prácticas comerciales en el ámbito de la vivienda y de las relaciones entre vivienda, consumo y desigualdad, esta serie busca aportar información útil para el diseño, evaluación y mejora de las políticas públicas.

Se trata de una iniciativa resultado de la colaboración entre la Secretaría General de Consumo y Juego del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 y el Instituto de Filosofía del Consejo Superior de Investigaciones Científicas (IFS-CSIC), en el marco del Protocolo General de Actuación suscrito entre ambas instituciones para el análisis del mercado de la vivienda.

El problema de la concentración inmobiliaria en España

Autores: **Javier Gil, Óscar Villas, Miguel García-Duch e Irene Lebrusán**

Coordinación: **Javier Gil**

Este informe es una publicación del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, con la colaboración del Instituto de Filosofía del CSIC, cofinanciado por la ayuda RYC2023-045822-I financiada por MICIU/AEI /10.13039/501100011033 y por el FSE+

Licencia: **Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional**

(CC BY-NC-SA Z4.0 DEED)

Sobre los autores:

Javier Gil: Investigador Ramón y Cajal del CSIC, Doctor en Sociología por la UNED, autor de “Generación inquilina: un nuevo paradigma de vivienda para acabar con la desigualdad” (Capitán Swing, 2026).

Óscar Villas: Técnico Comercial y Economista del Estado, Vocal Asesor en el gabinete técnico de la Secretaría General de Consumo y Juego, graduado en Filosofía, Política y Economía por la UC3M.

Miguel García Duch: doctor en Economía y profesor del departamento de Economía Aplicada, Pública y Política de la facultad de Ciencias Políticas y Sociología en la Universidad Complutense de Madrid.

Irene Lebrusán: Asesora Científica del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, Doctora en Sociología por la UCM.



En colaboración con:





RESUMEN EJECUTIVO

- 1** La tradicional España de propietarios está menguando. En catorce años, los hogares que viven en una vivienda de su propiedad han caído del 79 % al 63,9 %, los hogares que viven de alquiler han pasado del 11,9 % al 19,2 %, y los hogares que son caseros — que poseen viviendas y las alquilan a otros— casi se han triplicado: han pasado de representar el 3,4 % al 9,8 % del total.
- 2** La estructura patrimonial se polariza en tres direcciones simultáneas: entre 2008 y 2022, los hogares sin ninguna propiedad han pasado del 15 % al 22,1 %; los hogares con dos o más propiedades han crecido del 26,8 % al 37,1 %; y los hogares con una única propiedad han caído del 58,3 % al 40,9 %. El resultado es que los multipropietarios son mayoría entre los propietarios españoles: el 51,7 % posee dos o más inmuebles; en 2008 eran el 46,1 %.
- 3** El crecimiento del parque inmobiliario ha beneficiado principalmente a quienes ya acumulaban patrimonio. Los propietarios con un solo inmueble redujeron su peso un 3,7 % pero quienes tenían entre seis y diez aumentaron un 51,6 %. Los grandes tenedores —más de diez inmuebles— multiplicaron su patrimonio inmobiliario por más de cuatro, pasando de 138.000 a 626.000 inmuebles.
- 4** La estructura residencial se polariza: los hogares sin ningún inmueble han aumentado un 63 % en catorce años; los hogares con dos o más propiedades, un 54 %. Entre ambos extremos, el propietario único —la base histórica del modelo residencial español— se ha reducido un 22 %.
- 5** El problema de la vivienda en España no es solo de oferta o de precios: es un problema de distribución del patrimonio. En menos de dos décadas, dos millones de nuevos inmuebles no han ampliado el acceso a la propiedad, sino que han profundizado una estructura dual en la que la distancia entre quienes no tienen nada y quienes acumulan mucho no deja de crecer.



ÍNDICE

UN MODELO RESIDENCIAL EN TRANSFORMACIÓN: MÁS ALQUILER Y MÁS CONCENTRACIÓN DE LA PROPIEDAD.....	6
LA CONCENTRACIÓN DE LA PROPIEDAD CADA VEZ ES MAYOR.....	8
CONCENTRACIÓN Y EXCLUSIÓN: LA DUALIZACIÓN DE LOS HOGARES.....	11
CONCLUSIONES E IMPLICACIONES.....	14
NOTA METODOLÓGICA.....	15

Informe 2 El problema de la concentración inmobiliaria en España



1

UN MODELO RESIDENCIAL EN TRANSFORMACIÓN: MÁS ALQUILER Y MÁS CONCENTRACIÓN DE LA PROPIEDAD

Una de las claves de la actual crisis de la vivienda está en la creciente dificultad de acceso a la propiedad. Los datos muestran que, desde la crisis de 2008, el modelo de “sociedad de propietarios” - en el que la mayoría de la población podía acceder a la vivienda en propiedad y que durante décadas caracterizó a la sociedad española- se encuentra en un claro proceso de deterioro.

