



VIVIENDA, CONSUMO Y DESIGUALDAD

Informe 3

RENDA, RIQUEZA Y RÉGIMEN DE TENENCIA



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.

Renta, riqueza y régimen de tenencia

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

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+

Las opiniones expresadas en este documento son de exclusiva responsabilidad de sus autores.

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

(CC BY-NC-SA 4.0 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)

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.

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.



En colaboración con:





RESUMEN EJECUTIVO

La vivienda no es solo un bien básico: constituye también uno de los principales mecanismos de acumulación y distribución de la riqueza de los hogares. El análisis de los microdatos de la Encuesta Financiera de las Familias (Banco de España) muestra que, durante las últimas dos décadas, las desigualdades vinculadas a la vivienda se han intensificado en España. Las diferencias económicas entre los hogares dependen no solo de su nivel de ingresos o de la edad de sus miembros, sino, en mayor medida, de la posición que ocupan en el mercado residencial: vivir de alquiler, ser propietario de la vivienda habitual o percibir rentas procedentes del alquiler de viviendas.

- 1** Los hogares que viven de alquiler presentan los niveles de renta más bajos, mientras que quienes obtienen ingresos del alquiler se sitúan entre los grupos con mayores ingresos. La renta mediana de los hogares inquilinos es de 21.335 € anuales y la de aquellos que son propietarios de la vivienda en la que residen asciende a 32.120 € anuales. Frente a esto, los hogares que alquilan una vivienda alcanzan los 50.959 €, mientras que los multiarrendadores casi la cuadruplican (80.375 €). Los datos reflejan que el mercado del alquiler transfiere renta de quienes menos tienen a quienes más acumulan.
- 2** Las diferencias patrimoniales son aún más pronunciadas que las diferencias de renta. Los hogares inquilinos tienen una riqueza neta mediana de apenas 2.217 €, frente a los 193.919 € de quienes son propietarios de su vivienda habitual. La riqueza se duplica con creces entre los arrendadores: los hogares que alquilan una vivienda a otros alcanzan una riqueza neta de 407.975 € (184 veces la de los inquilinos), y llega a los 996.826 € en el caso de los multiarrendadores (450 veces la de los hogares inquilinos). Las diferencias patrimoniales entre quienes pagan alquiler y quienes lo cobran son muy superiores a las observadas en términos de renta.
- 3** La riqueza en vivienda está cada vez más concentrada. En 2002, el 90% de los hogares acumulaba el 65,4% de la riqueza en vivienda; en 2022 esa participación había descendido al 58,1%, mientras que el 10% con mayor patrimonio residencial pasó de concentrar el 34,5% al 41,9% del total. El índice de Gini de la riqueza en vivienda aumentó de 0,5 en 2005 a 0,59 en 2022, lo que supone un incremento del 18% y refleja un aumento sostenido de la desigualdad patrimonial asociada a la vivienda. En este contexto, la revalorización de la vivienda beneficia en mayor medida a los hogares que ya disponen de patrimonio residencial, mientras que quienes no acceden a la propiedad quedan al margen de esas ganancias patrimoniales y son perjudicados por las referidas subidas.



- 4** Las diferencias económicas entre grupos de edad no son tanto de ingresos como de patrimonio. Esta brecha se explica principalmente por el acceso diferencial a la vivienda en propiedad, una exclusión que se ha acelerado en la última década: en 2011, el 69,3% de los menores de 35 años era propietario de su vivienda; en 2022, esa proporción ha caído hasta el 31,8%, más de 37 puntos porcentuales en once años. Esta disminución de la propiedad se ha producido en todos los grupos de edad, aunque de forma más moderada entre los más mayores, contribuyendo a ampliar la brecha patrimonial entre generaciones.
- 5** La posición en el mercado de la vivienda divide más que la generación. Tanto en renta como, especialmente, en riqueza, las distancias entre inquilinos, propietarios y arrendadores superan ampliamente las que se dan entre generaciones. Las personas jóvenes no tienen menos riqueza porque sean jóvenes, sino principalmente porque son inquilinas.
- 6** La vivienda se ha convertido en el principal eje de reproducción de la desigualdad económica en España. Las diferencias en el acceso a la propiedad, la acumulación de patrimonio residencial y la obtención de rentas procedentes del alquiler se refuerzan mutuamente, ampliando brechas económicas entre hogares: quienes menos tienen financian ese proceso a través del alquiler.



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	7
DESIGUALDAD DE RENTA.....	8
DESIGUALDAD PATRIMONIAL.....	10
EDAD, VIVIENDA Y DESIGUALDAD ECONÓMICA	12
¿QUÉ DIVIDE MÁS: LA EDAD O LA VIVIENDA?	18
CONCENTRACIÓN DE RIQUEZA EN VIVIENDA.....	22
EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE GINI	25
CONCLUSIONES E IMPLICACIONES.....	29
NOTA METODOLÓGICA	31

1 INTRODUCCIÓN

El acceso a la vivienda no solo da respuesta a una necesidad básica: es también un mecanismo de distribución de la riqueza y un factor determinante de las desigualdades económicas. En España, el mercado residencial ha experimentado en las últimas dos décadas una transformación profunda que ha agrandado las brechas entre quienes alquilan, quienes son propietarios de su hogar y quienes obtienen ingresos alquilando viviendas a otros hogares. Este informe analiza esas desigualdades en España a partir de datos de renta y riqueza¹, con el objetivo de ofrecer una radiografía actualizada² de cómo la relación de los hogares con la vivienda —como inquilinos, propietarios o arrendadores— condiciona su situación económica.

Los resultados revelan una estructura marcadamente asimétrica. Los hogares que viven de alquiler concentran los niveles de renta más bajos y transfieren parte de sus recursos a arrendadores -con patrimonios muy superiores- mediante el pago de un alquiler. Al mismo tiempo, las dificultades de acceso a la propiedad entre los hogares jóvenes reducen sus posibilidades de acumular patrimonio, mientras que la riqueza residencial se concentra cada vez más desde la crisis financiera de 2008. Comprender estos procesos es imprescindible para diseñar políticas públicas capaces de corregir desigualdades que, si no se abordan, tienden a perpetuarse y ampliarse.

¹ Según la Encuesta Financiera de las Familias (EFF), la renta del hogar es calculada como la suma de rentas laborales y no laborales de todos los miembros del hogar en el año de referencia. La EFF también define la riqueza neta del hogar como el valor de todos los activos del hogar menos el valor de todas sus deudas pendientes.

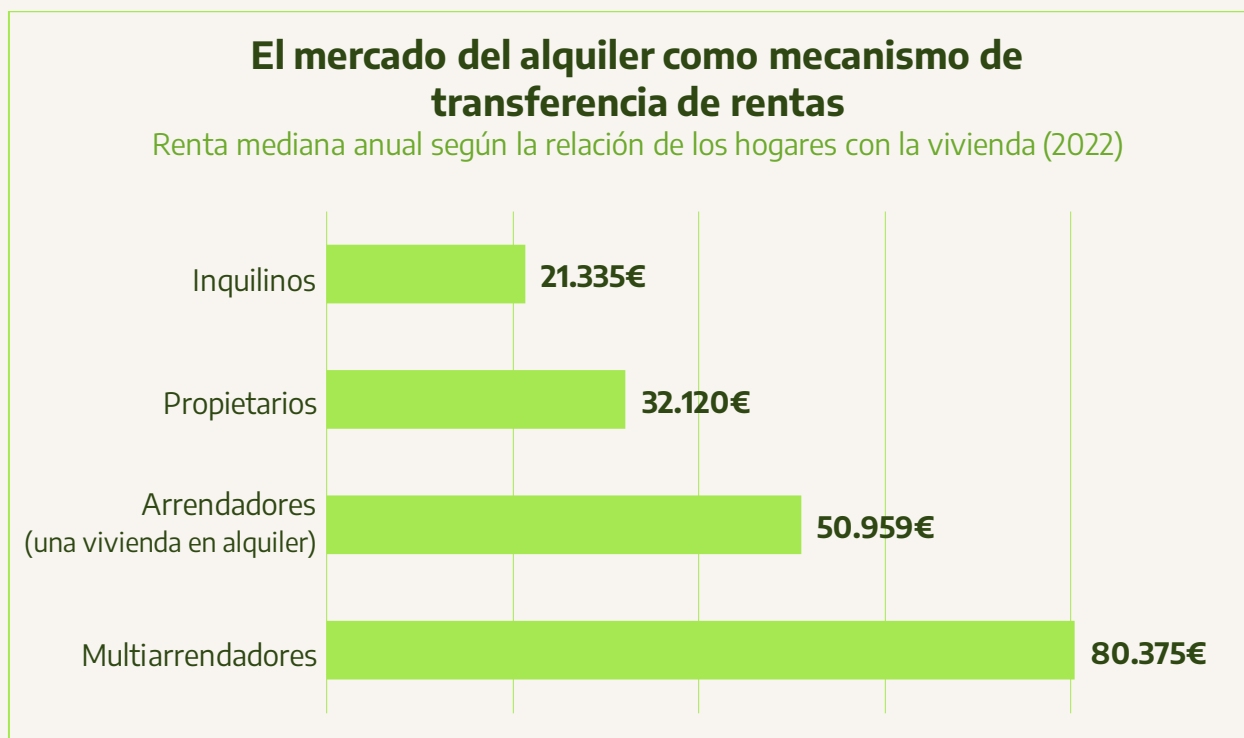
² En el momento de publicación del presente informe, los últimos microdatos disponibles publicados por el Banco de España corresponden a la Encuesta Financiera de las Familias (EFF) de 2022. Si bien el Banco de España publicó el 16 de abril de 2026 el informe «*Encuesta Financiera de las Familias (EFF) 2024: métodos, resultados y cambios desde 2022*», la base de microdatos correspondiente a dicha ola aún no se encuentra accesible para su explotación estadística.

DESIGUALDAD DE RENTA

El mercado del alquiler no solo refleja importantes desigualdades, sino que también funciona como un mecanismo mediante el cual hogares con menos ingresos transfieren parte de su renta a grupos con mayores niveles de renta.

Los hogares inquilinos presentan una renta mediana anual de 21.335 €, lo que les posiciona como el grupo con menores ingresos. En contraste, la renta mediana de los hogares propietarios de su vivienda asciende a 32.120 € anuales, un 51% superior a la de los hogares inquilinos.

