



Régimen de tenencia de la vivienda habitual y desigualdad de la renta de los hogares españoles

JAVIER BALLESTEROS MUÑOZ

JORGE ONRUBIA

Estudios sobre la Economía Española 2022/26
noviembre de 2022

fedea

Las opiniones recogidas en este documento son las de sus autores y no coinciden necesariamente con las de Fedea.

Régimen de tenencia de la vivienda habitual y desigualdad de la renta de los hogares españoles

Javier Ballesteros Muñoz *

Toulouse School of Economics y FEDEA

Jorge Onrubia

Instituto Complutense de Estudios Internacionales (UCM-ICEI) y FEDEA

Resumen

En este trabajo se analiza, para el periodo 2008-2018, el impacto que tiene en la desigualdad de la renta de los hogares españoles la forma de acceso a la vivienda habitual (en propiedad o en alquiler). Para ello se adoptan dos enfoques metodológicos complementarios: uno, basado en la imputación a los hogares propietarios de la renta correspondiente al autoconsumo de los servicios de residencia; y otro, basado en la minoración de la renta de los hogares en la cuantía que estos destinan a cubrir los gastos anuales de acceso a la residencia habitual, ya sea mediante el pago de alquileres o por las anualidades asociadas con la financiación aplazada de la adquisición. El análisis realizado evidencia que la mayor capacidad adquisitiva que supone para los hogares propietarios la renta imputada por el autoconsumo de los servicios de vivienda habitual reduce de forma notable la desigualdad con la que se distribuye la renta entre el conjunto de los hogares. En este sentido, el elevado peso relativo de la propiedad frente al alquiler existente en España ha contribuido durante la Gran Recesión a amortiguar de forma notable el impacto negativo del ciclo económico sobre la distribución de la renta, suavizando las pérdidas de bienestar, al contrarrestar la mayor volatilidad de los ingresos monetarios, especialmente en los hogares propietarios con menor renta. Sin embargo, a la vista de la evolución mostrada por el régimen de arrendamiento, con una presencia cada vez mayor entre los nuevos hogares, paralela a un peso también creciente en la renta de los gastos de alquiler, es previsible que el efecto amortiguador de la desigualdad asociado con la propiedad vaya reduciéndose en los próximos años de forma sustancial.

Palabras clave: desigualdad de la renta, vivienda habitual, forma de tenencia, vivienda en propiedad, vivienda en alquiler

Códigos JEL: D31, D33, D63, R21

Agradecimientos: Los autores agradecen a Fidel Picos (European Commission-JRC) los comentarios y discusiones preliminares sobre la metodología seguida en esta investigación y la ayuda recibida en relación con la base de datos empleada. También agradecemos los comentarios realizados por Angel de la Fuente (Fedea y CSIC) y Antonio Jesús Sánchez Fuentes (UCM-ICEI). Obviamente, cualquier error es imputable exclusivamente a los autores.

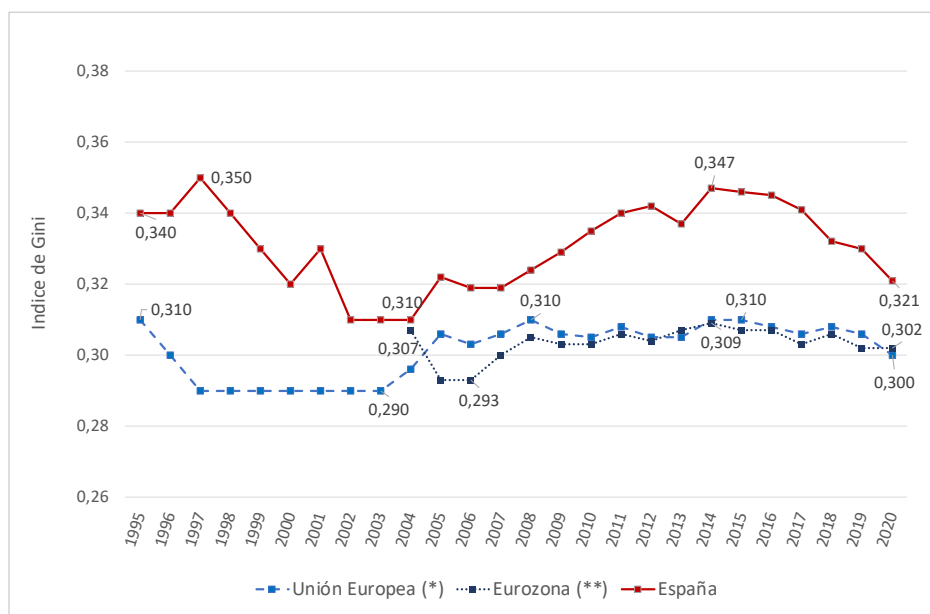
* La participación inicial en este trabajo ha sido realizada como becario de investigación de FEDEA, bajo el convenio de prácticas suscrito con la Universidad Complutense de Madrid. Agradezco mucho la labor de formación realizada por la Fundación y la dedicación a la misma de mi supervisor, Jorge Onrubia.

1. Introducción

La crisis económica y financiera iniciada a finales de la primera década de este siglo ha generado una preocupación creciente por la desigualdad con la que se distribuyen la renta y la riqueza. Aunque se trata de un fenómeno bastante generalizado en el conjunto de los países de la Unión Europea, la evolución de la desigualdad de la renta en España muestra unos rasgos particulares, que han hecho que reciba una atención destacada tanto en el ámbito de la investigación académica como en el debate sociopolítico.

Durante la Gran Recesión, la evolución de la desigualdad de la renta disponible equivalente de los hogares españoles, medida por el índice de Gini, experimentó un fuerte aumento hasta 2014 (3,7 puntos básicos desde los valores mínimos alcanzados en 2004), como puede verse en la figura 1. En cambio, en el conjunto de la Unión Europea y de la Eurozona, en ese mismo periodo el aumento fue bastante más moderado (apenas 1,5 puntos) y con subidas y bajadas. Con la recuperación económica, la desigualdad de la renta disponible equivalente de los hogares españoles inició en 2015 un descenso continuado, alcanzando el índice de Gini un valor de 0,33 en 2019, aunque todavía superior en 2,4 puntos a la media de la Unión Europea. La irrupción de la crisis económica causada por la pandemia de la Covid-19 aceleró en España este descenso, con una caída anual en 2020 de casi un punto, si bien el valor del índice aún se situó casi un punto por encima del valor mínimo de 0,31, alcanzado en 2004. Para el conjunto de la Unión Europea, el descenso en 2020 ha sido algo más moderado (0,6 puntos).¹

Figura 1. Evolución entre 1995 y 2020 de la desigualdad de la renta disponible equivalente de los hogares en España, la Unión Europea y la Eurozona



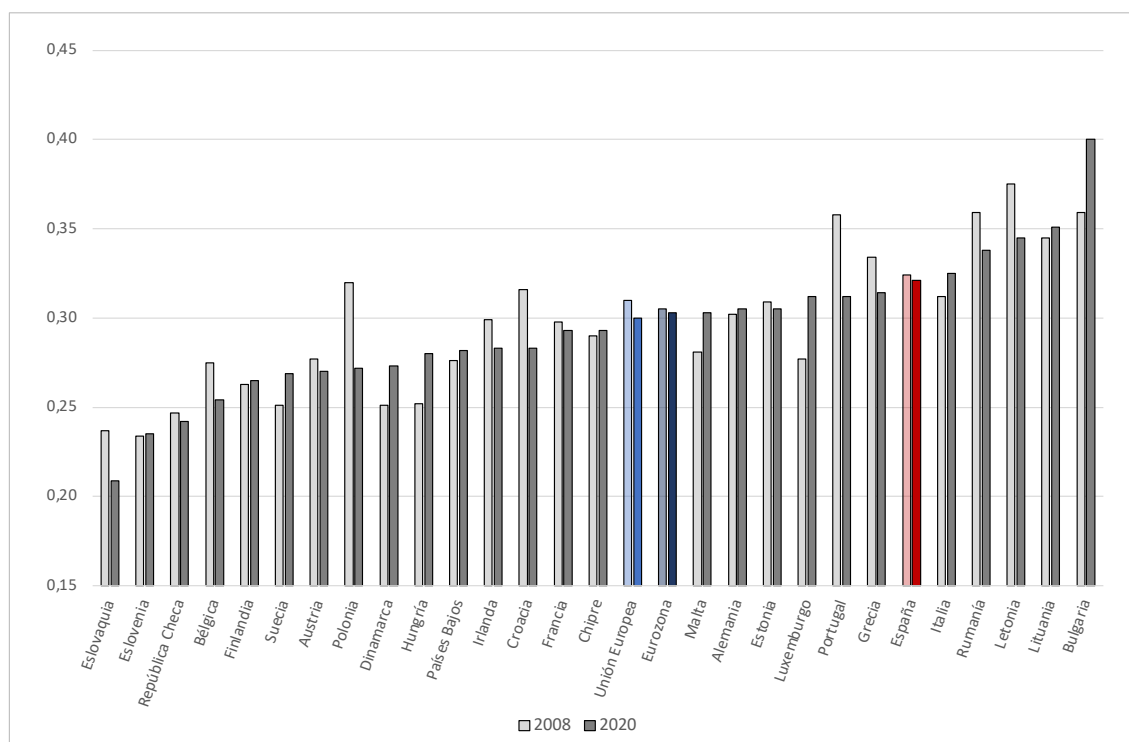
Notas: (*) Valor medio para los Estados miembros que integraban en cada año la Unión Europea; (**) Valor medio para los Estados miembros que integraban en cada año la Eurozona.

Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat (2022). Desde 2004, los datos proceden de EU SILC.

¹ Christl et al. (2021), a partir de simulaciones con EUROMOD, encuentran que en la mayoría de los Estados miembros, aunque con diferencias notables entre ellos, el impacto negativo en la desigualdad de la pérdida de ingresos causada por los confinamientos y restricciones a la actividad económica se compensó con las transferencias monetarias del sistema de prestaciones públicas y por otras ayudas fiscales. Así, para el conjunto de países, el índice de Gini de la renta de mercado habría aumentado de 0,499 a 0,505, mientras que para la renta disponible equivalente se estimaba un ligero descenso de 0,289 a 0,287. Almeida et al. (2021) analizan con Euromod la progresividad/regresividad de estas medidas adoptadas en la Unión Europea.