Tradicionalmente, el acceso a una vivienda en propiedad había funcionado como un mecanismo de integración social y de acceso al bienestar, proporcionando estabilidad residencial y seguridad económica. Este modelo se basaba en una premisa socialmente asumida: las personas con empleo y salario estable podían aspirar a adquirir una vivienda en la que residir. La estabilidad laboral era, en la práctica, la llave del acceso patrimonial.

Sin embargo, a partir de la crisis financiera de 2008 este modelo -base del bienestar- comienza a debilitarse. Por un lado, aumenta el número de personas que no pueden permitirse la compra de una vivienda. Por otro, la propiedad se concentra cada vez más: menos personas acumulan más viviendas. El resultado es un sistema residencial más desigual, en el que tener trabajo y salario ya no garantiza el acceso a la propiedad.

En apenas catorce años, los hogares propietarios han descendido del 79 % al 63,9 %. En ese mismo periodo, los hogares que viven de alquiler han aumentado del 11,9 % al 19,2 %. Paralelamente, los hogares de caseros han pasado de representar el 3,4 % al 9,8 % del total¹. Como se observa, menos

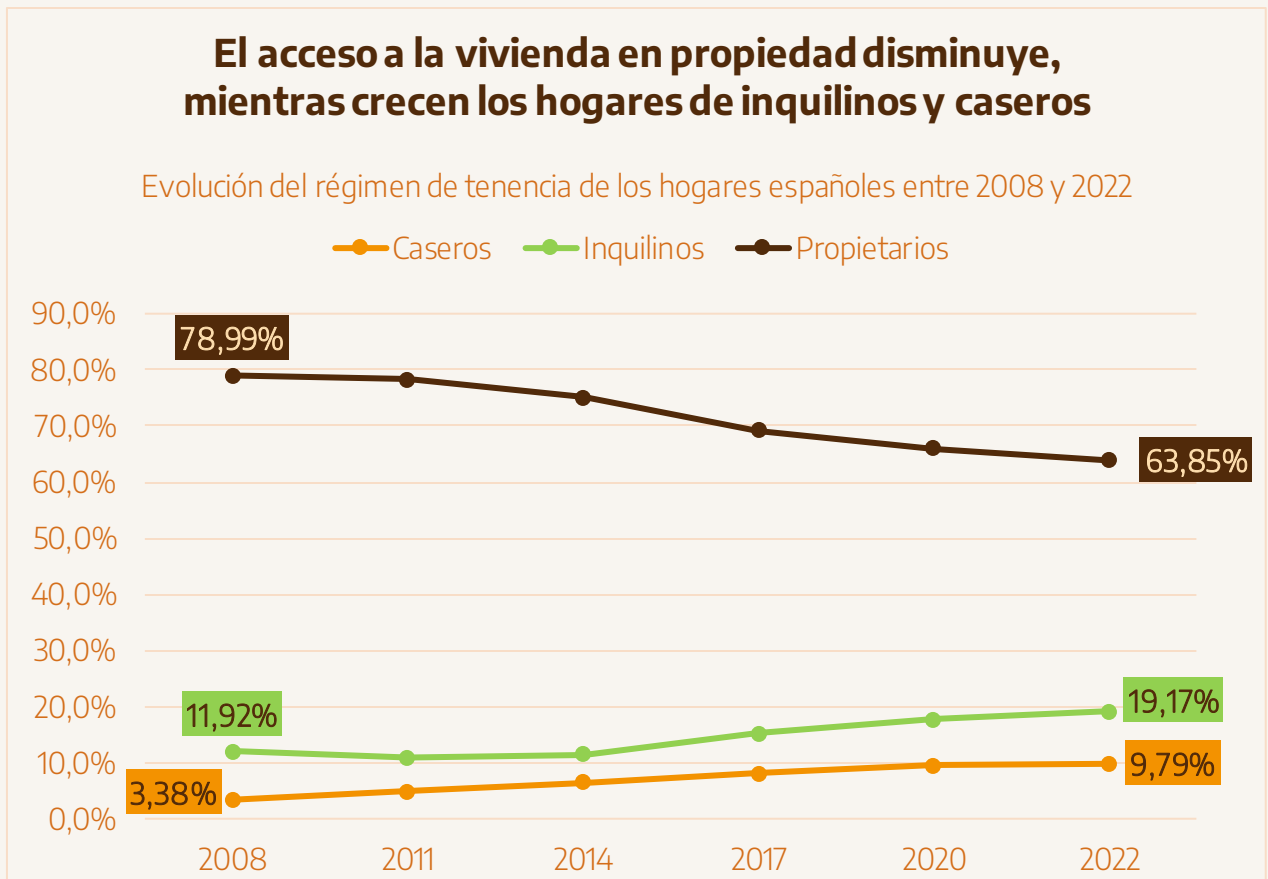
¹ Si se excluye del análisis a los hogares que poseen viviendas destinadas al alquiler pero que, al mismo tiempo, viven de alquiler —por ejemplo, porque residen temporalmente fuera de su ciudad por motivos laborales—, el porcentaje de hogares arrendadores desciende del 9,8 % al 8,4 %.