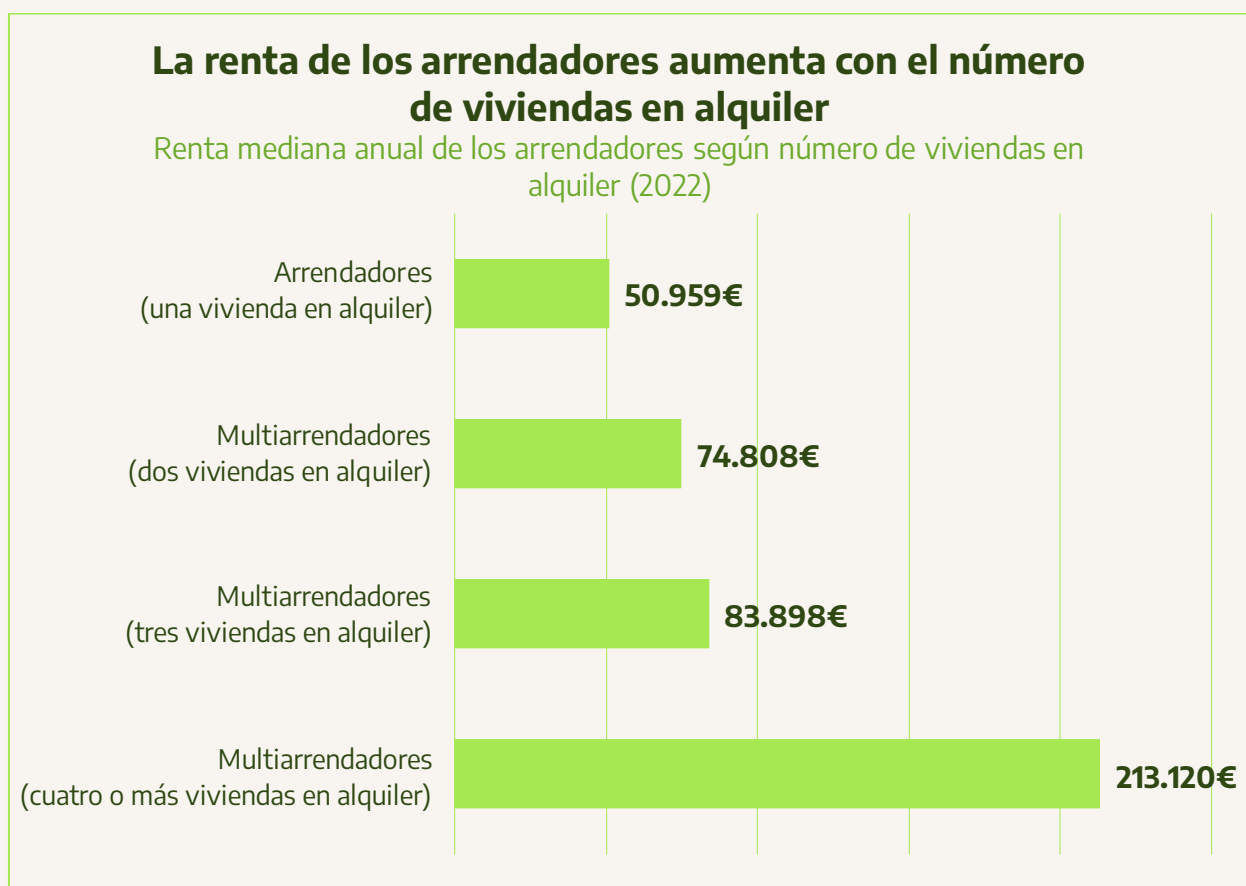
Las diferencias son aún más pronunciadas al comparar la situación de los inquilinos con la de los hogares que obtienen ingresos del alquiler. Los arrendadores que alquilan una única vivienda registran una renta mediana cercana a los 51.000 € anuales, 2,39 veces superior a la de los hogares inquilinos. La diferencia es aún mayor entre quienes alquilan dos o más viviendas -los multiarrendadores-: su renta mediana ronda los 80.000 € anuales, 3,77 veces superior a la de la población inquilina.



Fuente: elaboración propia con datos del Banco de España (Encuesta Financiera de las Familias, 2022)

La brecha de ingresos se amplía conforme aumenta el número de viviendas en alquiler que posee cada hogar arrendador. La renta mediana anual alcanza los 74.808 € entre quienes alquilan dos viviendas y los 83.898 € entre quienes alquilan tres. Entre quienes tienen cuatro o más viviendas en alquiler, la renta mediana supera los 200.000 €.

En conjunto, estos resultados confirman que el mercado del alquiler canaliza recursos desde hogares con menores niveles de ingresos hacia propietarios con niveles de renta más elevados, contribuyendo así a la reproducción y ampliación de las desigualdades económicas.



Fuente: elaboración propia con datos del Banco de España (Encuesta Financiera de las Familias, 2022)³

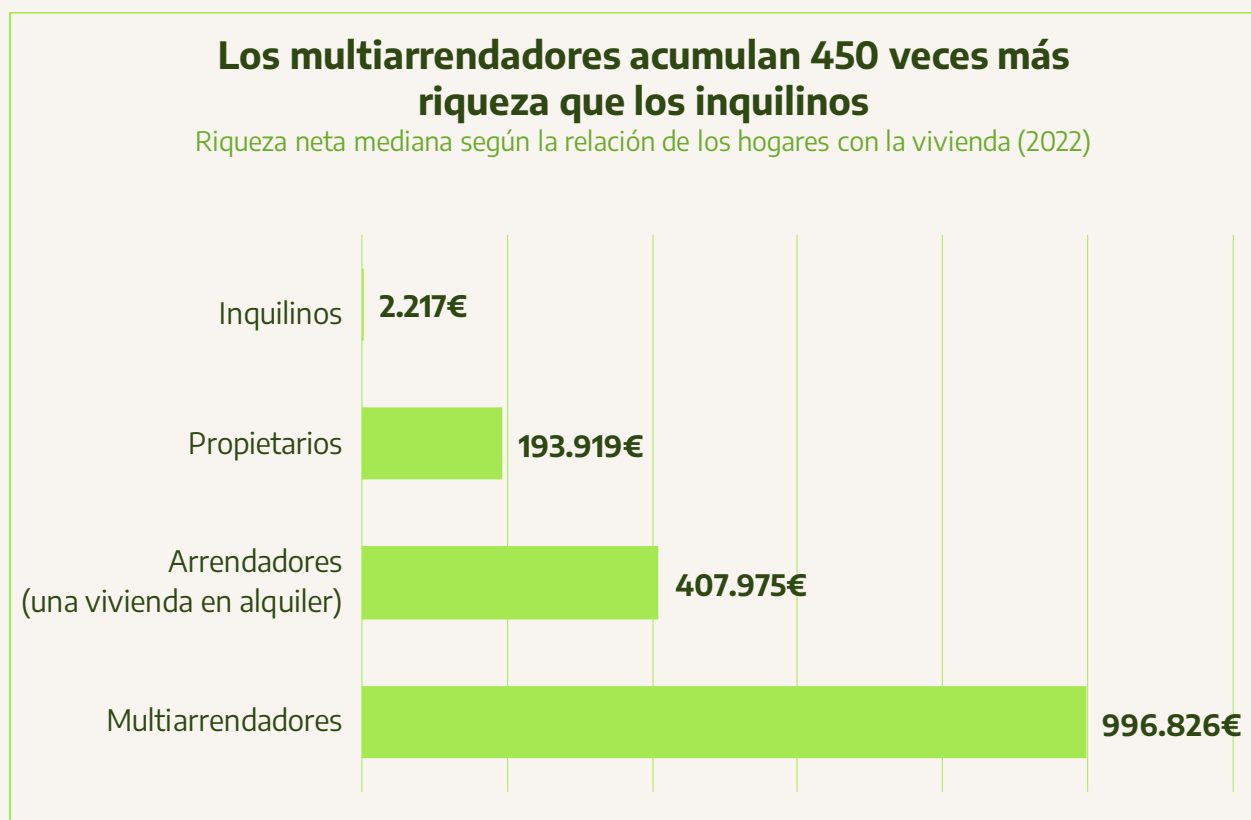
³ La agregación de la categoría superior en «cuatro o más viviendas en alquiler» obedece a una restricción estructural en el diseño del cuestionario de la Encuesta Financiera de las Familias (EFF) 2022, que agrupa la información a partir de la cuarta propiedad adicional a la vivienda principal e impide contabilizarlas individualmente (para una explicación detallada, véase la Nota metodológica).

3

DESIGUALDAD PATRIMONIAL

Las desigualdades son aún más acusadas cuando se analizan las diferencias patrimoniales. Los hogares que viven de alquiler presentan una riqueza neta mediana de apenas 2.217 €, frente a los 193.919 € de los hogares propietarios de su vivienda. La riqueza mediana de los propietarios es, por tanto, casi 90 veces superior a la de los inquilinos.