Como puede verse en la figura 2, España se sitúa en 2020 en el grupo de países que presentan una mayor desigualdad de la renta disponible equivalente, ocupando la posición 24 de 27 (de menor a mayor valor del índice de Gini). Prácticamente no se han producido cambios desde 2008, cuando al comienzo de la Gran Recesión, España ocupaba el puesto 23. Como principales factores explicativos de la situación de la desigualdad en España, la literatura encuentra los siguientes: la dualidad del mercado de trabajo, la composición del tejido industrial o la limitada capacidad redistributiva de las políticas públicas, incluida la del sistema impositivo.²

Figura 2. Desigualdad de la renta disponible equivalente de los hogares en los Estados miembros de la Unión Europea (Índices de Gini para 2008 y 2020)



Notas: (1) El dato para Croacia, miembro de la UE desde 2013, corresponde al año 2010; (2) La ordenación de países en el gráfico se ha realizado según el valor del índice de Gini de 2020.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de EU SILC (Eurostat, 2022).

En cambio, cuando se observa la distribución de la riqueza, al comparar España con otros países de la Unión Europea, la posición de España mejora, presentando índices de desigualdad menores (Anghel *et al.*, 2018). El elevado peso de la propiedad inmobiliaria en manos de los hogares españoles, respecto del resto de activos, junto con una presencia notable de la vivienda habitual en propiedad a lo largo de toda la distribución de la renta, incluidos los primeros quintiles, explicarían, en buena medida, este mejor resultado de la desigualdad frente al existente en el caso de la distribución de la renta (Artola *et al.*, 2021 y Martínez-Toledano, 2017). Para los países de la OCDE, Causa *et al.* (2019) encuentran que los países con altos porcentajes de propietarios de vivienda habitual tienden a presentar una desigualdad de la riqueza más baja, debido, principalmente, a que el peso de este activo en la riqueza de los hogares es decreciente, aunque con una presencia muy elevada hasta el cuarto quintil. No obstante, analizando la brecha de riqueza por régimen de tenencia, estos autores encuentran que el hogar mediano propietario de una vivienda

² Entre otros, pueden verse: Anghel *et al.* (2018), Ayala y Cantó (2018), Gradín (2016, 2020), Oficina Nacional de Prospectiva y Estrategia (2021) y Vacas-Soriano y Fernández-Macías (2018).

tiene el doble de activos financieros que el hogar mediano cuya vivienda habitual es arrendada, si bien se advierte del posible sesgo de este resultado, ya que no se puede descartar que los hogares con una mayor propensión al ahorro ex ante sean también los más propensos a adquirir su vivienda habitual en propiedad.

Una cuestión que se suele destacar en la literatura es que la desigualdad de la riqueza tiende a aumentar cuando los precios de las viviendas se comportan peor que los precios de otros activos. Como señalan Anghel *et al.* (2018), se trata de un escenario muy relevante para el caso español, dado que las carteras de activos de los hogares de los dos primeros deciles de la distribución de renta bruta están compuestas por inmuebles en un 89,5%, mientras que este porcentaje cae hasta un 57,5% para el decil de hogares con mayores ingresos. De hecho, el aumento del precio relativo de los activos inmobiliarios durante la burbuja inmobiliaria hizo que la riqueza se distribuyera de manera menos concentrada. Sin embargo, tras su estallido, esta situación revirtió, pues los hogares más ricos, al contar con carteras de activos más diversificadas, pudieron absorber el desplome de los precios de los inmuebles de manera menos drástica, lo que dio lugar a una mayor concentración de la riqueza en la parte más alta de la distribución.

Tabla 1. Porcentaje de hogares con vivienda habitual en propiedad. Estados miembros de la Unión Europea (2008-2018)

País	Año 2018	Media 2008-2018	País	Año 2018	Media 2008-2018
Rumanía	96,4	96,4	Grecia	73,5	75,2
Eslovaquia	91,3	90,0	Italia	72,4	72,9
Croacia	90,1	89,7	Bélgica	72,3	72,1
Lituania	89,9	91,2	Finlandia	71,6	73,1
Hungría	86,0	88,0	Luxemburgo	71,2	71,8
Polonia	84,0	80,3	Irlanda	70,3	71,0
Bulgaria	83,6	85,1	Chipre	70,1	72,7
Estonia	82,4	83,4	Países Bajos	68,9	67,9
Letonia	81,6	82,6	Reino Unido	65,2	66,6
Malta	81,6	80,4	Francia	65,1	63,8
España	80,8	84,4	Suecia	64,1	65,9
República Checa	78,7	78,5	Dinamarca	60,5	64,5
Eslovenia	75,1	77,2	Austria	55,4	56,2
Portugal	74,5	74,7	Alemania	51,5	52,4
Media UE-28				69,3	69,8
Media Eurozona				66,2	66,5

Fuente: Eurostat (2022), INE (2010, 2014, 2017, 2020) y elaboración propia.

Centrándonos en la vivienda habitual, la Tabla 1 muestra importantes diferencias dentro de la Unión Europea respecto de la proporción de hogares que acceden a esta en régimen de propiedad o mediante alquiler. Un primer rasgo es que la gran mayoría de los países con mayor proporción de hogares propietarios son los que se incorporaron a la Unión Europea a partir de 2004, es decir, aquellos países de la Europa del este que habían realizado en los años noventa la transición a la economía de mercado, en los que se

produjeron transmisiones masivas de viviendas públicas a los hogares.³ En 2018, todos ellos presentan porcentajes de vivienda en propiedad por encima del 75%. En el caso de España, el 80,8% de los hogares eran propietarios de su primera residencia, lo que sitúa a nuestro país dentro del bloque de países mencionado, justo por encima de la República Checa y Eslovenia. A continuación, con pesos entre el 70% y el 75%, aparecen Portugal, Grecia, Italia, Bélgica, Finlandia, Luxemburgo, Irlanda y Chipre. Con pesos entre el 60% y el 70% se encuentran Países Bajos, Reino Unido, Francia, Suecia y Dinamarca, cerrando la lista Austria y Alemania, con porcentajes ligeramente superiores al 50%. En media para el conjunto de los hogares europeos, en 2018, el 69,9% eran propietarios de su vivienda habitual, mientras que el 20,8% residían en viviendas alquiladas a precio de mercado, correspondiendo el 9,2% restante a arrendamientos a precios inferiores al de mercado o a viviendas cedidas sin precio. Del porcentaje de hogares propietarios, 24,9 puntos porcentuales corresponden a hogares con deudas pendientes por adquisición de su vivienda habitual, mientras que los otros 45 puntos son de hogares propietarios sin deudas por este concepto (Eurostat, 2022). En la Eurozona, para el mismo año, el porcentaje de hogares con vivienda habitual en propiedad era algo menor (66,2%).

A pesar de su importancia desde el punto de vista del bienestar, la influencia del régimen de acceso a la vivienda habitual en la desigualdad de la renta no es un tema al que la literatura haya prestado demasiada atención. A la vista del elevado grado de desigualdad de la renta que presenta España y dado el importante peso de la vivienda habitual en propiedad, pensamos que el análisis de esta relación constituye un tema de interés en el ámbito de estudio de la desigualdad y el bienestar social. Por consiguiente, el objetivo de este trabajo es analizar cómo ha podido afectar la opción entre propiedad y alquiler, como alternativas de acceso a la vivienda habitual, a la desigualdad de la renta de los hogares españoles.

Desde el punto de vista metodológico, para desarrollar nuestro análisis adoptamos dos enfoques alternativos. Uno, más tradicional, basado en la imputación de renta a los hogares propietarios de su vivienda habitual, en concepto de autoconsumo de los servicios de residencia proporcionados por esta; y uno segundo, basado en la consideración de los desembolsos a los que se enfrentan los hogares para acceder a los servicios de residencia habitual, tanto si son gastos de alquiler como si se trata de los pagos de los propietarios en concepto de las anualidades correspondientes a la financiación aplazada de la vivienda. El análisis realizado abarca el periodo 2008-2018, lo que permite obtener resultados para la etapa de la Gran Recesión, desde el final del ciclo expansivo previo hasta los años de la recuperación posterior. Para el análisis empírico se utiliza la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) (INE, 2019), cuyos microdatos ofrecen información para los hogares españoles del régimen de tenencia de la vivienda habitual, así como de los desembolsos en los que incurren los hogares para acceder a la misma, además de sus ingresos anuales y de una valoración monetaria del autoconsumo de vivienda.

La estructura del trabajo es la siguiente. Tras esta presentación, en la segunda sección se revisan las principales aportaciones de la literatura en relación con el impacto distributivo del régimen de tenencia de la vivienda habitual. En la tercera sección se presenta el marco metodológico utilizado, las medidas de desigualdad empleadas en el análisis, así como el tratamiento de los datos realizado. La sección cuarta se encarga de presentar los resultados del análisis empírico, tanto desde una aproximación transversal para el año 2018, como para la evolución temporal del periodo 2008 - 2018. El trabajo finaliza con una última sección de conclusiones.

³ Sobre lo que supuso este proceso en estos países y su efecto en el peso creciente de la tenencia en propiedad, véase Sux y Sunega (2013).

2. Revisión de literatura

La literatura que analiza la relación entre desigualdad y vivienda ha puesto mayoritariamente el foco en la distribución de la riqueza. El principal resultado de esta línea es el ya apuntado de la existencia de una relación inversa entre el porcentaje de hogares propietarios de su vivienda habitual y la desigualdad de la riqueza. Para los países de la Unión Europea, Bezrukovs (2013) encuentra que esto se explica porque la riqueza en vivienda iguala la distribución de riqueza, al estar el resto de activos de los hogares (acciones, bonos, fondos de inversión y depósitos) mucho más concentrados en los hogares de la parte alta de la distribución, de forma que la riqueza en vivienda presenta una baja correlación con la riqueza total. Además, Bezrukovs (2013) concluye que la propiedad de la vivienda no solo reduce la desigualdad total de la riqueza, sino que, dentro del grupo de propietarios de vivienda, la riqueza está más igualmente distribuida.

En esta misma línea, Kaas et al. (2017) también encuentran una correlación negativa fuerte entre la desigualdad de la riqueza y las tasas de propiedad de la vivienda habitual entre países de la Unión Europea. Además, al descomponer la desigualdad de la riqueza, medida por el índice de Gini, observan que esta relación negativa se explica, principalmente, por la desigualdad intergrupos existente entre los hogares propietarios y arrendatarios de vivienda habitual, así como por las diferencias de concentración existentes tanto en la parte alta como en la mitad inferior de la distribución de la riqueza. En esta misma dirección, Kindermann y Kohls (2018) evidencian que en los países de la zona euro con menores tasas de vivienda en propiedad, la desigualdad de la riqueza es notablemente mayor. Desde una aproximación de equilibrio general de ciclo vital, estos autores también identifican una relación significativa entre mayores porcentajes de vivienda en propiedad e ineficiencias en los mercados de alquiler, que a su vez estaría influyendo negativamente en la desigualdad de la riqueza.