Informe 2 El problema de la concentración inmobiliaria en España



propietarios se reparten más viviendas. El Gráfico 1 ilustra esta triple transformación: descenso de los propietarios, crecimiento del alquiler como régimen de tenencia y expansión de los caseros. Es decir, cada vez menos hogares pueden ser propietarios. Mientras, aumentan el alquiler y la propiedad como formas de inversión.

Estos datos no revelan una simple fluctuación coyuntural, sino un cambio estructural en el modelo residencial español. La vivienda deja de ser exclusivamente un bien destinado a satisfacer una necesidad básica (residir) para convertirse progresivamente en un activo de inversión y acumulación. Esta transformación tiene una expresión directa en cómo se distribuye la propiedad entre los hogares.

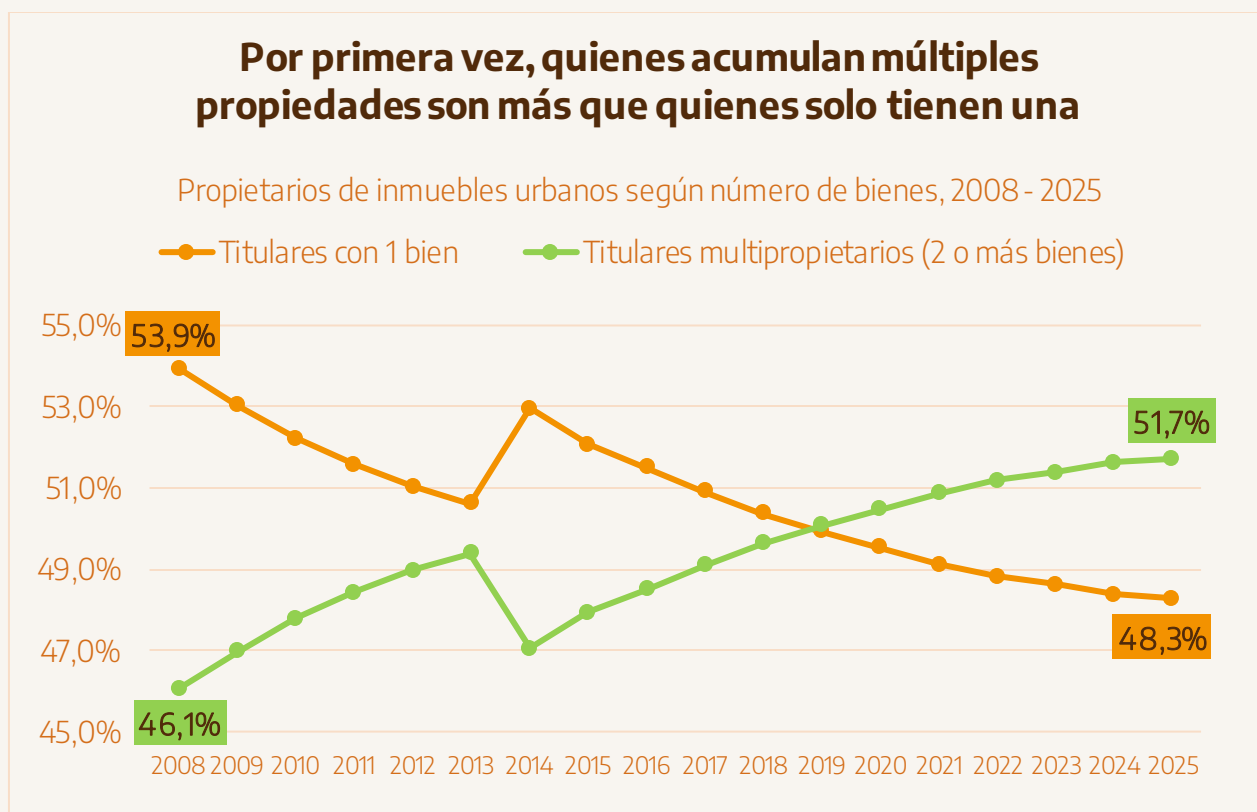


Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de la Encuesta Financiera de las Familias (Banco de España)