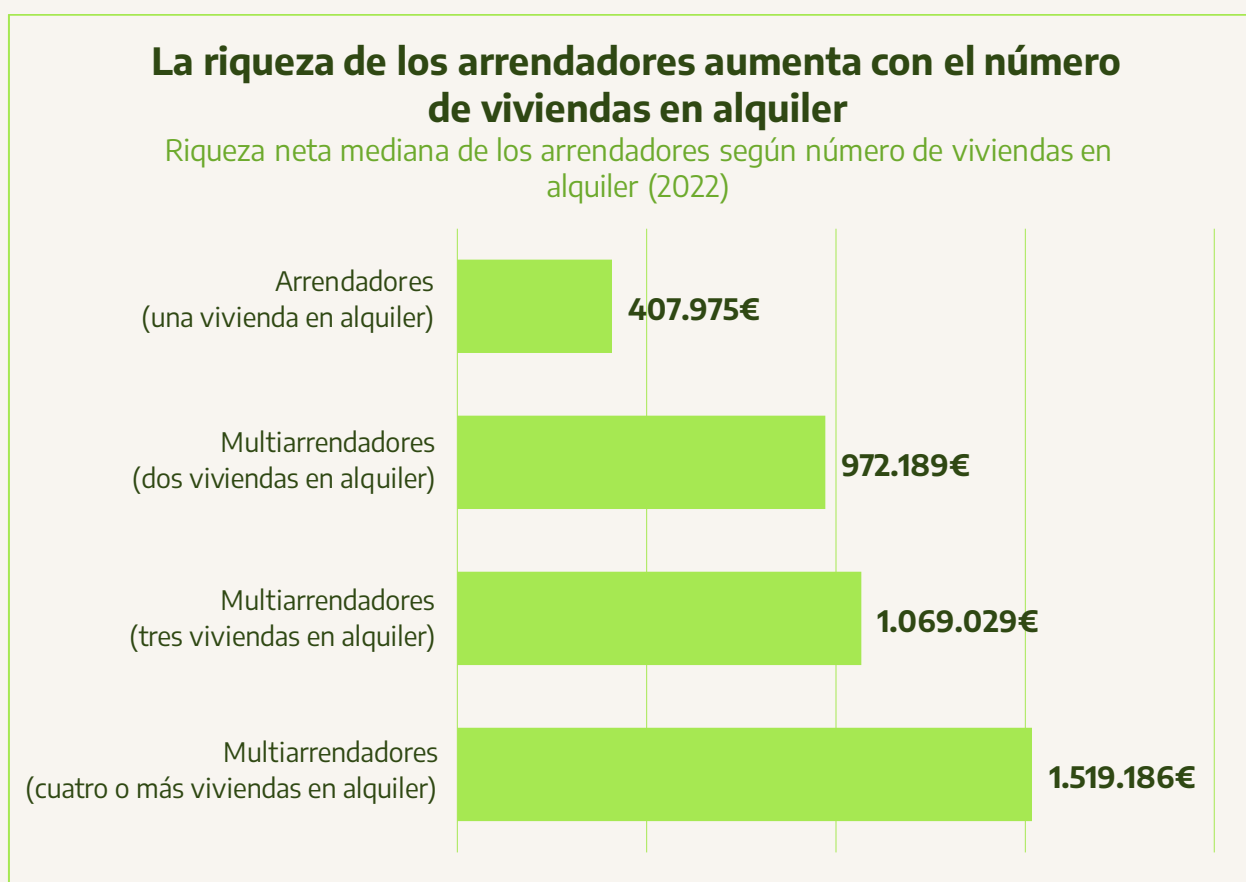
Las diferencias patrimoniales son todavía mayores al comparar inquilinos con quienes obtienen ingresos del alquiler. Los arrendadores que alquilan una única vivienda registran una riqueza neta mediana cercana a los 408.000 €, mientras que quienes tienen varias viviendas en alquiler alcanzan los 996.826 €. En términos relativos, esto supone niveles de riqueza 184 y 450 veces superiores, respectivamente, a los de la población inquilina.



Fuente: elaboración propia con datos del Banco de España (Encuesta Financiera de las Familias, 2022)

La desigualdad patrimonial aumenta conforme crece el número de viviendas en alquiler en manos de un mismo propietario. La riqueza neta mediana ronda el millón de euros entre quienes alquilan dos o tres viviendas -972.189 € entre quienes alquilan dos viviendas y 1.069.029 € entre quienes alquilan tres- y supera los 1,5 millones entre quienes alquilan cuatro o más viviendas. Recordemos que la riqueza mediana de la población inquilina apenas supera los 2.200 €.

Estos resultados muestran que el arrendamiento de viviendas es una actividad concentrada principalmente entre hogares con mayor patrimonio. Lejos de reducir las desigualdades, el sistema tiende a reforzarlas, desplazando recursos desde hogares con menor riqueza hacia quienes ya concentran más patrimonio inmobiliario.



Fuente: elaboración propia con datos del Banco de España (Encuesta Financiera de las Familias, 2022)

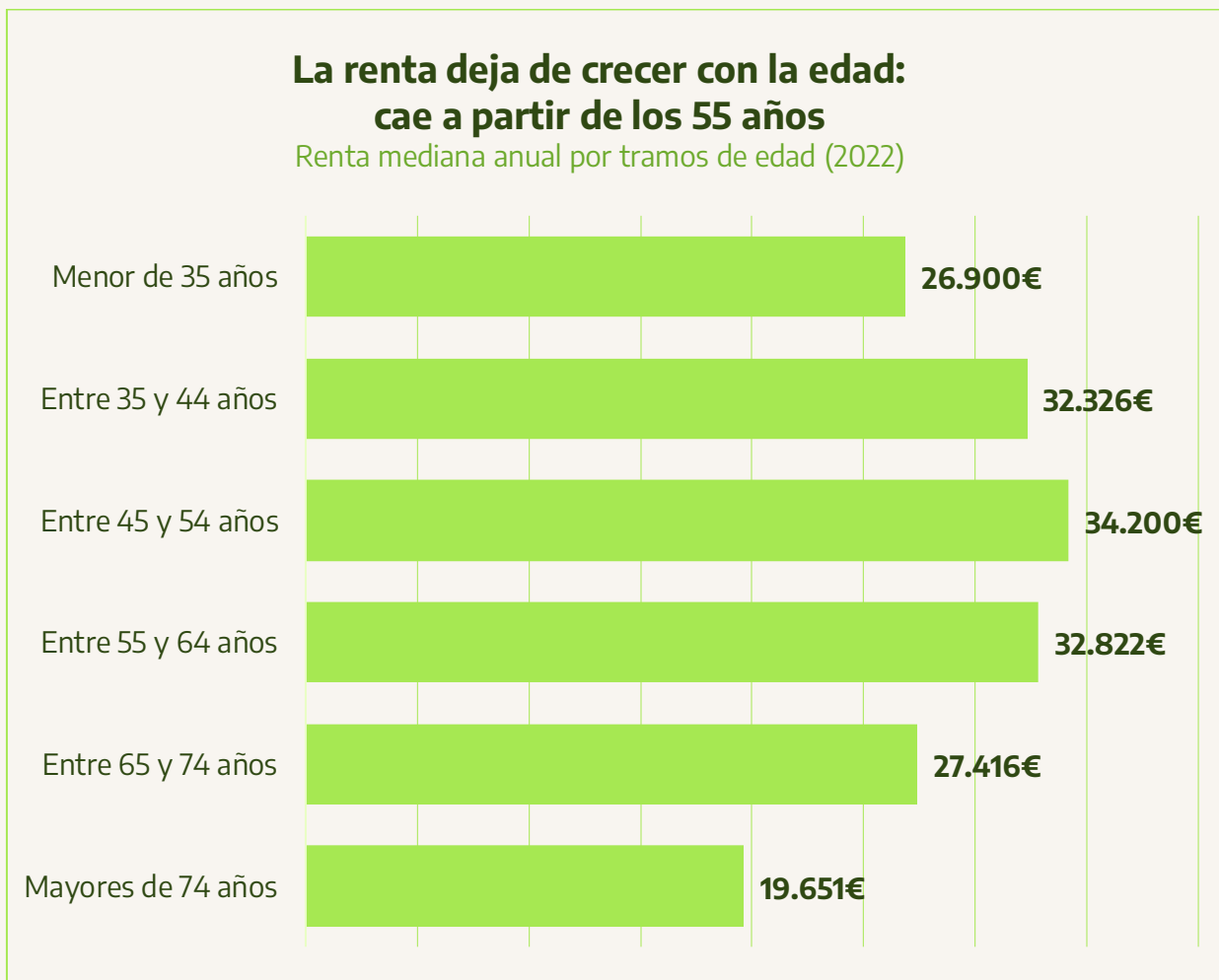
4

EDAD, VIVIENDA Y DESIGUALDAD ECONÓMICA

La desigualdad generacional se ha convertido en uno de los principales temas de debate público durante los últimos años. Las dificultades de las generaciones más jóvenes para acceder a la vivienda y consolidar su situación económica han situado esta cuestión en el centro de numerosas discusiones sobre política económica y social.

Sin embargo, los datos muestran que las diferencias entre grupos de edad son muy distintas según se analicen los ingresos o el patrimonio. En términos de renta, las diferencias existen, pero son relativamente moderadas, y los ingresos más altos no corresponden a las personas mayores, sino a los grupos de mediana edad.

La renta mediana de quienes tienen menos de 35 años se sitúa en 26.900 € anuales. Entre los 35 y los 64 años, los niveles de renta son entre un 20% y un 27% superiores. Entre las personas mayores, la divergencia es más acusada: quienes tienen entre 65 y 74 años registran una renta mediana muy similar a la de los jóvenes (27.416 €), mientras que los mayores de 74 años registran la mediana más baja de toda la distribución (19.651 €). Son, por tanto, las personas más jóvenes y las más mayores quienes concentran los niveles de renta más bajos.

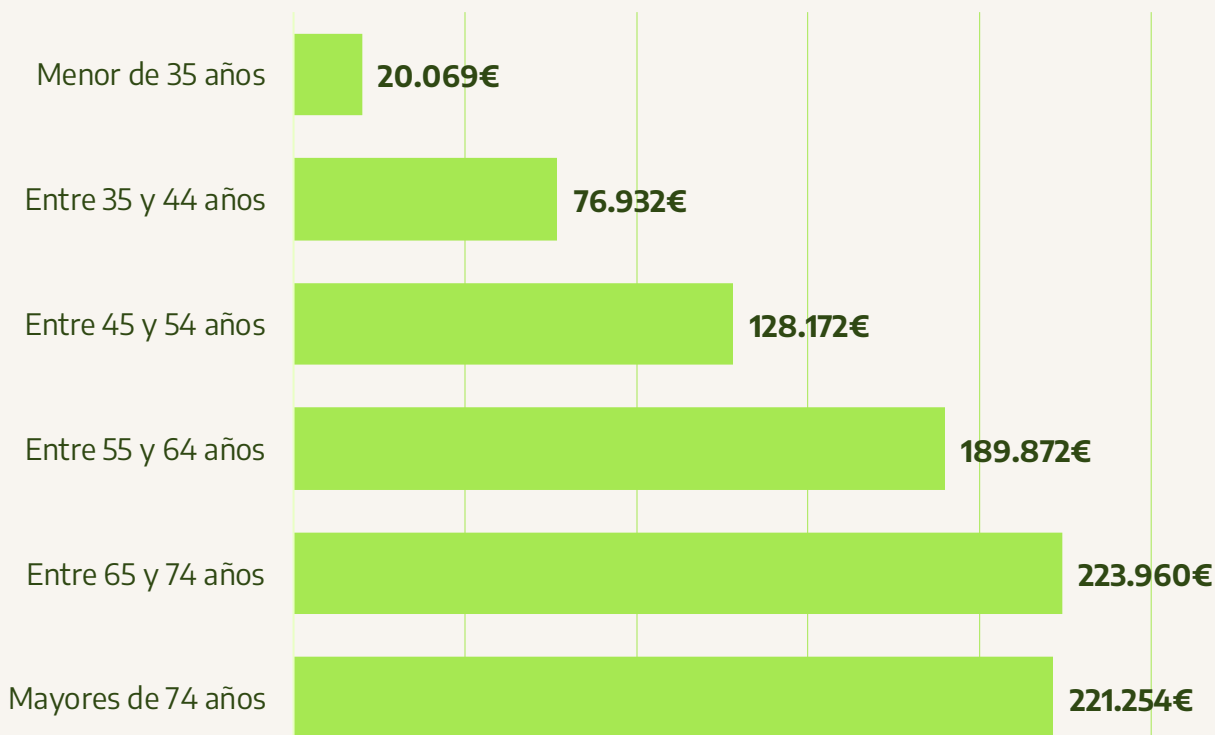


Fuente: elaboración propia con datos del Banco de España (Encuesta Financiera de las Familias, 2022)