Las herencias y las donaciones son una cuestión muy relevante para el tema que nos ocupa. Los hogares que reciben su vivienda habitual mediante estas formas de transmisión gratuitas, o que dedican una parte sustancial de lo recibido en ellas a su compra, no tienen que afrontar ni gastos de adquisición ni de alquiler (o una parte sustancial de los mismos). Por consiguiente, una vez cubiertos sus gastos de consumo, estos hogares presentan una mayor disponibilidad para ahorrar, con el correspondiente aumento de su patrimonio. Por el contrario, el resto de los hogares tiene que incurrir en importantes desembolsos anuales para acceder a la vivienda, ya sea mediante compra o alquiler, lo que supone en un gran número de casos una limitación notable de la capacidad de consumo, al menos durante bastantes años. De hecho, como veremos, estos pagos por vivienda resultan especialmente gravosos para los hogares de los quintiles más bajos, al suponer una porción elevada de su renta. Por ello, no resulta difícil aceptar que el papel que juegan las herencias en la desigualdad de la renta, cuando identificamos como un indicador del bienestar de los hogares, es muy relevante.

Las herencias y las donaciones son fundamentales a la hora de explicar tanto la concentración de riqueza en la parte alta de la distribución, como la evolución de la desigualdad de la riqueza. Davies y Shorrocks (2000) han analizado la relación entre la riqueza acumulada frente a la riqueza heredada con datos de los años noventa para Estados Unidos, obteniendo que las herencias suponen, aproximadamente, entre el 35% y el 45% de la riqueza acumulada. Nolan et al. (2021), en un análisis con datos entre 2010 y 2014 para Alemania, España, Estados Unidos, Francia, Italia y Reino Unido, encuentran que: a) la riqueza media de los receptores de transferencias suele ser muy superior a la de los no receptores en todos los países, siendo esa diferencia especialmente amplia en Estados Unidos; b) existe una relación fuerte entre la recepción de

transferencias y la posesión de una vivienda propia, aunque para Estados Unidos y Reino Unido la riqueza financiera y empresarial también es muy relevante; y c) al controlar estadísticamente por las diferencias de edad, educación y tamaño del hogar receptor, la diferencia de riqueza entre receptores y no receptores se reduce, aunque sigue siendo considerable.

Sin embargo, Elinder et al. (2018), en un trabajo que estima para Suecia el impacto causal de las herencias en la desigualdad de la riqueza, encuentran que estas aumentan la dispersión absoluta de la riqueza, a pesar de reducir su desigualdad. Esto es debido a que, aunque las herencias recibidas por los hogares más ricos son de mayor valor, su importancia relativa para los herederos menos ricos, en relación con su riqueza previa, es superior. Para el Reino Unido, Karagiannaki (2017) obtiene que, aunque las herencias son muy desiguales, su impacto en la desigualdad global de la riqueza es pequeño, ya que los hogares con mayor riqueza acumulada ahorran una mayor proporción de las herencias recibidas (en media, un 70%), lo mismo que los hogares de edad mediana y aquellos con una menor riqueza previa. Para España, Palomino et al. (2022) estiman que casi el 70% de la desigualdad de la riqueza se explica por las herencias, siendo este porcentaje superior al de la mayoría de los países la Unión Europea. Según estos autores, el valor de las herencias en la renta nacional española se ha duplicado en las últimas cuatro décadas, a la vez que estas se han ido concentrando cada vez más, de manera que el 10% de las mayores herencias representan entre el 50% y el 70% del total. Sin duda, este panorama influye de forma bastante negativa en la igualdad de oportunidades de los jóvenes, algo que se refleja en la edad tardía de emancipación (Ahn y Sánchez Marcos, 2017; Cantó et al., 2019).

La literatura contempla desde diversas perspectivas la relación existente entre la forma de acceso a la vivienda habitual y la distribución de la renta. Para Alemania, Dustmann et al. (2022) analizan el impacto de la forma de tenencia sobre la distribución de la renta durante el periodo comprendido entre 2003 y 2013, encontrando que la evolución de la renta disponible fue más favorable para los hogares propietarios, debido a que los intereses hipotecarios estaban muy bajos en comparación con unos precios de alquiler continuamente al alza. La metodología empleada por estos autores consiste en comparar el impacto en la distribución de la renta de los hogares alemanes del alquiler nocial a los propietarios de su vivienda, minorado en los gastos de mantenimiento de esta, frente a los gastos del alquiler que deben pagar los hogares que optan por la opción del arrendamiento. Desde un enfoque que contempla la adquisición de vivienda como una inversión, Hutchison (1994), encuentra que la adquisición de vivienda fue una inversión exitosa para los propietarios del Reino Unido durante el período 1984-1992, con independencia de su nivel de renta, tanto en términos absolutos como en comparación con otros activos, como las acciones y los bonos, al contar con una rentabilidad real global positiva durante este periodo de tenencia, aunque inferior a la proporcionada por la inversión en renta variable.

Desde una aproximación de ciclo vital, He y Simmons (2018) analizan la elección óptima de la forma de tenencia de vivienda (alquiler, compra o alquiler con opción a compra), centrandó su análisis en el papel de la incertidumbre tanto sobre los ingresos de los hogares como sobre la rentabilidad de los activos, incluida la vivienda. El principal resultado alcanzado es que, bajo condiciones bastante generalizables, las preferencias de los hogares por un activo seguro, como la vivienda, explican en gran medida el sesgo favorable que presenta la opción de la propiedad frente al alquiler. Borrowman et al. (2017) desarrollan un modelo para tratar de identificar los tipos de hogar más susceptibles de sufrir dificultades de acceso a una vivienda, así como el tiempo de permanencia de esa situación. Estos autores concluyen que los hogares alquilados

constituyen el grupo para los que la duración del estrés de accesibilidad es mayor, existiendo un 15% de probabilidad de que los alquilerados permanezcan en esta situación más de tres años, frente al 5% para el caso de los propietarios.

Para España, Ródenas et al. (2019) analizan la exposición de los hogares españoles situados fuera del umbral de pobreza a una pérdida de bienestar por estrés económico durante la fase aguda de la Gran Recesión, obteniendo que este riesgo se multiplicaba hasta por 3,5 veces para aquellos hogares con una hipoteca viva de su vivienda habitual o para los que vivían de alquiler. Por su parte, Martínez y Navarro (2016) estudian los efectos de la última crisis financiera sobre aquellos hogares españoles que permanecen bajo el umbral de pobreza, distinguiendo entre aquellos que sufren privación material de aquellos otros hogares pobres cuyos bajos ingresos no están acompañados de esta privación. Estos autores obtienen que el principal factor diferencial entre ambos tipos de hogares es la forma de propiedad de la vivienda habitual, acentuándose este hecho a partir de finales de 2012, en comparación con la situación en 2008, al comienzo de la crisis. También destacan estos autores que los hogares propietarios disfrutaban de niveles de privación material inferiores respecto de los hogares alquilerados, siendo mayor la diferencia para los propietarios de viviendas sin deudas vivas.

En relación con el mercado laboral, Barceló (2006) obtiene que las personas que viven en hogares de alquiler en España son más propensas a aceptar un trabajo que suponga movilidad residencial, aunque dentro de un mercado laboral local, la forma de tenencia no afecta a las decisiones de movilidad vinculadas con el nivel salarial. Además, este autor obtiene que la edad y el nivel de ingreso salarial son, en sentido positivo, los principales factores explicativos de la elevada proporción de hogares con residencia principal en régimen de propiedad. Barrios García (2016) también analiza los efectos sobre el empleo, concluyendo que en España no existe evidencia de una asociación positiva, en el ámbito regional, entre el peso de los hogares con vivienda en propiedad y la empleabilidad. En cambio, sí encuentra una persistencia en la conservación del empleo en aquellos hogares con préstamos hipotecarios pendientes de amortización.

En relación con la desigualdad de la renta en España, Anghel et al. (2018) confirman que la imputación de un rendimiento para los hogares propietarios de su vivienda habitual genera una reducción de la desigualdad de la renta bruta. Esto sucede porque los hogares con rentas más bajas obtienen una renta imputada considerablemente más alta en comparación con su renta, fundamentalmente procedente de la fuente trabajo, mientras que en los hogares de los deciles más altos, esta renta imputada constituye un porcentaje mucho menor respecto de la renta total del hogar. Por tanto, la distribución de la renta total de los hogares cuando se incorpora la renta imputada por los servicios de vivienda proporcionados por el uso de la vivienda habitual de su propiedad es considerablemente más uniforme que en ausencia de esta imputación.

Respecto de las decisiones de ahorro de los hogares según la forma de tenencia de la vivienda habitual, Anghel et al. (2018) enfatizan que los hogares propietarios con préstamos de vivienda pendientes de amortización son los más sensibles al ciclo económico, concluyendo que los hogares con deudas por adquisición de vivienda explican el 68% del incremento del ahorro en el período 2007-2013, a la vez que son los responsables del 35% de la caída del ahorro en los años 2013-2016, destacando que los hogares alquilerados son los únicos que mantuvieron una tasa de ahorro positiva en ambos períodos de estudio. Los resultados obtenidos en López-Laborda et al. (2018) sobre el ahorro de los hogares españoles durante la Gran Recesión, una vez atendidas las amortizaciones de préstamos vinculados a la adquisición de vivienda habitual, van en la misma dirección. Estos resultados ponen de manifiesto que los hogares que viven en régimen de alquiler están sometidos a una mayor incertidumbre ante futuros *shocks*

negativos de renta, al carecer de la seguridad que proporciona la propiedad de la vivienda habitual, lo que les conduce a destinar, en la medida de su capacidad económica, una parte de su renta al ahorro preventivo para cubrir esa contingencia, con el consecuente retraimiento del consumo.

3. Marco teórico

A continuación, se expone la metodología seguida para desarrollar el análisis distributivo planteado en este trabajo. Debemos advertir que, en gran medida, los supuestos simplificadores adoptados se justifican por las limitaciones informativas de la base de datos empleada.

3.1. Metodología

Un hogar h (del conjunto de H hogares) puede vivir, alternativamente, en una vivienda de su propiedad (P) o en una alquilada (A). Se adopta el supuesto de que no se producen cambios en la forma de tenencia de un hogar a lo largo de un año natural ni en los diferentes años. En el caso de los hogares que viven en viviendas de su propiedad (h_p), los pagos anuales correspondientes a la adquisición de la vivienda (GP) en el año de referencia del análisis (t) pueden ser: $GP_t=0$, si la vivienda ya está totalmente pagada; o $GP_t>0$, si existen pagos pendientes de la financiación de la adquisición, generalmente instrumentados mediante préstamos a largo plazo, generalmente con garantía hipotecaria.