Informe 2 El problema de la concentración inmobiliaria en España

LA CONCENTRACIÓN DE LA PROPIEDAD CADA VEZ ES MAYOR

El primer indicador de esa concentración es el cambio de tendencia en la propiedad de inmuebles urbanos que muestra el Gráfico 2. En 2008, la mayoría de los propietarios tenía un solo inmueble (53,9 %), mientras que el 46,1 % poseían dos o más. En 2025, esta relación se ha invertido: los propietarios con un único inmueble representan el 48,3 %, frente al 51,7 % que tienen dos o más. Por primera vez, la multipropiedad es la pauta dominante dentro de la estructura de propietarios en España.



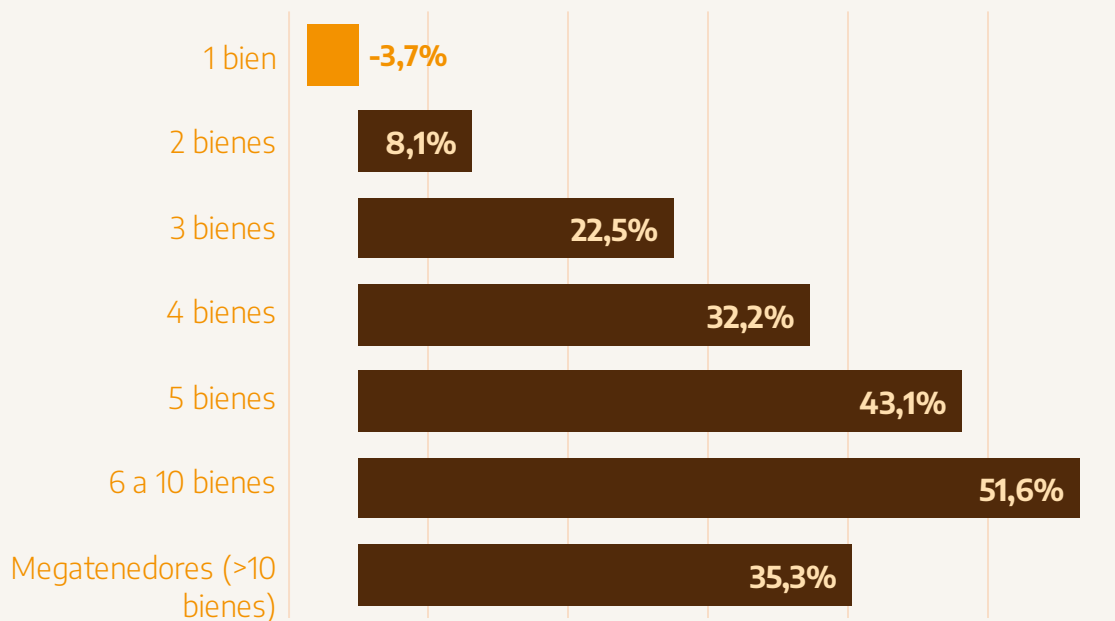
Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de la Dirección General de Catastro

El Gráfico 3 permite entender cómo se ha producido ese cambio: entre 2008 y 2025 el parque inmobiliario creció en torno a dos millones, pero ese crecimiento no se repartió de forma equilibrada. Los propietarios con un solo bien redujeron su peso un 3,7 %, mientras que aquellos con dos propiedades aumentaron un 8,1 %. A partir de ahí, el incremento es progresivo: los propietarios con tres bienes crecieron un 22,5 %; los que poseen cuatro, un 32,2 %; los de cinco, un 43,1 %; y aquellos con entre seis y diez bienes, un 51,6 %. Incluso los grandes tenedores, con más de diez propiedades, incrementaron su peso un 35,3 %.

Los datos muestran que la concentración de la propiedad es cada vez mayor, y que esta se intensifica a medida que aumenta el número de inmuebles en manos de un mismo propietario. Lejos de facilitar el acceso, el funcionamiento del mercado ha reforzado la desigualdad patrimonial ya existente.