Cuando se analizan las diferencias de riqueza neta entre grupos de edad, el patrón es muy diferente. La riqueza neta mediana de los menores de 35 años se sitúa en los 20.069 €, frente a los 76.932 € de las personas de 35 a 44 años, los 128.172 € de quienes tienen entre 45 y 54 años, y los 189.872 € del grupo de 55 a 64 años. La riqueza continúa aumentando hasta alcanzar su máximo en el tramo de 65 a 74 años, con 223.960 €, estabilizándose ligeramente en los 221.254 € entre los mayores de 74 años.

La desigualdad entre grupos de edad es ante todo una desigualdad de patrimonio

Riqueza neta mediana por tramos de edad (2022)



Fuente: elaboración propia con datos del Banco de España (Encuesta Financiera de las Familias, 2022)

Una dimensión clave de estas diferencias patrimoniales es el acceso desigual a la vivienda en propiedad entre grupos de edad, y su evolución en el tiempo. Históricamente, la vivienda ha constituido el principal activo patrimonial de los hogares y una de las principales vías de acumulación de riqueza. Sin embargo, desde 2008 el acceso a la propiedad se ha vuelto progresivamente más difícil, especialmente para los hogares más jóvenes, lo que está alterando la estructura de acumulación de riqueza entre generaciones.

El porcentaje de hogares propietarios de su vivienda principal ha caído en todos los grupos de edad durante las dos últimas décadas, pero esa caída ha sido especialmente intensa entre los más jóvenes. Si en 2002 el 66,5% de los menores de 35 años residía en una vivienda de su propiedad, en 2022 esa

Informe 3 Renta, riqueza y régimen de tenencia

cifra ha caído hasta el 31,8%. Los grupos de mayor edad también han visto reducirse sus tasas de propiedad, pero de forma mucho más moderada y partiendo de niveles elevados.

La comparación entre 2011 y 2022 permite apreciar con claridad la magnitud de ese descenso. En 2011, el 69,3% de los menores de 35 años era propietario de su vivienda; en 2022, esa proporción ha caído hasta el 31,8%, una reducción de más de 37 puntos porcentuales en apenas once años. Entre los de 35 a 44 años, la caída es también notable, del 77,6% al 61,8%. En el resto de grupos de edad, el retroceso es significativamente menor: los hogares de entre 55 y 64 años han pasado del 87,4% al 78,8%, y los mayores de 74 años del 87,9% al 84%.

El resultado es una creciente polarización en el acceso a la propiedad según la edad, que ayuda a explicar la amplitud de las brechas de riqueza observadas entre los distintos grupos de edad. Las generaciones mayores mantienen tasas de propiedad elevadas y, con ellas, la capacidad de beneficiarse de la revalorización inmobiliaria. Las generaciones más jóvenes, en cambio, quedan progresivamente excluidas de ese mecanismo de acumulación y son, en su mayoría, los mismos hogares que transfieren rentas a los arrendadores a través del alquiler.

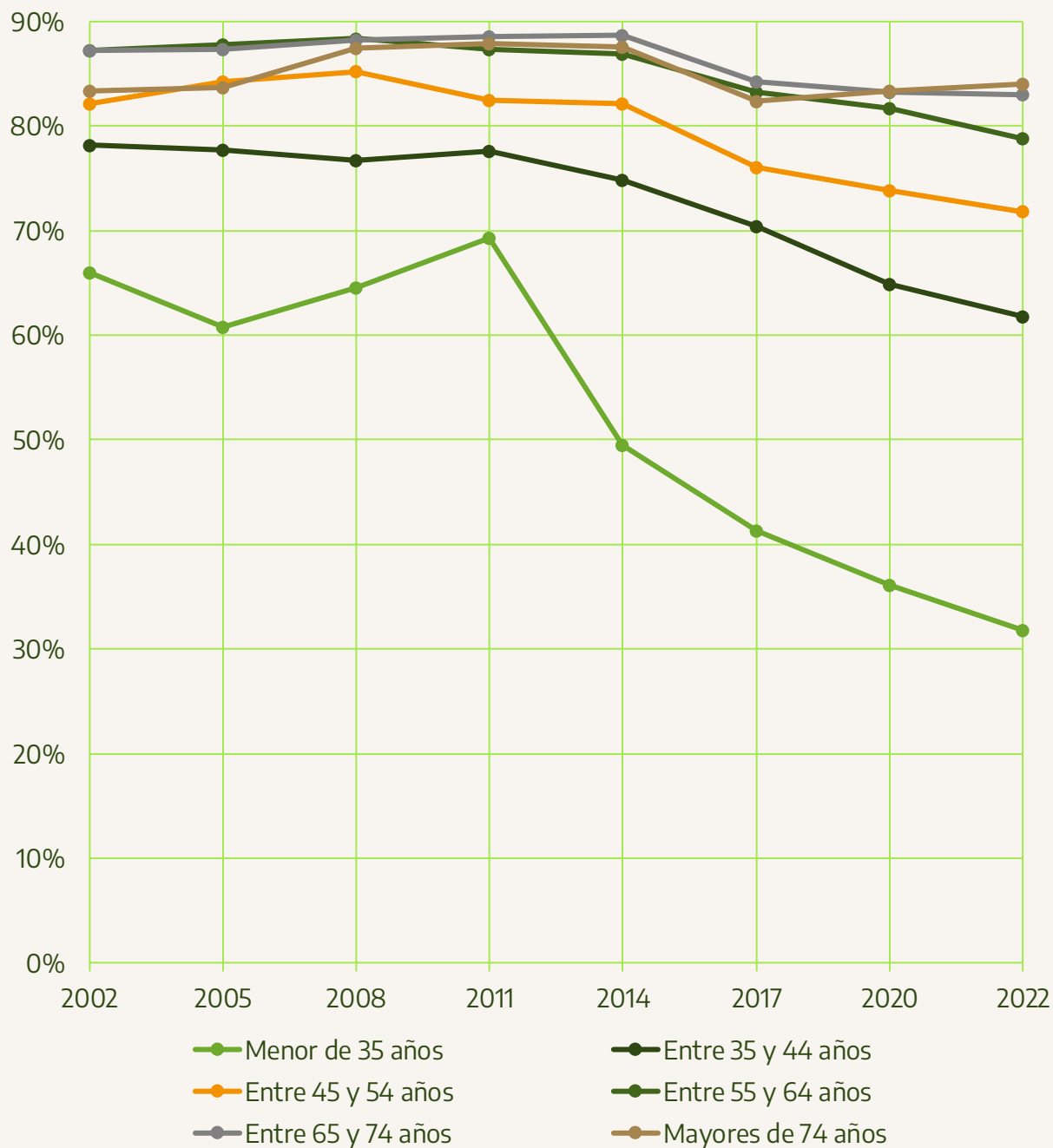
A ello se suma que el fuerte encarecimiento del alquiler en los últimos años agrava este doble efecto: eleva los recursos que estos hogares transfieren y, al mismo tiempo, reduce su capacidad de ahorro y, con ella, sus posibilidades de acceder algún día a la propiedad o de acumular riqueza por otras vías.