De acuerdo con la existencia de una regla financiera para estos préstamos, estos pagos anuales pueden expresarse de forma generalizada como $GP_t=GP(n,K,i|t)$, donde n representa los años de vida del préstamo, K el importe financiado, tal que K_t será el capital vivo en t , e i el tipo de interés del préstamo, que puede ser fijo o variable, tal que, en el segundo caso, i_t es el tipo de interés en el año t . En la literatura en la que se inspira este trabajo es habitual adoptar el supuesto simplificador de que todos los préstamos se amortizan según el sistema francés, esto es, el hogar h_p paga una anualidad constante que incluye la cuota de amortización y los intereses, los cuales van decreciendo en función del capital vivo al comienzo de cada periodo.⁴

En el caso de los hogares que viven en viviendas alquiladas (h_A), el importe anual del arrendamiento será el resultado de multiplicar por 12 la cuota mensual pagada que se recoge en la ECV, tal que, para el año t , el gasto en vivienda del hogar h_A será $GA_t>0$. Puesto que la ECV no aporta información sobre posibles ayudas, fiscales o directas, recibidas para cubrir parte del precio del alquiler, consideramos que los importes de los pagos recogidos en la encuesta son cuantías netas. Esto también resulta de aplicación a los hogares propietarios que puedan recibir ayudas para la financiación de la compra de vivienda habitual, como sucede con el régimen transitorio del IRPF que mantiene la deducción en cuota del 15% sobre las cantidades anuales de principal e intereses.⁵

⁴ La ECV no proporciona información del tipo de interés anual en el que ha incurrido en el año t cada hogar con préstamo de vivienda principal vivo. Aunque no es necesario para nuestro análisis, en la valoración de los resultados obtenidos consideramos que todos los hogares pagan el tipo de interés anual i_t coincide con el tipo de interés medio de los préstamos concedidos para la financiación de vivienda, publicado por el Banco de España (2022).

⁵ Aunque la deducción por adquisición de vivienda habitual fue suprimida por la Ley 16/2012, la norma estableció un régimen transitorio para los contribuyentes que venían aplicando esta deducción por compras anteriores a 1 de enero de 2013, de manera que podían seguir disfrutando de la misma en los mismos términos y con las mismas condiciones anteriores. Para 2020, último año con datos disponibles, 3.175.569

Cada vivienda lleva asociados unos gastos de mantenimiento anuales ($M_t > 0$), principalmente, los gastos de la comunidad de propietarios, las cuotas del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) y de otros posibles tributos sobre la propiedad inmobiliaria, así como un coste por depreciación ($D_t > 0$). Un supuesto habitual en la literatura sobre vivienda es considerar que estos gastos son independientes de la fórmula de tenencia.⁶ El argumento es que en un mercado de competencia perfecta e información completa el precio del alquiler que cobran los arrendadores será igual al coste marginal de ofrecer la vivienda, el cual vendría determinado por el coste de uso de la inversión residencial, lo que permite considerar su inclusión en el precio pagado por el inquilino, con independencia de que el pago material de estos gastos lo realice normalmente el arrendador. Por lo que respecta a los gastos correspondientes a suministros como luz, agua, gas, comunicaciones, etc., normalmente no son tenidos en cuenta en el análisis, al considerarse que estos son pagados por los hogares y cubren necesidades de los hogares tanto si residen en viviendas de su propiedad como alquiladas, considerándose que pueden diferenciarse del gasto de acceso a la vivienda.

Para llevar a cabo el análisis empírico se establecen tres escenarios distintos. Los dos primeros parten del reconocimiento de la imputación de una renta por la utilización que hacen los propietarios de su vivienda como residencia habitual. Esta imputación puede identificarse con el alquiler notional que se pagarían los miembros del hogar a sí mismos en concepto de autoconsumo de esos servicios residenciales (López-García, 2001). Una interpretación alternativa en términos de coste de oportunidad identifica la imputación del valor monetario de los servicios de vivienda recibidos por el propietario con los ingresos que este deja de percibir por renunciar a alquilar su vivienda (Rosen, 2005). La cuestión clave en ambas interpretaciones es el aumento de la capacidad de pago potencial que se deriva del uso de la vivienda ocupada por su propietario (Onrubia et al., 2009).

Desde un punto de vista económico y atendiendo a su utilización por el propietario, la vivienda en propiedad es considerada, generalmente, como un bien de consumo duradero.⁷ No obstante, tampoco es infrecuente su consideración como inversión, dada su potencialidad para proporcionar rendimientos por su alquiler o ganancias de capital por su enajenación. De hecho, es habitual la referencia a la vivienda habitual en propiedad como el principal activo en el que los hogares materializan su ahorro. De acuerdo con López-García (2001), la forma más adecuada para abordar su estudio es diferenciar por un lado el activo inmobiliario (variable *stock*) y, por otro, el valor de los servicios residenciales que proporciona a quienes viven en ella (variable flujo).⁸ Precisamente, esta consideración como flujo nos permite establecer la conexión que buscamos con la distribución de la renta de los hogares.

Esta renta imputada constituye un componente no monetario a incluir en la renta de mercado de los hogares, con reflejo en el resto de definiciones de renta construidas a

declaraciones de IRPF consignaron deducciones por este concepto, con una cuantía media de 305 euros, lo que supone un coste recaudatorio de unos 968 millones de euros.

⁶ Véase, entre otros Poterba y Sinai (2008).

⁷ De acuerdo con el Sistema Europeo de Cuentas 2010 de la UE, SEC 2010, el gasto en consumo final de los hogares debe incluir como gasto imputado el importe de los servicios de alquiler de las viviendas ocupadas por sus propietarios. En este sentido, “La adquisición de una vivienda como bien de inversión, permite al hogar propietario realizar una producción de servicios de alquiler, que es consumida directamente por el propio hogar.” (INE, 2022).

⁸ La conexión entre el *stock* de vivienda, considerado en términos de acumulación de riqueza, y el flujo de servicios proporcionados por la vivienda a los residentes, viene reflejado por la depreciación continua del activo a lo largo de su vida útil. El enfoque del coste de uso del capital residencial permite recoger esta depreciación en el coste marginal que determina las decisiones de adquisición de vivienda (Sanz, 2000; López-García, 2001).

partir de esta, como la renta bruta o la renta disponible.⁹ En consecuencia, su consideración afectará a la desigualdad de las distribuciones de renta de los hogares, con un efecto, *a priori*, indeterminado.¹⁰ Desde el punto de vista empírico, al no existir flujo monetario, este alquiler imputado no es una magnitud observable, lo que complica su cuantificación.¹¹

La imputación de renta a los hogares propietarios no está exenta de críticas. Al igual que las rentas en especie que generan los servicios públicos (como sucede con las prestaciones en especie de sanidad o educación), hay un número considerable de instituciones y oficinas estadísticas que no suelen incluir estas partidas en sus análisis de la distribución de la renta y, en consecuencia, en la medición de la desigualdad. La principal crítica es la que cuestiona si el rendimiento generado por el alquiler imputado realmente aumenta la capacidad de consumo de los hogares, al no existir disponibilidad para su uso. Sin embargo, existe una posición mayoritaria que considera que la posesión de un inmueble en propiedad permite tener ciertas ventajas a la hora de endeudarse, al admitirse habitualmente la vivienda como garantía para obtener préstamos. A nuestro juicio, la revisión de la literatura nos permite ver que la discusión tiene unos antecedentes ligados, fundamentalmente, a las dificultades de cuantificación del autoconsumo de estos servicios, y no tanto a la ausencia de un flujo monetario hacia el hogar.

A continuación, definimos dos escenarios para este primer enfoque basado en la imputación de ingresos para los hogares propietarios. El desarrollo de ambos se construye sobre un escenario de referencia inicial (en adelante, escenario 0), identificado con la distribución de la renta previa a la imputación. Salvo que se especifique lo contrario, la noción de renta utilizada será la renta bruta, es decir, la renta resultante de añadir a la renta de mercado procedente de los factores trabajo y capital las prestaciones monetarias públicas y privadas recibidas por el hogar, incluidas las transferencias netas entre hogares.

Escenario 1

Para todos los hogares que residen en una vivienda habitual de su propiedad (h_p), se añade a la renta bruta del escenario 0 el importe correspondiente al alquiler imputado en concepto de autoconsumo de servicios de vivienda. En el caso de los hogares que viven en viviendas alquiladas (h_a), su renta bruta no se ve modificada, al considerarse que el importe del alquiler pagado es un gasto más, como cualquier otro de los que integran la cesta de consumo.

Escenario 2

El Escenario 2 es una variante del Escenario 1, en el que la renta imputada a los hogares propietarios se minora en el importe de los pagos anuales que estos destinan a la adquisición de su vivienda habitual. De nuevo, únicamente los hogares que residen en viviendas de su propiedad verán alterada su renta respecto al Escenario 0.

⁹ En esta sección, al presentar los escenarios de análisis, nos referiremos a la renta de los hogares, sin especificar si se trata de renta bruta o renta disponible, o si su cuantificación se realiza en términos de ingresos agregados del hogar o si se aplica a estos una escala de equivalencia para tener en cuenta las economías de escala asociadas con el tamaño del hogar. En cambio, en la sección de resultados sí que, cuando sea pertinente, se aclarará el tipo de renta a la que se refieren las distintas medidas de desigualdad obtenidas.

¹⁰ Sobre el efecto que tiene la imputación del valor de los servicios de vivienda obtenidos por sus propietarios en la desigualdad de la renta de los hogares pueden verse, entre otros, Yates (1994), Radner (1997), Smeeding y Weinberg (2001), Frick y Grabka (2003), Saunders y Siminski (2005), Onrubia *et al.* (2009) o Kaplan *et al.* (2018).

¹¹ La literatura viene prestando atención desde hace bastante tiempo a su cuantificación. Pueden verse, entre otros, Balcázar *et al.* (2017) y Diewert *et al.* (2020).

El momento de la vida del préstamo en que se encuentren los hogares propietarios que han financiado su vivienda con endeudamiento resulta muy relevante en este escenario. Es inmediato que aquellos hogares que, en el año analizado, ya hubiesen amortizado totalmente su deuda, el alquiler a imputar en este escenario coincidirá con el importe imputado en el escenario 1.

En este escenario cabe la posibilidad de que la cuota hipotecaria que minorra la renta de un hogar sea mayor que el importe del alquiler imputado. En este caso, la imputación neta será negativa, lo que reducirá la renta bruta de este hogar correspondiente al Escenario 0. En estos casos en los que la anualidad del préstamo en el año de análisis t es mayor que el autoconsumo del servicio de vivienda, este importe negativo puede ser interpretado en términos de esfuerzo financiero del hogar.