El crecimiento del patrimonio es mayor entre quienes poseen más inmuebles

Variación porcentual del número de titulares por categoría de propiedad entre 2008 y 2025



Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de la Dirección General del Catastro

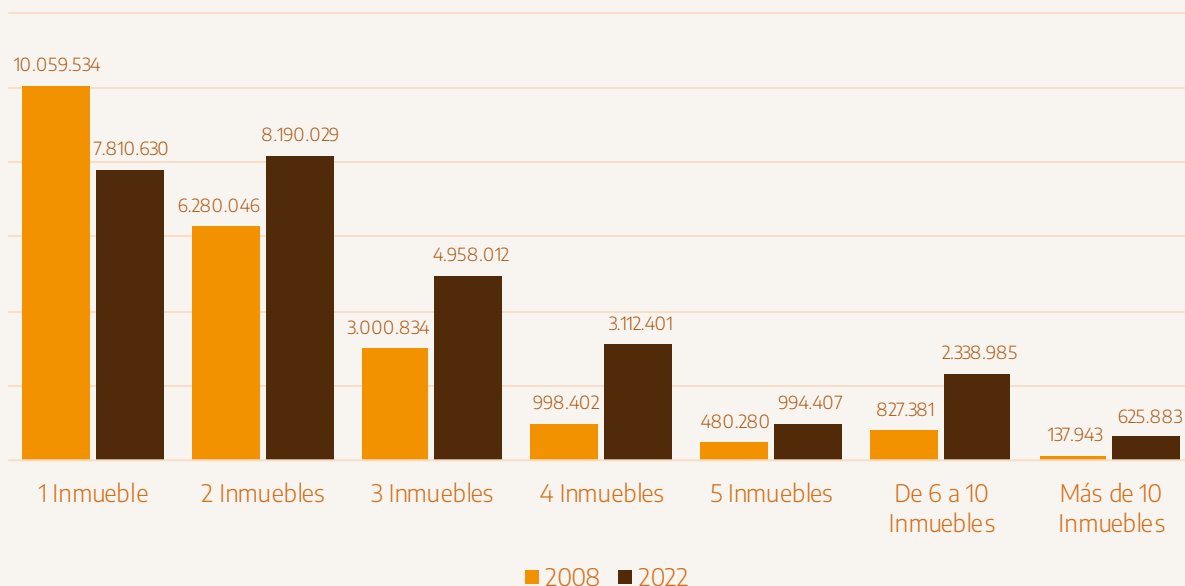
Informe 2 El problema de la concentración inmobiliaria en España

Este patrón también se refleja en el volumen de inmuebles controlado por cada grupo de hogar, como muestra el Gráfico 4. Los hogares con un solo inmueble, que concentraban en 2008 algo más de 10 millones de bienes, han reducido de forma significativa el volumen de propiedades que poseen (menos de 7,9 millones en 2022). En cambio, todas las categorías de multipropietarios incrementaron de forma notable el volumen de inmuebles bajo su control: quienes tienen dos pasaron de 6,3 a 8,2 millones; aquellos con tres, de 3 a 5 millones; y los que poseen cuatro, de cerca de un millón a más de 3,1 millones. No es solo que haya más multipropietarios, sino que controlan cada vez más inmuebles en términos absolutos.

La tendencia es aún más intensa entre los hogares con carteras más amplias. Los que tienen entre seis y diez inmuebles pasaron de controlar algo más de 827.000 bienes a más de 2,3 millones. Por su parte, quienes poseen más de diez inmuebles multiplicaron por más de cuatro su patrimonio inmobiliario, pasando de 138.000 a casi 626.000 inmuebles construidos. El crecimiento del parque construido no ha ampliado el acceso a la propiedad, sino que ha reforzado la capacidad de acumulación de quienes ya disponían de varias propiedades.

Los pequeños propietarios pierden peso; los multipropietarios concentran más inmueble

Evolución del número de inmuebles controlado por cada categoría de hogar propietario entre 2008 y 2022



Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de la Encuesta Financiera de las Familias (Banco de España)