Informe 3 Renta, riqueza y régimen de tenencia



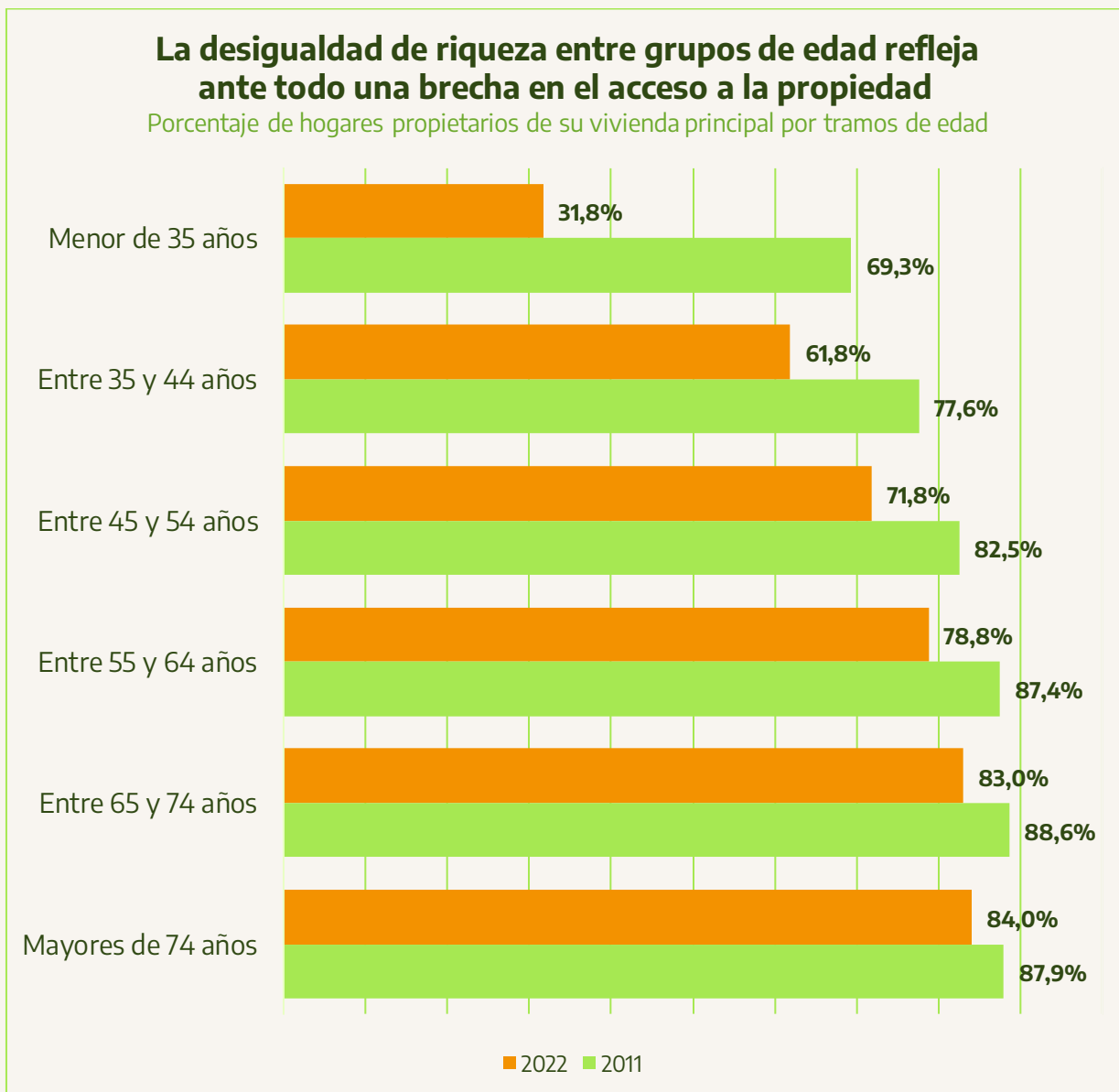
La propiedad de la vivienda cae en todos los grupos de edad, pero se desploma entre los jóvenes

Porcentaje de hogares propietarios de su vivienda principal por tramos de edad (2002-2022)



Informe 3 Renta, riqueza y régimen de tenencia





Fuente: elaboración propia con datos del Banco de España (Encuesta Financiera de las Familias, 2011 y 2022)

En conjunto, los datos estarían mostrando que la principal diferencia económica entre generaciones no es la renta, sino el patrimonio en vivienda. Esta diferencia estará marcada a su vez por la creciente exclusión del acceso a la propiedad entre los hogares más jóvenes.

Informe 3 Renta, riqueza y régimen de tenencia



¿QUÉ DIVIDE MÁS: LA EDAD O LA VIVIENDA?

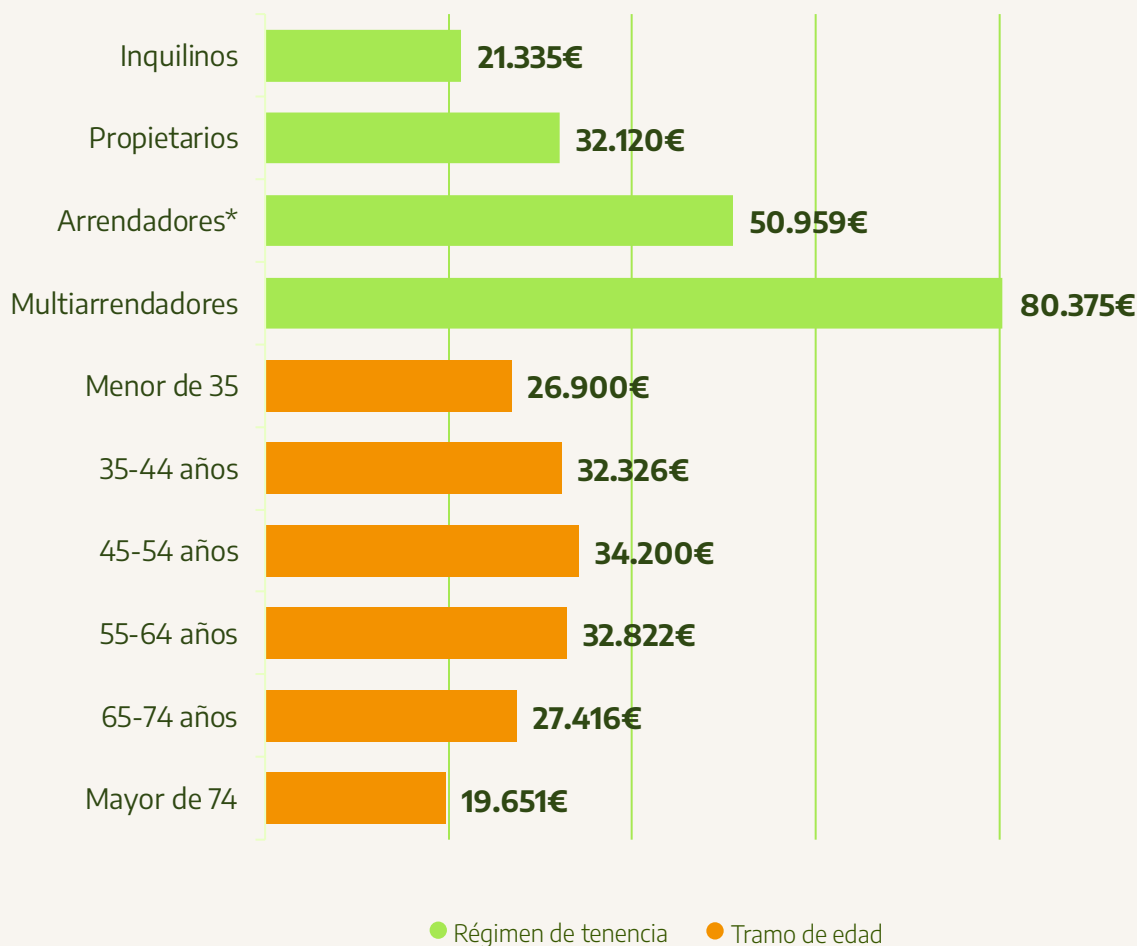
El debate sobre la desigualdad económica en España ha otorgado una importancia creciente a la dimensión generacional como factor explicativo. Las dificultades de las y los jóvenes para emanciparse, el encarecimiento del alquiler y las diferencias en el acceso a la propiedad entre los distintos grupos etarios han alimentado un relato en el que la edad es el principal eje de fractura.

Sin embargo, los datos invitan a ampliar esa lectura. Las diferencias de renta y, especialmente, de riqueza entre inquilinos, propietarios y arrendadores, son mucho mayores que las observadas entre grupos de edad. Por lo tanto, la posición en el mercado inmobiliario divide mucho más que la generación. La desigualdad en España tiene menos que ver con cuántos años tienes y más con si pagas un alquiler, tienes una vivienda en propiedad, o si percibes ingresos procedentes del arrendamiento de viviendas.

En términos de renta, las diferencias entre grupos de edad son reducidas. La renta mediana oscila entre los 19.651 € de los mayores de 74 años y los 34.200 € de las personas de 45 a 54 años —una diferencia de apenas 14.549 € entre el grupo con menos ingresos y el de mayor renta—. Por el contrario, la brecha entre inquilinos y arrendadores es mucho más elevada: los arrendadores con una única vivienda en alquiler ya duplican con creces la renta mediana de los inquilinos (50.959 € frente a 21.335 €), y los multiarrendadores casi cuadruplican la de los inquilinos, alcanzando los 80.375 € anuales.

La relación con la vivienda divide más que la edad

Renta mediana anual según relación con la vivienda y según el tramo de edad (2022)



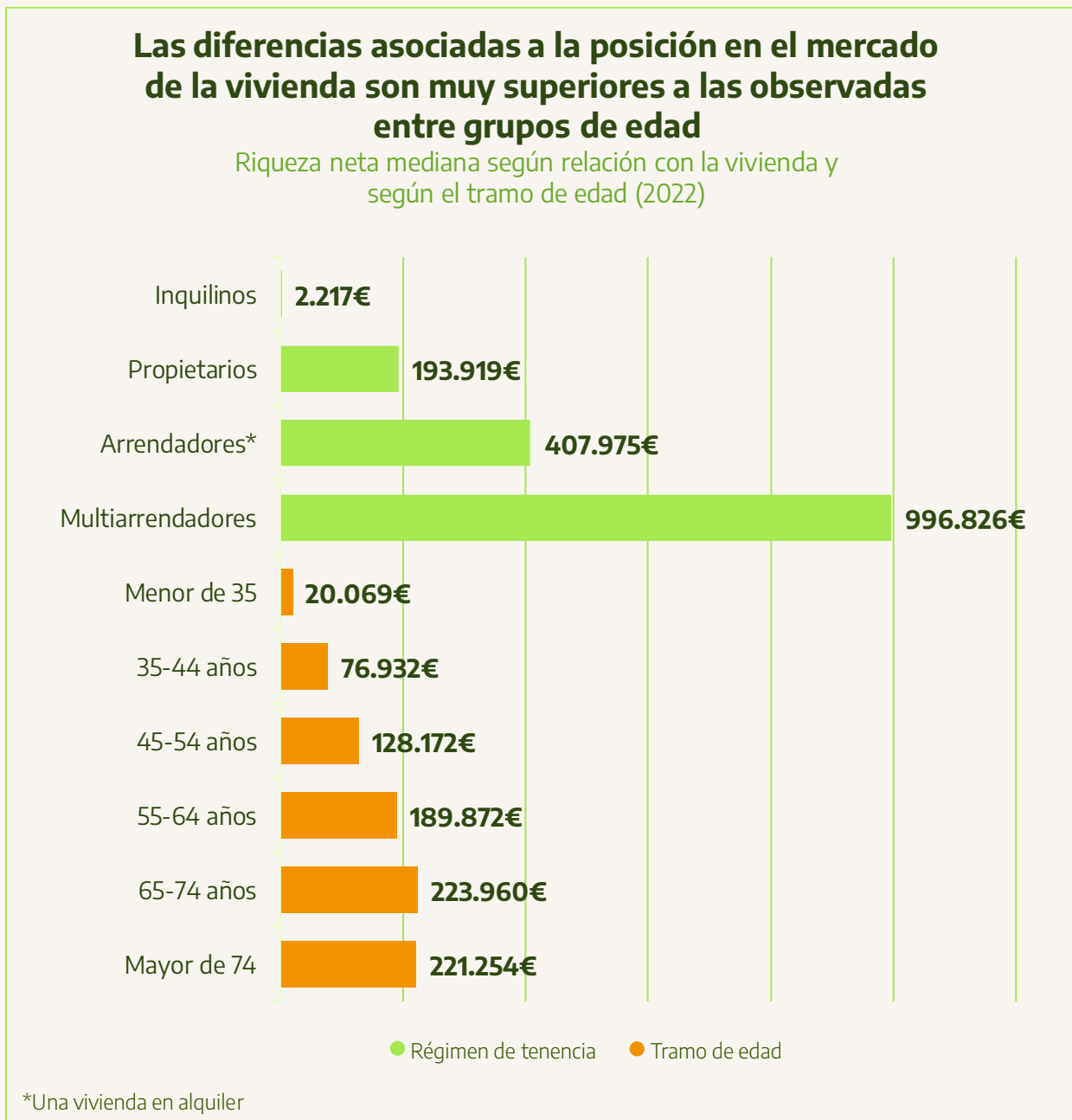
*Una vivienda en alquiler

Fuente: elaboración propia con datos del Banco de España (Encuesta Financiera de las Familias, 2022)