El segundo enfoque parte de la identificación del consumo como indicador del bienestar individual (Anand y Harris, 1994; Gradín *et al.*, 2008; Villar, 2017), así como de la consideración del gasto en vivienda habitual como una renta de disposición no plenamente discrecional, como sucede con la destinada a cubrir los consumos básicos de alimentación y vestido (Tunstall *et al.*, 2013:20). En concreto, para el tema que nos ocupa, con esta segunda aproximación se trata de ver, en línea con los trabajos de Wiesel *et al.* (2021) y Dustmann *et al.* (2022), si una vez realizados los pagos que dan acceso a la vivienda habitual la renta restante de los hogares se distribuye de manera más o menos desigual que antes de que se realicen esos desembolsos. Las diferencias en el peso de los gastos de acceso a la vivienda afrontados por los hogares propietarios y arrendatarios, a lo largo de la distribución de la renta, tendrán un efecto sobre la desigualdad en el consumo (y el ahorro) del resto de bienes de la cesta de consumo, con la correspondiente implicación en el bienestar de los hogares.

Debe advertirse que este enfoque no condiciona el carácter endógeno que tienen las decisiones de acceso a la vivienda, ni en lo que afecta a la forma de tenencia, ni en lo que concierne a las preferencias respecto del consumo de otros bienes, ni a las decisiones de ahorro. Se trata de un enfoque complementario al basado en la imputación de renta a los hogares propietarios, que aporta información de la pérdida de bienestar que experimentan los hogares cuando afrontan esfuerzos distintos de acceso a la vivienda, sin tener en cuenta los determinantes que les han llevado a tomar las decisiones que están detrás de los correspondientes niveles de gasto en vivienda.

Escenario 3

En este escenario, la renta bruta de los hogares propietarios (h_p) que mantienen deudas pendientes por la financiación de la compra de vivienda habitual se minorra en los pagos anuales realizados para la amortización de capital y para el pago de intereses.¹² En el caso de los hogares que acceden a su vivienda habitual en régimen de arrendamiento (h_A), su renta bruta se verá minorada en el importe anual de los alquileres pagados.

Así, los hogares propietarios que tienen deudas pendientes por adquisición de su vivienda habitual ven minorada su capacidad de consumo y ahorro (su renta de referencia del escenario 0) en las cantidades anuales pagadas por amortización del principal del préstamo e intereses, mientras que el resto de propietarios, sin pagos pendientes, no experimentarían esa pérdida de bienestar. En el caso de los hogares arrendatarios, estos ven minorada su capacidad de consumo discrecional en las cuotas de alquiler pagadas. En la medida que existen diferencias entre los importes de los pagos a los que se enfrentan

¹² Establecemos el supuesto de que el pago al contado inicial, en el momento de adquisición de la vivienda, procede del ahorro acumulado de años anteriores. Por tanto, en este escenario únicamente tenemos en cuenta los pagos correspondientes a la parte aplazada del precio de adquisición, es decir, la anualidad del préstamo.

los propietarios y los realizados por los hogares arrendatarios, la forma de tenencia estaría influyendo sobre el bienestar de los hogares de forma distinta.

Por consiguiente, las únicas rentas que no se verán modificadas en este tercer escenario, respecto del escenario 0, serán las correspondientes a los hogares propietarios que no tienen deudas por adquisición pendientes. En principio, bajo la hipótesis apuntada de anualidades constantes (método de amortización francés), el momento de la vida del préstamo en el que se encuentren los hogares con deudas no es relevante, si bien en el momento de su cancelación total el coste de acceso a los servicios de vivienda desaparecerá. No obstante, a medida que los préstamos van avanzando en el tiempo, es posible que algunos hogares puedan hacer amortizaciones anticipadas de principal, lo que supondrá menores importes de la anualidad a satisfacer en los años siguientes.

3.2. Medidas de desigualdad

En este apartado presentamos las medidas de desigualdad con las que se analizan las distribuciones de renta definidas para los tres escenarios propuestos. La medida de desigualdad utilizada principalmente en este trabajo es el índice de Gini, definido, para el análisis discreto, tal que:¹³

$$G(y) = 1 - \sum_{i=1}^N (p_i - p_{i-1})(y_i - y_{i-1}); G(y) \in (0,1) \quad [1]$$

siendo p_i cada percentil (o, en su caso, observación), e y_i los valores correspondientes de la variable cuya desigualdad se mide.

Con el fin de analizar posibles atributos de los hogares determinantes de la desigualdad, puede ser útil que el índice de desigualdad se pueda descomponer por subgrupos de población (o por otras categorías). Los índices de Entropía Generalizada cumplen satisfactoriamente con el principio de descomponibilidad. Genéricamente se definen como:

$$GE(\alpha)(y) = \frac{1}{\alpha(\alpha-1)} \left[\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \left(\frac{y_i}{\bar{y}} \right)^\alpha - 1 \right] \quad [2]$$

donde \bar{y} es la renta media de la distribución y el parámetro α recoge la sensibilidad del índice para las diferencias de renta en diferentes partes de la distribución. De esta manera, para valores pequeños de α , el índice da un mayor peso a cambios en la cola inferior de la distribución, mientras que para valores altos de α , el índice es más sensible a diferencias en la cola superior de la distribución. Los valores más usuales utilizados para este parámetro α son 0, 1 y 2. Este índice $GE(\alpha)$ está acotado inferiormente por el cero, que representa plena igualdad; en cambio, no tiene cota superior, siendo la distribución más desigual la que alcanza un mayor valor del índice. En nuestro análisis utilizamos los índices de entropía generalizada, $GE(0)$, coincidente con la desviación logarítmica media, y $GE(1)$, conocido como índice de Theil 1, o simplemente, índice de Theil.

Mientras que el índice de Gini y los índices de entropía tienen en cuenta la distribución de renta en su totalidad, los ratios cuantílicos permiten fijarse en determinadas partes de la distribución, facilitando de forma intuitiva las comparaciones entre el nivel de renta que determina la pertenencia a un cuantil concreto (el que indica el valor P).¹⁴ En el trabajo se emplean los siguientes: P90/P10, P90/P50 y P75/P25.

¹³ En términos continuos: $G(y) = 1 - 2 \int_0^1 L_y(p) dp$; $G(y) \in (0,1)$, donde $L_y(p)$ representa la curva de Lorenz de la variable y .

¹⁴ Sobre las propiedades de estas medidas cuantílicas véase Prendergast y Staudte (2016).

3.3. Los datos

En el análisis empírico se utiliza la Encuesta de Condiciones de Vida (en adelante, ECV), que elabora el Instituto Nacional de Estadística (INE, 2019). En concreto, para el análisis transversal del año 2018 empleamos la ECV 2019 (INE, 2020), cuyas variables de referencia anual, como es el caso de la renta y sus componentes, los gastos de alquiler o los pagos de préstamos vinculados a la compra de la vivienda habitual, corresponden a dicho año. Además de la mencionada ECV 2019, para el análisis de la evolución temporal utilizamos las ECV que contienen los datos anuales de los años 2008, 2012 y 2015.

Tabla 2. Variables de la ECV utilizadas en la composición de la renta bruta y disponible de los hogares

Código ECV	Variable
<i>(1) Renta bruta del hogar</i>	
HY010	Renta bruta total del hogar
+ HY170N	Autoconsumo
– PY021G	Renta bruta no monetaria del asalariado (coche de empresa)
+ PY020G	Renta bruta no monetaria del asalariado
– HY130G	Transferencias monetarias abonadas a otros hogares
<i>(2) Renta disponible del hogar</i>	
(1)	Renta bruta del hogar (ajustada)
– HY140G	IRPF y Cotizaciones Sociales del empleado/autónomo
– HY145N	Devoluciones/Ingresos del IRPF
– HY120G	Impuesto sobre el Patrimonio

Fuente: INE (2019) y elaboración propia.

A partir de las variables recogidas en la tabla 2, obtenemos las definiciones de renta bruta (1) y renta disponible (2) que caracterizan el escenario de referencia (escenario 0). La renta bruta proporcionada por la variable HY010 de la ECV se ha modificado, añadiendo el autoconsumo (HY170N).¹⁵ Además, incorporamos el total de rentas en especie (PY020G), previa eliminación de la renta no monetaria asociada al coche de empresa (PY021G), ya que este concepto viene incluido en la variable HY010. Finalmente, puesto que la variable HY010 incorpora las transferencias percibidas de otros hogares, para evitar la duplicación de rentas se han restado las transferencias abonadas a otros hogares (HY130G).

La renta disponible se obtiene restando de la renta bruta que acabamos de definir los pagos por IRPF, Cotizaciones Sociales a cargo de trabajadores y autónomos, y por Impuesto sobre el Patrimonio. Estos importes proceden de la información contenida en la ECV, procedente de los registros administrativos correspondientes.¹⁶ Para adecuar la capacidad económica del hogar al número de miembros que conviven en el mismo, ambos

¹⁵ La variable HY170N no incluye el autoconsumo de los servicios proporcionados por la vivienda habitual, el cual es recogido en la variable HY030N.

¹⁶ Sobre el contenido de las variables de la ECV referidas al IRPF y las Cotizaciones Sociales y su asignación al año de referencia véase Onrubia (2019).

conceptos de renta se calculan también en términos equivalentes, aplicando la escala de equivalencia de la OCDE modificada.¹⁷

Una vez obtenidas las rentas bruta y disponible del escenario 0, se calculan las magnitudes de renta a emplear en los otros tres escenarios descritos. Para los escenarios 1 y 2 se emplea la variable HY030N de la ECV para obtener la valoración del alquiler anual imputado a los propietarios de la vivienda habitual.¹⁸ Para la cuota de las anualidades de los préstamos destinados a la financiación de la vivienda habitual, utilizada en los escenarios 2 y 3, se utiliza la variable CUOTAHIP, multiplicada por 12, dado que la ECV recoge su importe mensual. Los intereses pagados correspondientes a estos préstamos figuran en la variable HY100G, lo que permite obtener, por diferencia con el importe de la anualidad, la cantidad anual destinada a la amortización del principal. Por último, para el escenario 3, el gasto anual de los alquileres pagados por los hogares arrendatarios se obtiene multiplicando por 12 el importe del alquiler mensual recogido en la variable de la ECV HH060.