Informe 2 El problema de la concentración inmobiliaria en España

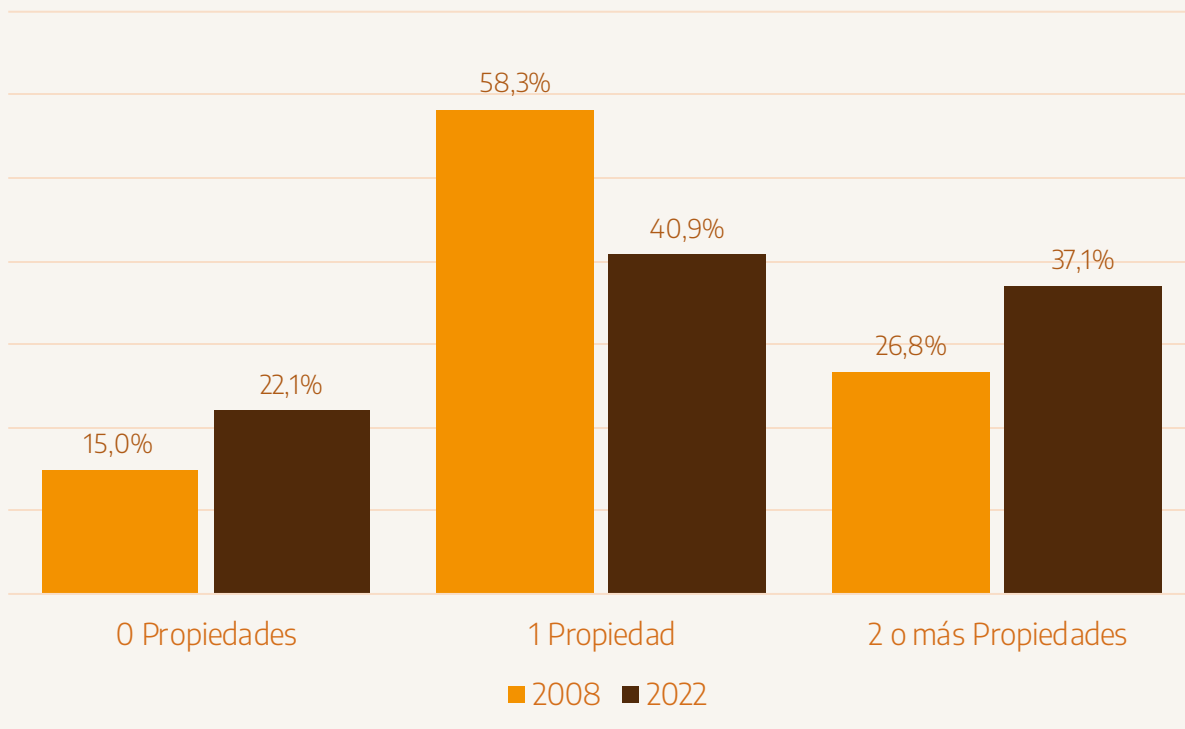
CONCENTRACIÓN Y EXCLUSIÓN: LA DUALIZACIÓN DE LOS HOGARES

Hasta aquí el análisis se ha centrado en los propietarios: quiénes son, cuántos inmuebles poseen y cómo ha evolucionado esa distribución. El Gráfico 5 amplía el foco al conjunto de los hogares e incorpora a quienes no poseen ningún inmueble. Esto revela la otra cara del proceso: no solo se concentra la propiedad en menos manos, sino que también aumenta el número de hogares excluidos de ella.

Los hogares con una única propiedad, que en 2008 representaban el 58,3 % del total, han pasado a ser el 40,9 %. En paralelo, los hogares con dos o más propiedades han aumentado del 26,8 % al 37,1 %. Cabe destacar también el aumento de los hogares sin ningún inmueble, que pasan del 15 % al 22,1 %. En conjunto, el grupo intermedio —los hogares con una sola propiedad— pierde peso mientras crecen tanto los que no tienen ninguna como los que tienen varias.

Cada vez más gente sin ningún inmueble y más gente con varios inmuebles: la clase media propietaria se desvanece

Distribución de los hogares españoles según número de propietarios en 2008 y 2022