Las diferencias son más pronunciadas cuando se analiza la riqueza. Entre los grupos de edad, la riqueza neta mediana oscila entre los 20.069 € de quienes tienen menos de 35 años y los 223.960 € de las personas de entre 65 y 74 años —el grupo con mayor patrimonio—, estabilizándose en los 221.254 € entre los mayores de 74. Se trata de una diferencia importante, aunque considerablemente menor a la observada entre inquilinos y arrendadores. Los hogares que viven de alquiler acumulan una riqueza neta mediana de apenas 2.217 € frente a los 407.975 € de los arrendadores con una única

Informe 3 Renta, riqueza y régimen de tenencia

vivienda en alquiler, y los 996.826 € de los multiarrendadores. Es decir, la diferencia patrimonial entre el grupo de edad más joven y el más mayor es de unos 200.000 €, mientras que la brecha entre inquilinos y arrendadores oscila entre los 405.000 y los 994.000 €, según el número de viviendas arrendadas.



Fuente: elaboración propia con datos del Banco de España (Encuesta Financiera de las Familias, 2022)

Informe 3 Renta, riqueza y régimen de tenencia



Los resultados muestran que en España las diferencias económicas asociadas a la relación de los hogares con la vivienda son considerablemente mayores que las observadas entre grupos de edad. Así, las diferencias entre inquilinos, propietarios y arrendadores (especialmente entre quienes obtienen ingresos del alquiler de varias viviendas) son mucho mayores que las observadas entre grupos de edad.

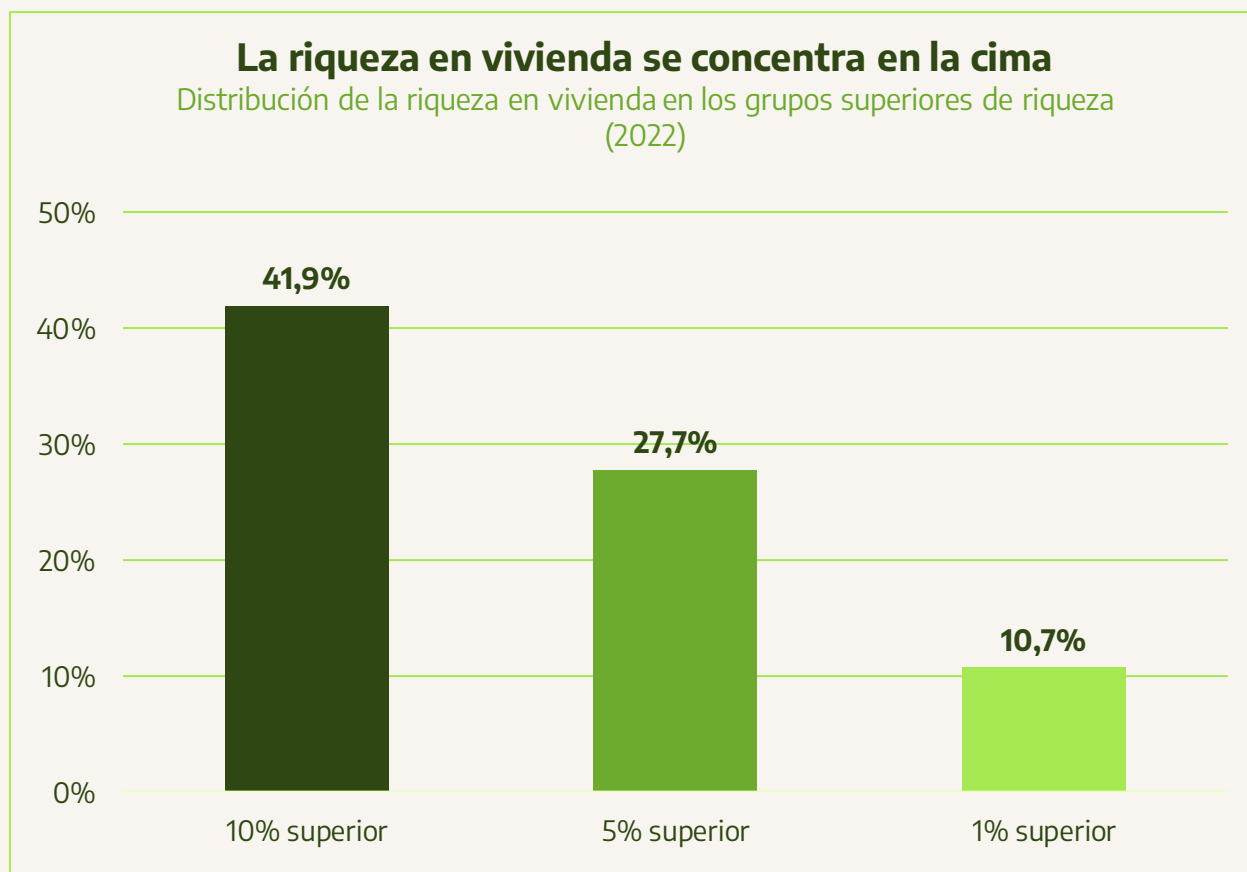
Por lo tanto, los datos sugieren que una interpretación exclusivamente generacional de la desigualdad resulta insuficiente. Las diferencias patrimoniales entre generaciones no quedan explicadas solo por la edad, sino también -y cada vez en mayor medida- por la posición que ocupan los hogares en el mercado de la vivienda y, en particular, por las desigualdades en el acceso a la propiedad. La verdadera fractura no se produce entre generaciones, sino entre quienes acumulan patrimonio a través de la propiedad inmobiliaria y quienes financian ese proceso mediante el pago del alquiler.

6

CONCENTRACIÓN DE RIQUEZA EN VIVIENDA

La riqueza en vivienda se encuentra fuertemente concentrada entre los hogares: el 10% de los hogares con mayor patrimonio residencial acumula el 41,9% del total de estos activos, mientras que el 90% restante concentra el 58,1%.

Dentro de ese 10% más rico, la concentración se intensifica aún más. El 5% de los hogares con más patrimonio acumula el 27,7% de toda la riqueza en vivienda, y el 1% con mayor patrimonio residencial concentra, por sí solo, el 10,7%. Es decir, la concentración de la riqueza no solo se produce entre el conjunto de la población y el 10% más rico, sino también dentro de este último grupo.



Fuente: elaboración propia con datos del Banco de España (Encuesta Financiera de las Familias, 2022)

Informe 3 Renta, riqueza y régimen de tenencia



La concentración de riqueza en vivienda ha aumentado de forma notable durante las últimas dos décadas. Entre 2002 y 2008, el 90% de los hogares concentraba entre el 65% y el 66% de la riqueza en vivienda. Desde entonces, esa participación ha caído de forma continuada, situándose en torno al 60% en 2014 y reduciéndose hasta el 58,1% en 2022. En sentido inverso, la participación del 10% más rico ha aumentado de forma sostenida desde valores cercanos al 34-35% al inicio del período, hasta alcanzar un máximo del 42,8% en 2017, situándose en el 41,9% en 2022.