El valor del alquiler imputado ofrecido en la variable HY030N de la ECV se calcula combinando la cuantía resultante de aplicar un método objetivo de estimación, con la valoración subjetiva proporcionada por el informante del hogar en el momento de realización de la encuesta. El método objetivo empleado en la ECV está basado en imputar la media del alquiler real de las viviendas con características similares, con relación al número de habitaciones, tipo de vivienda, grado de urbanización de la zona y tiempo de ocupación de la vivienda. Según la metodología de la ECV (INE, 2019), el alquiler imputado se aplica a los hogares que no pagan un alquiler por ser propietarios, o por ocupar una vivienda alquilada a un precio inferior al de mercado o a título gratuito.

Por último, otras variables de la ECV usadas en el desarrollo del análisis empírico, para todos los escenarios considerados, son: la HH021, que informa del régimen de tenencia de la vivienda habitual; la HB080, que identifica a la primera persona responsable del hogar; y la RB080, que recoge el año de nacimiento de esta.

Las diferentes medidas de desigualdad consideradas en el trabajo se calculan excluyendo a los hogares que disfrutan, de acuerdo con la categoría 5 de la variable HH021, de una vivienda en régimen de cesión gratuita (el 6,4% de los hogares en 2018, el 7,1% en 2015, el 6,3% en 2012 y el 6,1% en 2008). La razón fundamental de esta decisión estriba en el objetivo principal del trabajo, el análisis del impacto distributivo que supone, en relación con la capacidad económica de los hogares, la elección entre propiedad o alquiler como fórmulas alternativas de acceso a la vivienda habitual. En este sentido, la “cesión gratuita” de la vivienda implica una transferencia de renta en especie a favor de los hogares beneficiarios que no es recogida, de forma simétrica, como una reducción de la capacidad de pago de los hogares cedentes.

4. Análisis empírico

En esta sección mostramos los resultados del análisis empírico desarrollado para evaluar el impacto del régimen de tenencia de la vivienda habitual sobre la distribución de la renta. El análisis se aborda desde una doble perspectiva: una transversal, en la que se

¹⁷ Esta escala de equivalencia da un peso de 1 al primer adulto del hogar, de 0,5 al resto de individuos mayores de 14 años y de 0,3 a los menores de esta edad. Los valores para cada hogar se recogen en la variable HX240 de la ECV 2019.

¹⁸ Para cuantificar el importe del alquiler imputado por el uso de la vivienda habitual por sus propietarios, la ECV sigue un método mixto, basado en los precios de los alquileres reales en la localización de la vivienda en la que reside el hogar, así como en la valoración subjetiva que hace el propio hogar del alquiler que cobraría por arrendar su vivienda.

ofrecen resultados para el año 2018, último con los datos disponibles en el momento de la realización del trabajo; y otra temporal, que extiende el análisis al periodo comprendido entre 2008 y 2018, con atención concreta, como se expuso, a los años 2008, 2012 y 2015, además de 2018.

En la tabla 3 se recogen, para los cuatro años contemplados en el análisis, las frecuencias absolutas y relativas correspondientes a la segmentación de los hogares en función de la forma de tenencia de la vivienda habitual. Además, en el caso de los propietarios se diferencia entre los hogares que tienen completamente pagada la vivienda y los que, en el año correspondiente, presentan deudas pendientes por su adquisición.

Tabla 3. Hogares residentes en España según la forma de tenencia de la vivienda habitual (2008 - 2018)

	2008	2012	2015	2018
Número de hogares				
Vivienda en propiedad	13.698.046	14.133.703	14.195.314	14.159.250
- Con endeudamiento	5.229.667	5.224.148	4.965.171	4.591.156
- Sin endeudamiento	8.468.379	8.909.555	9.230.143	9.568.094
Vivienda arrendada	2.524.178	2.805.059	3.006.957	3.371.083
Total	16.222.224	16.938.762	17.202.271	17.530.333
Porcentaje de variación (entre los años del periodo)				
Vivienda en propiedad		3,18	0,44	-0,25
- Con endeudamiento		-0,11	-4,96	-7,53
- Sin endeudamiento		5,21	3,60	3,66
Vivienda arrendada		11,13	7,20	12,11
Total		4,42	1,56	1,91
Frecuencia relativa (porcentaje)				
Vivienda en propiedad	84,44	83,44	82,52	80,77
- Con endeudamiento	32,24	30,84	28,86	26,19
- Sin endeudamiento	52,20	52,60	53,66	54,58
Vivienda arrendada	15,56	16,56	17,48	19,23

Fuente: Elaboración propia a partir de las ECV 2009, 2013, 2016 y 2019 (INE. 2010, 2014, 2017, 2020).

Tabla 4. Renta media de los hogares españoles según la forma de tenencia de la vivienda habitual (2008 – 2018) (euros)

	2008			2012			2015			2018		
	Total de hogares	Propiedad	Alquiler	Total de hogares	Propiedad	Alquiler	Total de hogares	Propiedad	Alquiler	Total de hogares	Propiedad	Alquiler
<i>Renta Bruta</i>												
Escenario 0	35.731,32	37.684,21	25.136,12	32.695,62	34.624,91	22.976,95	32.691,83	34.633,88	23.523,84	35.815,44	38.076,92	26.316,52
Escenario 1	40.755,99	43.519,88	25.760,81	37.050,07	39.761,08	23.393,50	37.187,57	39.975,60	24.025,94	40.709,66	44.030,11	26.762,80
Escenario 2	38.357,94	40.679,82	25.760,81	35.218,73	37.566,20	23.393,50	35.573,88	38.020,08	24.025,94	39.298,20	42.282,61	26.762,80
Escenario 3	32.544,94	34.881,38	19.868,80	30.065,92	32.464,57	17.982,88	30.233,04	32.692,98	18.620,23	33.364,20	36.344,23	20.847,15
<i>Renta Bruta Equivalente</i>												
Escenario 0	20.277,93	21.256,34	14.969,61	19.313,16	20.370,47	13.987,02	19.471,70	20.407,40	15.054,43	21.221,38	22.322,15	16.597,83
Escenario 1	23.431,06	24.913,19	15.389,94	22.113,65	23.675,36	14.246,64	22.384,45	23.869,90	15.371,97	24.410,99	26.199,83	16.897,30
Escenario 2	21.993,58	23.210,75	15.389,94	21.004,64	22.346,20	14.246,64	21.418,46	22.699,29	15.371,97	23.577,91	25.168,42	16.897,30
Escenario 3	18.350,96	19.581,53	11.674,60	17.696,04	19.066,30	10.793,44	17.942,17	19.245,79	11.788,09	19.697,25	21.302,34	12.955,37
<i>Renta Disponible</i>												
Escenario 0	30.813,63	32.394,47	22.236,95	27.922,31	29.425,24	20.351,37	27.868,88	29.438,53	20.458,95	30.117,92	31.907,48	22.601,24
Escenario 1	35.838,31	38.230,15	22.861,63	32.276,75	34.561,41	20.767,91	32.364,63	34.780,25	20.961,05	35.012,14	37.860,66	23.047,52
Escenario 2	33.440,45	35.390,32	22.861,63	30.446,94	32.368,36	20.767,91	30.751,46	32.825,36	20.961,05	33.600,45	36.112,87	23.047,52
Escenario 3	27.634,79	29.596,26	16.993,05	25.297,63	27.271,53	15.354,27	25.420,46	27.502,03	15.593,89	27.674,02	30.177,93	17.156,84
<i>Renta Disponible Equivalente</i>												
Escenario 0	17.499,44	18.295,15	13.182,40	16.516,31	17.348,66	12.323,38	16.615,07	17.382,30	12.993,13	17.859,47	18.742,32	14.151,27
Escenario 1	20.652,58	21.951,99	13.602,73	19.316,80	20.653,55	12.583,00	19.527,82	20.844,80	13.310,68	21.049,08	22.620,00	14.450,74
Escenario 2	19.215,03	20.249,47	13.602,73	18.209,10	19.325,95	12.583,00	18.562,02	19.674,42	13.310,68	20.215,89	21.588,44	14.450,74
Escenario 3	15.576,08	16.622,50	9.898,77	14.903,47	16.049,79	9.128,94	15.092,43	16.223,15	9.754,62	16.341,89	17.725,02	10.532,31

Fuente: Elaboración propia a partir de las ECV 2009, 2013, 2016 y 2019 (INE, 2010, 2014, 2017, 2020).

Como ya se comentó en la introducción, los datos de la Tabla 3 reflejan el importante peso del régimen de propiedad en España (prácticamente un 81% en 2018). No obstante, para el periodo de análisis observamos que esta proporción ha ido reduciéndose desde 2008, cediendo alrededor de cuatro puntos porcentuales respecto de 2008. Como es inmediato, esta bajada ha supuesto un aumento paralelo de la proporción de hogares que acceden a su vivienda habitual en régimen de arrendamiento. Respecto al endeudamiento asumido por los hogares para adquirir su vivienda habitual, un 32,4% de los hogares propietarios mantenía en 2018 deudas vivas (5,8 puntos porcentuales menos que en 2008). Este porcentaje representa un 26,2% del total de hogares españoles, lo que supone una reducción de 6 puntos porcentuales respecto de 2008, cuando el peso era del 32,2%.

La tabla 4 muestra, para los años considerados en el estudio, los importes medios de las cuatro definiciones de renta consideradas (renta bruta, bruta equivalente, disponible y disponible equivalente), tanto para el total de los hogares residentes en España como para su segmentación según la modalidad de acceso a la vivienda habitual. En todas las categorías y en todos los años, la cuantía media de la renta siempre es superior para los hogares que residen en viviendas de su propiedad. Si nos fijamos en el año 2018, en el escenario de referencia, la renta bruta media de los hogares propietarios es un 44,7% mayor a la de los arrendatarios y un 34,5% en el caso de la renta bruta equivalente, mientras que en el caso de la renta disponible estos porcentajes son, respectivamente, el 41,2% y 32,4%.

4.1. Resultados para el año 2018

Un primer bloque de resultados de desigualdad para 2018 se recoge en la tabla 5. En ella se muestran los valores del índice de Gini y de los ratios cuantílicos calculados para los cuatro escenarios de análisis y para las cuatro definiciones de renta consideradas.

Si nos fijamos en el índice de Gini para el conjunto de los hogares, tanto la distribución de la renta bruta como de la renta disponible son menos desiguales en los escenarios 1 y 2 que en el escenario de referencia. En concreto, al pasar del escenario 0 al 1, se produce un descenso de la desigualdad de aproximadamente el 8,6%, al pasar el índice de Gini de la renta bruta de 0,4044 a 0,3697. Cuando la imputación de renta a los propietarios se realiza en términos netos (escenario 2), la reducción de la desigualdad de la renta bruta respecto al escenario de referencia es algo menor (7,7%). Si tomamos como punto de partida la distribución de la renta disponible, las reducciones de la desigualdad correspondientes a los escenarios 1 y 2 son ligeramente superiores a las calculadas para la renta bruta (9,5% y 8,6%, respectivamente).