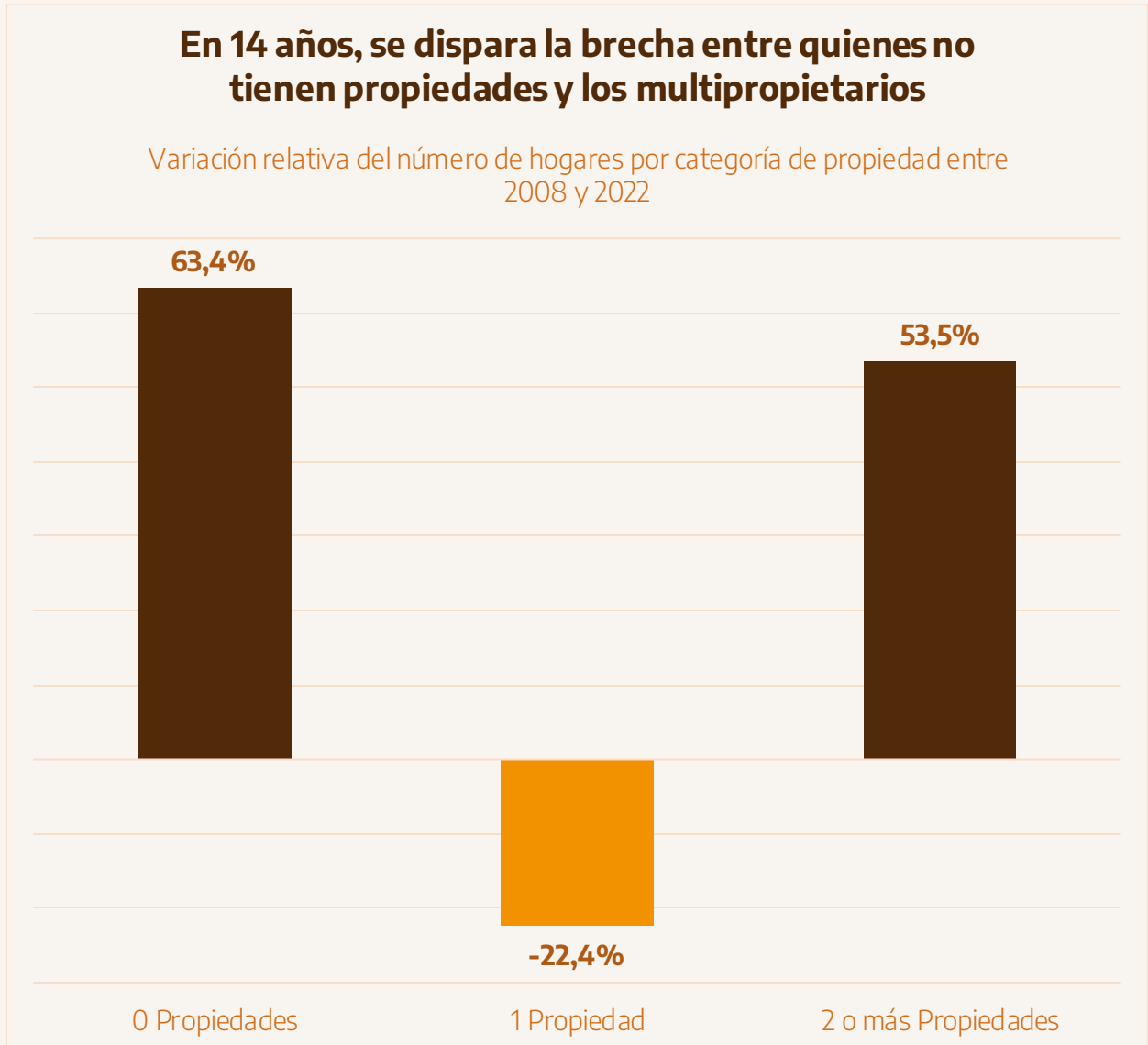
Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de la Encuesta Financiera de las Familias (Banco de España)

En catorce años, han crecido dos grupos en los extremos: por un lado, los hogares sin propiedades, que aumentaron un 63 %; y por otro, los hogares con dos o más inmuebles, que crecieron un 54 %. Mientras tanto, los hogares con una sola propiedad —que durante décadas fueron el grupo mayoritario en España— se redujeron un 22 %. Esto significa que el grupo intermedio pierde peso mientras aumentan los extremos: o no tienen ninguna propiedad o acumulan varias. Es decir, la estructura de acceso a la propiedad se polariza.

Estos datos no muestran únicamente un aumento de los multipropietarios, sino un proceso de creciente dualización social. Por un lado, aumenta el número de hogares que quedan fuera del acceso a la propiedad. Por otro, crece el peso de quienes poseen varias propiedades. Entre ambos extremos,

Informe 2 El problema de la concentración inmobiliaria en España

se reduce el grupo de hogares con una única propiedad, que durante décadas fue la forma más habitual de acceso a la vivienda en España.



Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de la Encuesta Financiera de las Familias (Banco de España)

Informe 2 El problema de la concentración inmobiliaria en España

CONCLUSIONES E IMPLICACIONES

Los datos analizados muestran que el problema de la vivienda en España es, en gran medida, un problema de distribución de la propiedad. Desde 2008 se ha producido una transformación en la distribución de la propiedad: menos hogares acceden a una vivienda propia mientras que, quienes ya tenían patrimonio, acumulan más inmuebles.