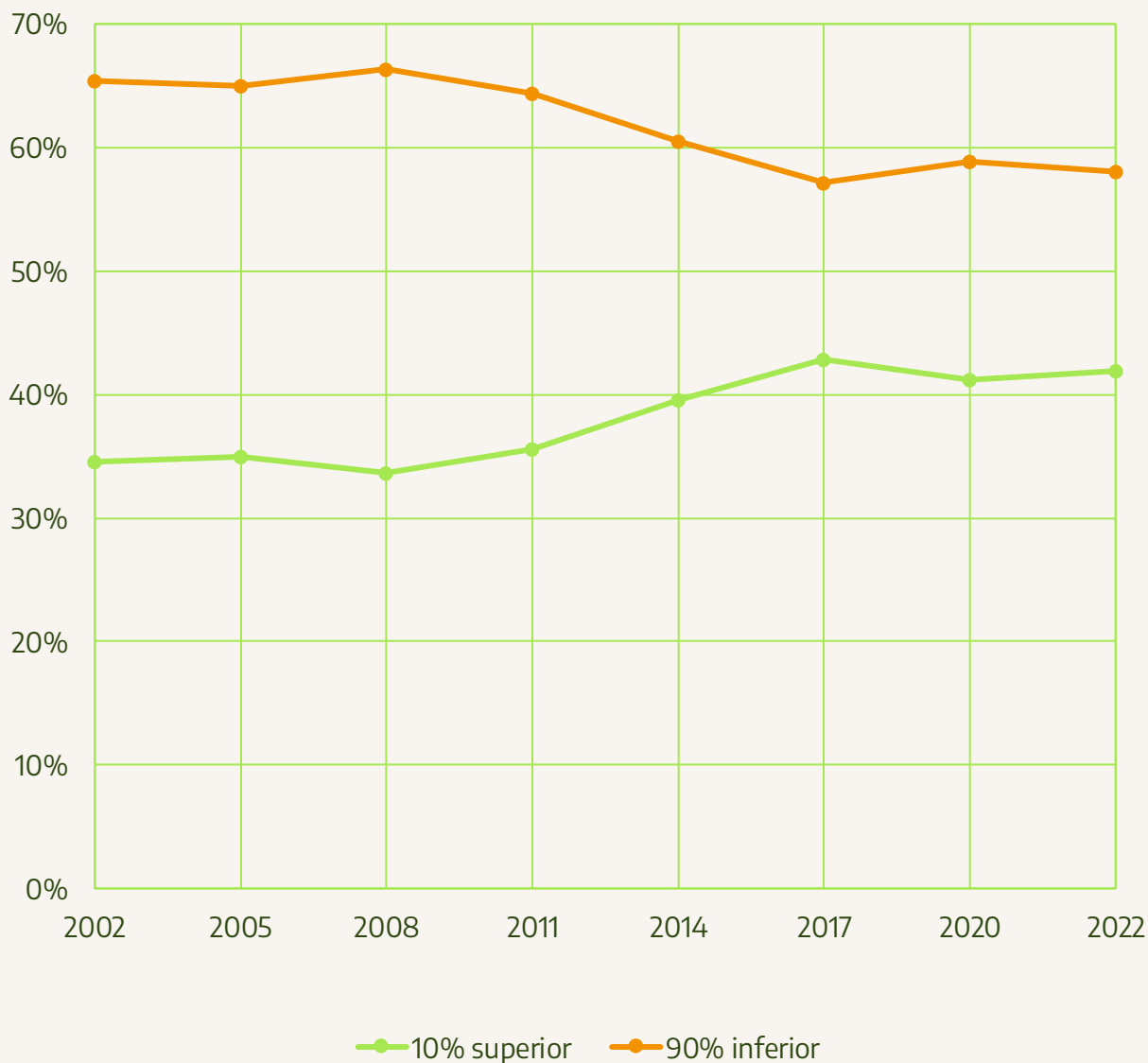
Esta evolución coincide con la intensa revalorización de la vivienda observada desde mediados de la década de 2010. Dado que la propiedad residencial está distribuida de manera desigual entre los hogares, las ganancias derivadas del aumento del valor de la vivienda benefician en mayor medida a quienes ya poseen un mayor patrimonio inmobiliario, mientras que los hogares sin propiedad no participan de ese incremento patrimonial.

Informe 3 Renta, riqueza y régimen de tenencia



La transformación del mercado de la vivienda en las últimas décadas ha concentrado la riqueza residencial en cada vez menos hogares

Evolución de la participación del 10% superior y del 90% inferior en la riqueza total en vivienda, 2002-2022



Fuente: elaboración propia con datos del Banco de España (Encuesta Financiera de las Familias, 2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2017, 2020 y 2022)

Informe 3 Renta, riqueza y régimen de tenencia



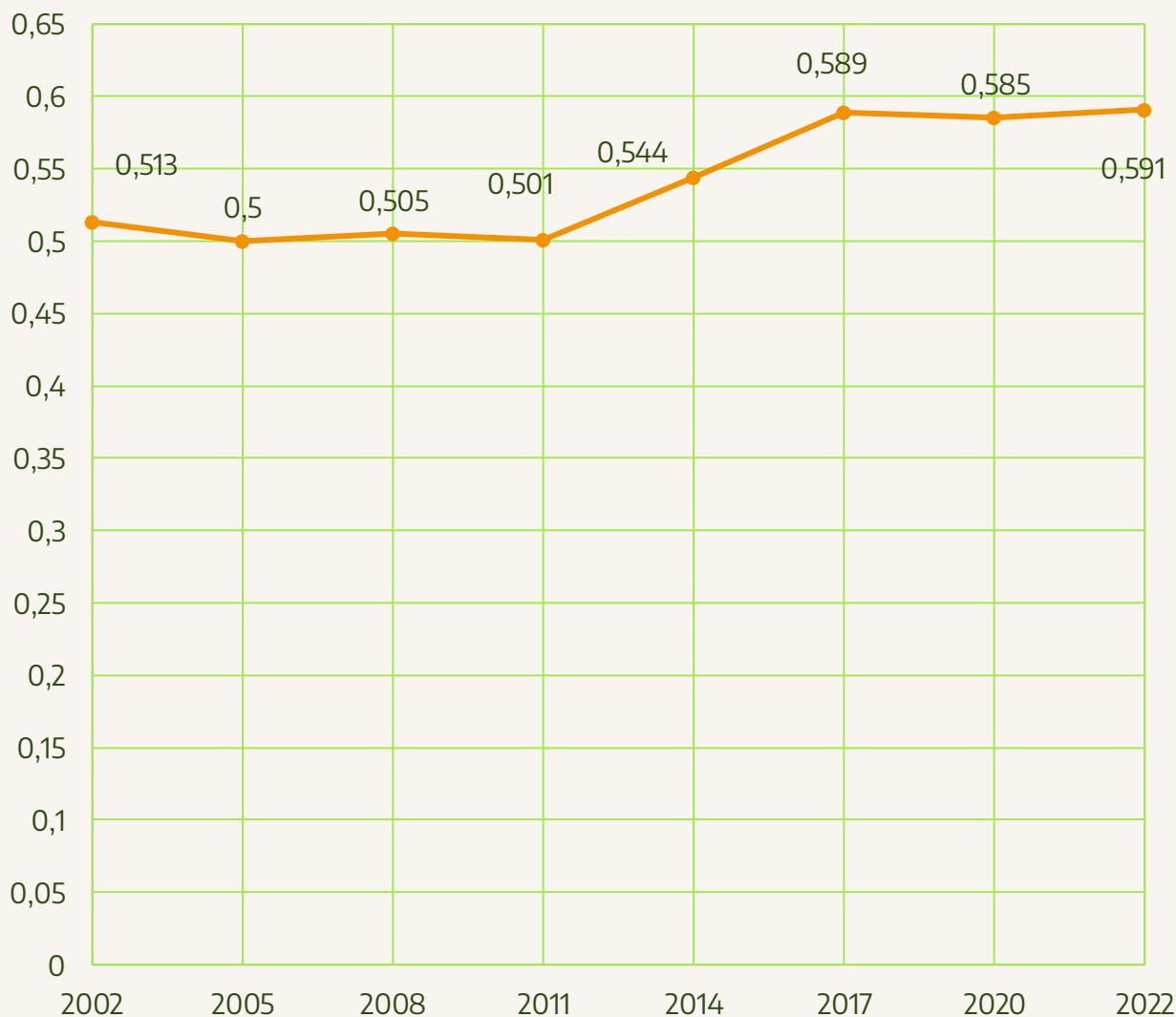
7 EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE GINI

La evolución del índice de Gini permite sintetizar la evolución de la desigualdad en la distribución de la riqueza en vivienda. Este indicador toma valores entre 0 y 1: cuanto más se aproxima a 1, mayor es la concentración. Entre 2005 y 2011, el indicador se mantiene relativamente estable, en torno a 0,50, con oscilaciones menores y sin cambios sustanciales en el grado de desigualdad.

A partir de 2011, la desigualdad en la riqueza en vivienda aumenta con claridad. El índice alcanza 0,544 en 2014 y continúa creciendo hasta situarse en 0,591 en 2022, el valor más elevado de toda la serie. En términos relativos, este nivel es aproximadamente un 18% superior al registrado en 2005.

La desigualdad patrimonial en vivienda alcanza en 2022 su nivel más alto en dos décadas

Evolución del índice de Gini de la riqueza en vivienda, 2002-2022



Fuente: elaboración propia con datos del Banco de España (Encuesta Financiera de las Familias, 2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2017, 2020 y 2022)

Informe 3 Renta, riqueza y régimen de tenencia



La curva de Lorenz⁴ confirma este aumento de la concentración patrimonial en los últimos veinte años: la curva de 2022 se sitúa sistemáticamente por debajo de la observada en 2002, lo que confirma que una parte más pequeña de los hogares concentra una mayor proporción de la riqueza en vivienda.

La desigualdad patrimonial asociada a la vivienda no solo sigue siendo elevada, sino que ha aumentado de forma significativa durante los últimos veinte años, convirtiéndose en un elemento central para comprender la evolución de las desigualdades económicas en España.

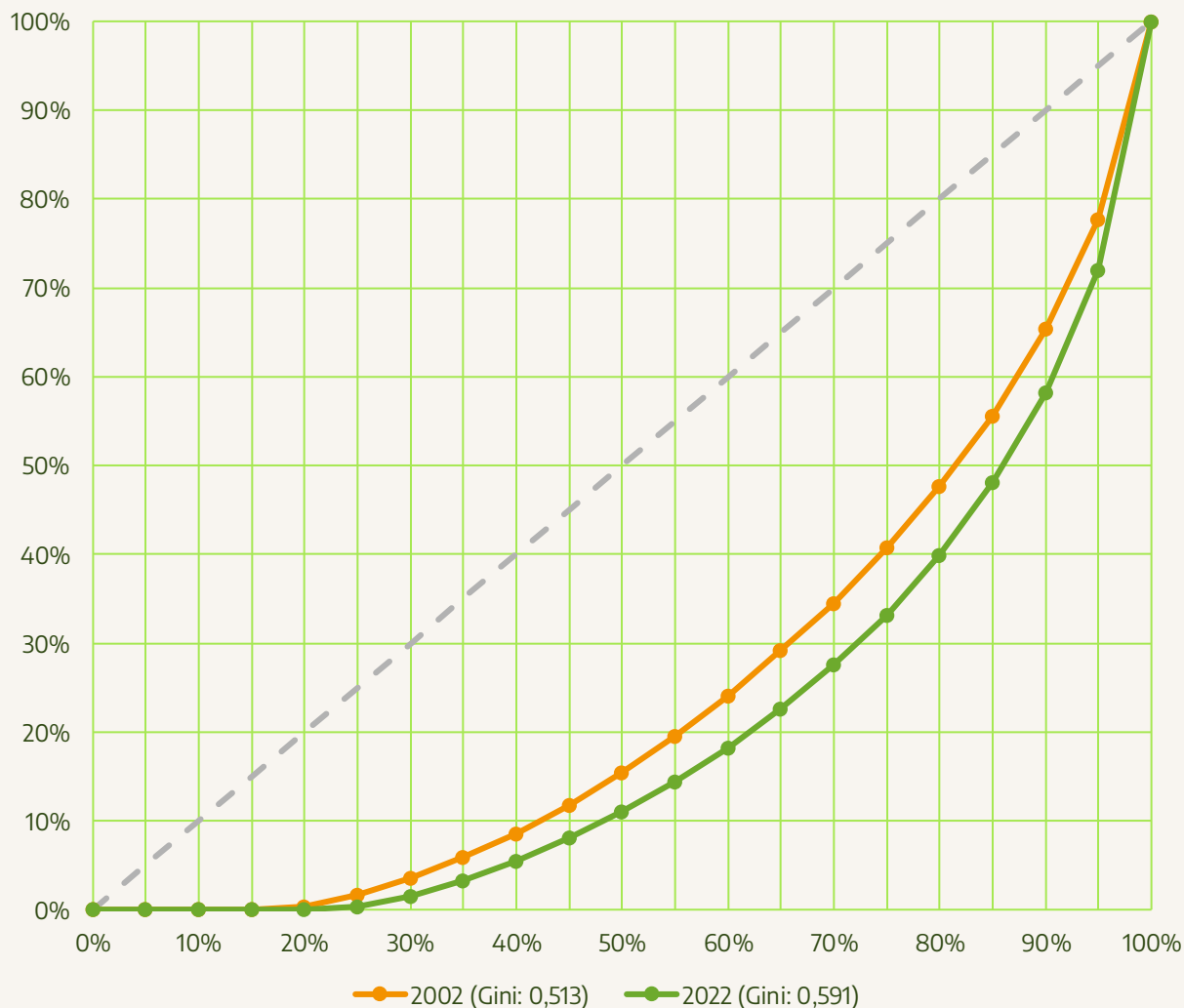
⁴ La curva de Lorenz permite visualizar cómo se distribuye la riqueza entre los hogares. Cuanto más se curva hacia abajo, mayor es la concentración de la riqueza en una parte reducida de la población y, por lo tanto, mayor la desigualdad.