Cuando se tiene en cuenta el tamaño del hogar, estas reducciones de la desigualdad son, respectivamente, del 9,2% y 8,1% para la renta bruta equivalente, y del 9,8% y 8,6% para la renta disponible equivalente. Estos resultados permiten concluir que la imputación de renta por los servicios que proporciona la vivienda habitual a los hogares propietarios reduce de forma importante la desigualdad de la renta, para todas las definiciones de renta consideradas. Además, desde esta aproximación basada en la imputación de ingresos a los propietarios, se observa que el efecto distributivo de los pagos anuales derivados del endeudamiento por adquisición es bastante limitado, con aumentos adicionales del índice de Gini al pasar del escenario 1 al 2 del 1% y 0,9%, según se trate de la renta bruta o disponible, y del 1,3% para ambas definiciones de renta en términos de renta equivalente.

Tabla 5. Índices de Gini y ratios P90/P10, P90/P50 y P75/P25 (2018)

	Gini	P90/P10	P90/P50	P75/P25
<i>Renta Bruta</i>				
Escenario 0	0,4044	7,538	2,495	2,774
Escenario 1	0,3697	5,602	2,337	2,476
Escenario 2	0,3734	5,572	2,344	2,504
Escenario 3	0,4278	8,193	2,615	3,001
<i>Renta Bruta Equivalente</i>				
Escenario 0	0,3687	5,411	2,222	2,497
Escenario 1	0,3347	4,510	2,083	2,208
Escenario 2	0,3390	4,644	2,113	2,197
Escenario 3	0,3930	6,835	2,322	2,702
<i>Renta Disponible</i>				
Escenario 0	0,3666	6,144	2,241	2,540
Escenario 1	0,3318	4,724	2,097	2,276
Escenario 2	0,3349	4,757	2,126	2,274
Escenario 3	0,3925	7,257	2,369	2,772
<i>Renta Disponible Equivalente</i>				
Escenario 0	0,3250	4,611	1,971	2,209
Escenario 1	0,2933	3,920	1,858	1,981
Escenario 2	0,2972	3,989	1,874	1,975
Escenario 3	0,3519	5,835	2,055	2,306

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2020).

Bajo la segunda aproximación, la minoración de la capacidad de consumo de los hogares en los gastos de acceso a la vivienda habitual hace que el escenario 3 sea el que presente mayor desigualdad para todas las definiciones de renta. Así, respecto del escenario 0, la distribución de la renta bruta minorada en el gasto de acceso a la vivienda origina un aumento del índice de Gini del 5,8%, que se eleva hasta el 7,1% si se trata de la renta disponible. Con renta equivalente, estos aumentos de la desigualdad son, respectivamente, del 6,6% para la renta bruta y del 8,3% para la renta disponible. Por consiguiente, obtenemos que las diferencias entre propietarios y arrendadores respecto de la proporción de renta destinada al gasto de acceso a la vivienda habitual dan lugar a un aumento importante de la desigualdad al compararlo con el escenario de referencia. Este escenario de referencia puede interpretarse, en términos de desigualdad, como el escenario hipotético en el que todos los hogares dedicasen la misma proporción de su renta al acceso a su vivienda, con independencia del régimen de tenencia y de si, en el caso de los propietarios, tienen o no deudas por adquisición pendientes.

La Tabla 6 recoge, para las cuatro definiciones de renta contempladas, los índices de Gini correspondientes a los hogares segmentados según el régimen de tenencia de la vivienda habitual. Como podemos observar, los hogares con vivienda habitual arrendada muestran en los cuatro escenarios índices de Gini superiores a los de los hogares con vivienda en propiedad. Para el escenario 0, estas diferencias van desde 2,6 y 2,5 puntos básicos del índice para las distribuciones respectivas de la renta bruta y disponible, a 6,5 y 6,3 cuando estas se definen en términos de renta equivalente. En los dos escenarios correspondientes

a la imputación de ingresos para los propietarios, la diferencia se sitúa, aproximadamente, entre 6 y 7 puntos básicos del índice y entre 9 y 10 puntos cuando se tiene en cuenta el tamaño del hogar.¹⁹ Para el escenario 3, esta diferencia aumenta, llegando a situarse en 12 puntos cuando se aplican escalas de equivalencia.

Tabla 6. Índices de Gini por grupos de hogares según la forma de tenencia (2018)

	Total de Hogares	Propiedad	Alquiler
<i>Renta Bruta</i>			
Escenario 0	0,4044	0,3933	0,4196
Escenario 1	0,3697	0,3479	0,4105
Escenario 2	0,3734	0,3543	0,4105
Escenario 3	0,4278	0,4030	0,4908
<i>Renta Bruta Equivalente</i>			
Escenario 0	0,3687	0,3526	0,4177
Escenario 1	0,3347	0,3075	0,4093
Escenario 2	0,3390	0,3144	0,4093
Escenario 3	0,3930	0,3629	0,4877
<i>Renta Disponible</i>			
Escenario 0	0,3666	0,3561	0,3807
Escenario 1	0,3318	0,3089	0,3713
Escenario 2	0,3349	0,3150	0,3713
Escenario 3	0,3925	0,3664	0,4552
<i>Renta Disponible Equivalente</i>			
Escenario 0	0,3250	0,3093	0,3726
Escenario 1	0,2933	0,2649	0,3645
Escenario 2	0,2972	0,2719	0,3645
Escenario 3	0,3519	0,3205	0,4426

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2020).

Como podemos ver, la diferencia en la desigualdad de la renta en el escenario de referencia, favorable a los hogares con vivienda en propiedad frente a los que viven de alquiler, se amplía de forma considerable cuando se tiene en cuenta, bien la imputación de renta a los propietarios en los escenarios 1 y 2, bien la reducción de la capacidad de gasto que supone en el escenario 3 el acceso a la vivienda para propietarios con deudas por financiación pendientes y para arrendadores. Los resultados presentados ponen de manifiesto que la forma de acceso a la vivienda habitual refleja importantes diferencias de bienestar entre los hogares españoles, mucho más intensas en el caso de aquellos que residen en régimen de alquiler. Respecto de este resultado, conviene recordar, como ya se expuso, que los hogares propietarios poseen una renta disponible media

¹⁹ Aunque cabría esperar que el Gini de la renta disponible de los hogares que viven de alquiler no variase al pasar del escenario 0 a los escenarios 1 o 2, hay que precisar que la imputación de un alquiler nocial también se aplica, como se dijo, a los hogares arrendatarios que no pagan un alquiler completo, ya sea por tratarse de una vivienda alquilada a un precio inferior al de mercado, ya sea porque se trata de un arrendamiento gratuito. La diferencia entre el importe del alquiler de mercado y el satisfecho por el hogar es tratada como una imputación de ingresos por vivienda habitual.

aproximadamente 1,4 veces mayor que la de los arrendatarios (1,3 veces en el caso de la renta disponible equivalente).

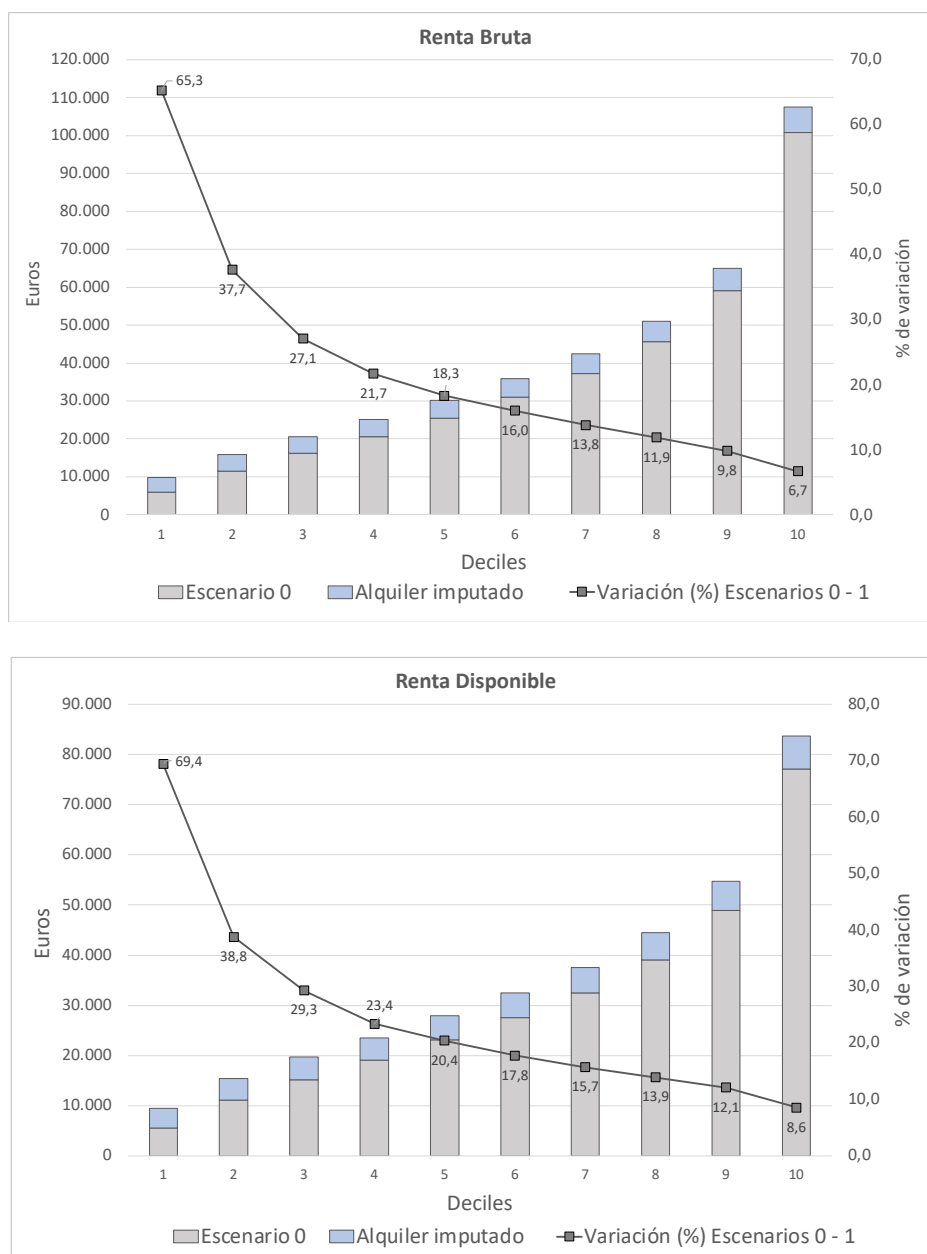
Los ratios de cuantiles recogidos en la tabla 5 complementan el análisis de desigualdad anterior, aportando información sobre los cambios que se producen a lo largo de las distribuciones de renta correspondientes a los tres escenarios. Al considerar la imputación de renta para los hogares de propietarios (paso del escenario 0 al 1), el ratio P90/P10 cae un 25,7% para la distribución de la renta bruta, siendo esta reducción del 26,1% cuando esta imputación se minora en los pagos por financiación aplazada (escenario 2). En cambio, al pasar del escenario 0 al 3, el ajuste de la renta bruta en los gastos de acceso a la vivienda habitual eleva este ratio un 8,7%. En el caso de la renta disponible, las reducciones del ratio P90/P10 para los escenarios 1 y 2 son algo menores que con renta bruta, 23,1% y 22,6%, respectivamente, mientras que el aumento para el escenario 3 sube al 18,1%, más del doble que con renta bruta. Al aplicar la escala de equivalencia, los cambios en el ratio P90/P10 mantienen los signos en los tres escenarios, tanto con renta bruta como disponible, aunque los porcentajes de variación para los escenarios 1 y 2 son bastante menores, mientras que para el escenario 3, los aumentos son superiores. Más allá de la intensidad de estas variaciones, observamos que al centrar el análisis de desigualdad en las diferencias relativas de renta existentes entre los deciles superior e inferior de la distribución, los cambios que se producen en los tres escenarios, respecto del de referencia, van en la misma dirección que los calculados para el conjunto de la distribución, utilizando el índice de Gini.