Destaca una ruptura relevante: el debilitamiento progresivo del modelo tradicional de “sociedad de propietarios”. Durante décadas, lo habitual en España era que los hogares tuvieran una única vivienda en propiedad. Hoy ese grupo pierde peso con rapidez, mientras aumentan tanto quienes no tienen ninguna propiedad como quienes poseen varias.

En conjunto, los datos muestran un fuerte proceso de polarización. En apenas catorce años, los hogares sin ninguna propiedad han aumentado un 63 %, mientras que los hogares con dos o más propiedades han crecido un 54 %. En cambio, los hogares con una sola propiedad se han reducido un 22 %. Es decir, el centro social tradicional se encoge y los extremos avanzan: más exclusión patrimonial por un lado y más acumulación por otro.

La concentración también se observa dentro del propio grupo de propietarios. Por primera vez, los multipropietarios son mayoría entre quienes poseen inmuebles. Además, cuanto mayor era el patrimonio inmobiliario inicial de un hogar, más rápido ha crecido en los últimos años. Los grandes tenedores y los hogares con varias propiedades han absorbido una parte desproporcionada del crecimiento del parque inmobiliario, mientras los pequeños propietarios pierden peso relativo y volumen de inmuebles.

En consecuencia, el crecimiento del número total de inmuebles construidos no ha ampliado el acceso a la propiedad. España tiene más inmuebles que hace quince años, pero ese aumento no ha servido para incorporar a más hogares a la propiedad, sino para reforzar la posición de quienes ya estaban dentro del mercado y, especialmente, de quienes ya acumulaban varios inmuebles.

La conclusión de fondo es que la crisis de la vivienda es también una crisis de desigualdad patrimonial. Los datos muestran que cada vez más hogares quedan excluidos del acceso a la propiedad, mientras una proporción creciente de inmuebles se concentra en manos de quienes ya poseen varias propiedades. Esto apunta a la consolidación de una sociedad dual, dividida entre quienes acumulan patrimonio inmobiliario y quienes quedan fuera de él.

Si esta tendencia continúa, la vivienda dejará de funcionar como un mecanismo de seguridad, de integración social y de acceso al bienestar para convertirse, cada vez más, en una fuente de desigualdad persistente.

Informe 2 El problema de la concentración inmobiliaria en España

NOTA METODOLÓGICA

Este informe se basa en la explotación de datos de la Dirección General de Catastro y de la Encuesta Financiera de las Familias (EFF) del Banco de España, dos fuentes complementarias que permiten radiografiar la estructura de la propiedad en España desde perspectivas diferentes.

La EFF es una operación estadística que el Banco de España realiza desde 2002 para obtener información detallada sobre las rentas, los activos y el patrimonio de las unidades familiares. En la edición correspondiente a 2022, la encuesta contó con una muestra efectiva de 6.385 hogares, de los cuales un 62,2 % también habían sido entrevistados en la ola anterior de 2020. Este importante componente longitudinal permite obtener una representatividad de la realidad patrimonial española y analizar la propiedad desde la unidad de decisión económica que es la familia, a diferencia de los registros administrativos puros.

En este estudio se han definido tres perfiles excluyentes: el inquilino, el propietario (hogar que posee su vivienda principal pero no percibe rentas por arrendamiento de otros inmuebles) y el casero (aquel que sí percibe rentas por alquiler de vivienda, con independencia del régimen de tenencia de su vivienda principal).

Por otro lado, el informe utiliza las estadísticas de la Dirección General del Catastro para analizar la evolución del parque inmobiliario urbano. Los datos de volumen de inmuebles entre el Catastro y la EFF presentan variaciones debido a sus metodologías de recogida y a la definición de sus categorías. Mientras que el Catastro ofrece un censo administrativo de bienes inmuebles urbanos basado en registros físicos, la EFF ofrece una visión basada en la declaración de los hogares sobre sus activos.

En la EFF, la categoría de bienes inmuebles es más amplia que la puramente residencial urbana, incluyendo no solo viviendas y edificios de pisos, sino también naves industriales, almacenes, garajes, tiendas, oficinas, hoteles y locales comerciales. Para este análisis se han empleado las variables del cuestionario de la EFF relativas a la sección 2 sobre activos reales, identificando el uso y destino de cada activo para reconstruir la cartera inmobiliaria total de los hogares más allá de su vivienda principal. Con el objetivo de capturar mejor las dinámicas relacionadas con el parque inmobiliario construido —más cercano al concepto catastral de bienes urbanos—, se ha excluido la categoría de solares y fincas.

Informe 2 El problema de la concentración inmobiliaria en España