Informe 3 Renta, riqueza y régimen de tenencia



La riqueza en vivienda está hoy más concentrada que hace dos décadas

Curva de Lorenz de la riqueza en vivienda, comparación 2002-2022



Fuente: elaboración propia con datos del Banco de España (Encuesta Financiera de las Familias, 2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2017, 2020 y 2022)

Informe 3 Renta, riqueza y régimen de tenencia



CONCLUSIONES E IMPLICACIONES

Los datos analizados en este informe muestran un claro aumento de las desigualdades vinculadas a la vivienda durante las dos últimas décadas. Estas desigualdades afectan simultáneamente al acceso a la propiedad, a la distribución de la renta y a la acumulación de patrimonio.

En primer lugar, el mercado del alquiler refleja una profunda asimetría entre inquilinos y arrendadores. Estaría funcionando, además, como un canal de transferencia de renta desde los hogares con menores ingresos —los inquilinos, con una renta mediana de 21.335 €— hacia los que más tienen, propietarios con una o varias viviendas en alquiler. Los arrendadores con una única vivienda en alquiler duplican con creces la renta de los inquilinos (50.959 €), y los multiarrendadores casi la cuadruplican (80.375 €).

En segundo lugar, las desigualdades patrimoniales son aún más pronunciadas que las de ingresos: la riqueza neta mediana de los arrendadores con una sola vivienda en alquiler multiplica por 184 la de los inquilinos, mientras que la de los multiarrendadores con varias viviendas en alquiler la multiplica por 450.

En tercer lugar, la dimensión generacional de la desigualdad se presenta principalmente vinculada al patrimonio acumulado y al acceso a la vivienda: mientras que las diferencias de renta entre los grupos de edad son moderadas, los jóvenes menores de 35 años acumulan una riqueza once veces inferior a la de los mayores de 64, en gran medida por su escaso acceso a la propiedad.

En cuarto lugar, esta brecha patrimonial asociada a la posición en el mercado de la vivienda es, además, muy superior a la brecha generacional propiamente dicha: mientras que la riqueza neta mediana oscila entre 20.069 € y 223.960 € según el tramo de edad, oscila entre 2.217 € y 996.826 € según la relación con la vivienda. Esto indica que las personas jóvenes no tienen menos patrimonio porque sean jóvenes, sino, principalmente, porque son inquilinas: el eje central de la desigualdad económica en España es la tenencia, no la edad.

Finalmente, la concentración de la riqueza en vivienda ha aumentado significativamente desde 2011. El índice de Gini de la riqueza en vivienda ha pasado de un valor cercano a 0,50 en 2005 a situarse en torno al 0,59 en 2022, reflejando así un incremento sostenido de la desigualdad patrimonial.

En conjunto, estos resultados apuntan a que la vivienda se ha convertido en uno de los principales ejes de reproducción de las desigualdades económicas en España. Las diferencias en el acceso a la propiedad, en la acumulación de patrimonio residencial y en la obtención de rentas vinculadas al alquiler contribuyen a ampliar las brechas económicas entre hogares. La corrección de disfuncionalidades en este mercado —a través de políticas de acceso, regulación del alquiler y fiscalidad sobre la propiedad u otras fórmulas— no es solo una cuestión de equidad, sino una condición necesaria para frenar una dinámica que, de seguir su curso, tenderá a profundizar las brechas existentes.

Informe 3 Renta, riqueza y régimen de tenencia



NOTA METODOLÓGICA

El presente informe se basa en el análisis de los microdatos de la Encuesta Financiera de las Familias (EFF), elaborada por el Banco de España. La metodología empírica se ha regido por los siguientes principios:

Alcance temporal y tratamiento muestral: el análisis explota todas las olas de la EFF disponibles a fecha de publicación de este informe (2002-2022). Para asegurar la representatividad poblacional, todas las estimaciones se han ponderado utilizando el factor de elevación principal de la encuesta (facine3). Asimismo, los estadísticos estimados tienen en cuenta la estructura de imputación múltiple de la EFF, utilizando los cinco ficheros de imputación proporcionados por el Banco de España para el tratamiento de los valores perdidos. La unidad de análisis utilizada en todo el informe es el hogar, de acuerdo con la estructura de la EFF. Salvo indicación expresa, los resultados presentados corresponden a valores medianos. Dado el elevado grado de concentración que caracteriza tanto la renta como, especialmente, la riqueza, la mediana constituye una medida más representativa que la media de la situación económica de los hogares.

Definición estricta de arrendador y régimen de tenencia: se han clasificado como "arrendadores" exclusivamente a aquellos hogares que declaran obtener ingresos mensuales efectivos por el alquiler (variable derivada de las preguntas P.2.43_1 a P.2.43_4) de viviendas (filtradas mediante las preguntas sobre tipo de propiedad, P.2.35a_1 a P.2.35a_4, exigiendo el código 1 de vivienda). Esta definición excluye explícitamente ingresos procedentes del alquiler de activos no residenciales (como garajes, locales comerciales o terrenos). En función del número de viviendas en alquiler declaradas, los hogares se han clasificado en:

- arrendadores con una vivienda en alquiler;
- arrendadores con dos o más viviendas en alquiler.

Por su parte, el régimen de tenencia de la vivienda principal se ha definido a partir de las categorías habituales de la EFF, distinguiendo entre hogares propietarios e inquilinos.

Arrendadores con cuatro o más viviendas en alquiler: la agregación de la categoría superior en «cuatro o más viviendas en alquiler» obedece a una restricción estructural en el diseño del cuestionario de la Encuesta Financiera de las Familias (EFF) 2022. Metodológicamente, tras consultar si el hogar posee propiedades inmobiliarias distintas a su vivienda principal (pregunta P.2.32), así

como el número total de las mismas (pregunta P.2.33), el cuestionario recopila información individualizada para un máximo de tres propiedades, identificando su tipología a través de la «P.2.35a. ¿Dígame de qué tipo de propiedad se trata?» y sus rendimientos económicos mediante la «P.2.43. ¿Cuáles son los ingresos mensuales por alquiler?». Si el hogar posee cuatro o más propiedades adicionales, el cuestionario las agrupa en un bloque conjunto mediante la «P.2.35a_4. Si P.2.33=4, ¿de qué tipo de propiedad se trata? Si P.2.33>4, respecto al resto de propiedades inmobiliarias, ¿en su mayoría, de qué tipo son? Piense en términos de su valor, no del número de propiedades». Para construir esta categoría superior, se aplica un doble criterio: en los hogares con exactamente cuatro propiedades extra se filtra si esa cuarta es «vivienda», y en los hogares con más de cuatro se evalúa si el bloque restante es en su mayoría «vivienda». En ambos supuestos, el dato de tipología se cruza con los ingresos mensuales efectivos reportados de forma conjunta en la «P.2.43_4. ¿Cuáles son los ingresos mensuales por alquiler de estas propiedades que recibe el hogar?». Dado el diseño del cuestionario, resulta estadísticamente inviable contabilizar el número exacto de viviendas individuales alquiladas más allá de ese umbral, de ahí que se haya optado por esta categoría abierta.

Acotación de la riqueza residencial: A diferencia de las métricas agregadas de “riqueza inmobiliaria” general, este informe se centra exclusivamente en la riqueza en vivienda, excluyendo otros activos inmobiliarios como garajes o locales comerciales. Para ello, el valor bruto de riqueza en vivienda se ha calculado sumando el valor de mercado estimado de la vivienda principal del hogar (pregunta P.2.5) y de viviendas secundarias (preguntas P.2.39_1 a P.2.39_4). En estas últimas se ha aplicado de nuevo el filtro estricto de uso del inmueble (P.2.35a = 1) para incluir únicamente aquellas propiedades catalogadas como residenciales. Esto permite aislar la riqueza vinculada específicamente al uso como vivienda, descartando el peso de otros activos inmobiliarios no habitables.

Deflactación de series monetarias: Con el objetivo de analizar la evolución real del patrimonio y las rentas eliminando el efecto de la inflación, todas las variables monetarias presentadas en serie histórica han sido ajustadas. Se ha utilizado el Índice de Precios de Consumo (IPC) correspondiente al mes de enero de cada año de la encuesta para construir un índice deflactor con base en 2022. Así, a lo largo de este informe todas las estimaciones de valores medios y medianos presentados se expresan en euros constantes de 2022.

Informe 3 Renta, riqueza y régimen de tenencia