Para el ratio P90/P50, que relaciona la renta que sitúa al hogar en el decil más alto de la distribución con la renta mediana, las variaciones de los ratios mantienen los mismos signos que las calculadas para el ratio P90/P10. No obstante, al tomar como referencia la renta mediana, los cambios, en valor absoluto, son de menor entidad, siendo por tanto también menores las diferencias entre escenarios (cambios en la desigualdad entre el 4% y el 6,3%, para todas las definiciones de renta). Finalmente, cuando nos fijamos en el 25% más rico y el 25% más pobre de la distribución, los signos de variación respecto del escenario de referencia también se mantienen, con reducciones para los escenarios 1 y 2 y aumentos para el escenario 3. Para este ratio entre los cuantiles extremos, los porcentajes de variación, en valor absoluto, se sitúan entre los obtenidos para el ratio P90/P50 y para el ratio P90/P10, aunque a mayor distancia de este último.

En resumen, en la misma línea que los resultados alcanzados con el índice de Gini, los ratios de cuantiles confirman que los ingresos imputados por el uso que hacen de la vivienda habitual sus propietarios tienen un carácter igualador. Esta reducción de la desigualdad se produce para las cuatro categorías de renta consideradas y con independencia de si la imputación se ajusta o no en el importe de los pagos anuales derivados de la financiación aplazada de la vivienda. Por el contrario, la consideración de los gastos en los que incurren los hogares para acceder a la vivienda habitual como una menor capacidad de consumo y/o ahorro, hacen significativamente más desigual la distribución de la renta restante, en las cuatro definiciones consideradas.

Los dos gráficos de la figura 3 muestran el cambio que se produce en la renta media de cada decil de las distribuciones de la renta bruta y disponible, respectivamente, al pasar del escenario 0 al escenario 1. En ellos podemos ver que, a pesar de que son los primeros deciles los que experimentan una variación mayor de su renta media en términos porcentuales (cerca del 70% para el 10% de hogares con menos renta), en términos absolutos, son los hogares de los deciles superiores los que experimentan los aumentos más relevantes de su renta media bruta y disponible respecto del escenario 0.

Figura 3. Imputación de ingresos para los hogares propietarios en el escenario 1 y variación (%) respecto del escenario 0, por deciles de renta bruta y disponible. (2018)



Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2020).

Otra vertiente de interés para el análisis distributivo que estamos realizando tiene que ver con la descomposición de la desigualdad de la renta por grupos de hogares, según la edad del sustentador principal y de la forma de tenencia. En la tabla 7 se recogen, para cada uno de los escenarios, los resultados de estas descomposiciones intra e intergrupos de la desigualdad de la renta disponible, medida a través de los índices de entropía generalizada $GE(0)$ y $GE(1)$.²⁰ En el caso de la descomposición por edad, el propósito es ver en qué medida afecta la edad del sustentador principal del hogar a la desigualdad asociada con la forma de tenencia de la vivienda. Así, para todos los escenarios,

²⁰ La elección en este caso de los índices de entropía generalizada viene justificada por sus buenas propiedades de descomposición aditiva, como se señaló en el apartado 3.2.

diferenciamos dos grupos estableciendo dos edades de corte alternativas: 50 años, al ser una edad de referencia a partir de la cual se suelen alcanzar los salarios más elevados; y 65 años, edad legal de jubilación en el periodo de análisis.

Un primer resultado de esta descomposición por grupos de edad es el papel primordial que tiene a la hora de explicar la desigualdad de la renta disponible en el conjunto de hogares, en todos los escenarios, la desigualdad de la renta dentro de cada grupo (componente intragrupo). En cambio, la aportación a la desigualdad relativa de las rentas disponibles medias de ambos grupos (componente intergrupos) es poco relevante (por debajo del 3,5% en todos los escenarios para el Theil 1 y por debajo del 1% para el Theil 0). Un segundo resultado encontrado es que al elevar la edad de corte a los 65 años, la contribución del componente intergrupos aumenta, aunque sigue siendo muy baja (para el Theil 1, 3,4% en el escenario 1, 2,6% en el escenario 2, 1,7% en el escenario 2 y 1,5% en el escenario 3).

En la descomposición según el régimen de tenencia de la vivienda habitual, los resultados de la tabla 7 muestran que la aportación a la desigualdad del total de la desigualdad relativa de las rentas disponibles medias de propietarios y arrendadores, aunque bastante menor que la contribución intragrupo, es significativamente mayor que en el caso de la descomposición por grupos de edad (para el Theil 1, 3,5% en el escenario 0, 8,3% en el escenario 1, 6,8% en el escenario 2 y 7,2% en el escenario 3).

Tabla 7. Descomposición de la desigualdad de la renta disponible por grupos de edad (corte en los 50 y en los 65 años) y por forma de tenencia. Índices de entropía (2018)

Grupos	GE(0)			GE(1)		
	Total	Intra	Inter	Total	Intra	Inter
<i>Escenario 0</i>						
Edad: < 50 ≥ 50	0,4567	0,4567	0,00007	0,2294	0,2293	0,00007
Edad: < 65 ≥ 65	0,4567	0,4484	0,0083	0,2294	0,2215	0,0079
Forma de tenencia	0,4567	0,4481	0,0086	0,2294	0,2215	0,0080
<i>Escenario 1</i>						
Edad: < 50 ≥ 50	0,2553	0,2553	0,00001	0,1863	0,1863	0,00001
Edad: < 65 ≥ 65	0,2553	0,2503	0,0051	0,1863	0,1814	0,0049
Forma de tenencia	0,2553	0,2381	0,0172	0,1863	0,1709	0,0154
<i>Escenario 2</i>						
Edad: < 50 ≥ 50	0,2793	0,2789	0,0004	0,1908	0,1904	0,0004
Edad: < 65 ≥ 65	0,2793	0,2761	0,0032	0,1908	0,1877	0,0032
Forma de tenencia	0,2793	0,2651	0,0143	0,1908	0,1779	0,0129
<i>Escenario 3</i>						
Edad: < 50 ≥ 50	1,0229	1,0220	0,0009	0,2665	0,2657	0,0009
Edad: < 65 ≥ 65	1,0229	1,0187	0,0042	0,2665	0,2625	0,0041
Forma de tenencia	1,0229	1,0009	0,0220	0,2665	0,2472	0,0193

Fuente: Elaboración propia a partir de INE (2020).

De estas descomposiciones se extraen dos resultados destacables. Por un lado, que las diferencias entre la renta disponible media de los hogares con sustentador principal en edad de jubilación y la del resto de hogares apenas contribuye a explicar la incidencia que tiene el régimen de acceso a la vivienda habitual en la desigualdad de la renta de los

hogares españoles. Y en segundo lugar, que las diferencias de renta disponible media entre los hogares propietarios y los hogares arrendatarios explican entre un 7,2% y un 8,3% de la desigualdad atribuible al régimen de tenencia de la vivienda habitual, según si el análisis se realiza considerando el impacto de los gastos de acceso en la renta destinada al consumo y al ahorro (escenario 3), o si se sigue la aproximación basada en el aumento de capacidad de pago que supone para los hogares propietarios la imputación de renta por autoconsumo de los servicios de vivienda habitual (escenarios 1 y 2).

4.2. Análisis para el periodo 2008–2018

En este apartado extendemos el análisis al período comprendido entre 2008 y 2018, lo que permite considerar la etapa de la Gran Recesión y los años de recuperación y consolidación del crecimiento previos a la crisis desencadenada por la pandemia de la COVID-19. Para ello, se han elegido cuatro años concretos, asociados con hitos de interés para el objetivo de esta investigación: 2008, que puede considerarse el momento previo al estallido de la crisis financiera²¹; 2012, que fue en España uno de los años más agudos de la crisis económica, coincidiendo con el momento álgido de las tensiones sobre la deuda soberana; 2015, que puede identificarse con el comienzo de la recuperación económica; y 2018, que representa un año de crecimiento económico consolidado tras la finalización de la crisis. La metodología seguida en este análisis temporal es la misma que la utilizada en el análisis transversal para 2018. Por razones de simplicidad (salvo que se diga otra cosa), los resultados que se presentan en este apartado utilizan la renta disponible como variable de referencia para la construcción de las distribuciones correspondientes a los distintos escenarios considerados en el análisis.

Como ya se comentó, los datos de la tabla 3 muestran que el peso relativo de los hogares españoles propietarios de su vivienda habitual, frente a los que son arrendatarios, descendió 3,6 puntos porcentuales entre 2008 y 2018 (del 84,4% al 80,8%). Esta bajada puede considerarse modesta, si se tiene en cuenta que en 2018 España aún se situaba 11,5 puntos por encima de la proporción media de propietarios de la Unión Europea y 14,6 puntos en el caso de la Eurozona.

No obstante, para una valoración más adecuada debemos relacionar este descenso de la proporción de hogares que residen en viviendas de su propiedad con la evolución experimentada, durante el mismo periodo, por el número total de hogares. Así, mientras que entre 2008 y 2018 los hogares crecieron un 8,1% (de 16.222.224 en 2008 a 17.530.333 en 2018), el número de los que viven en régimen de alquiler aumentó en un 33,6%, casi diez veces más que lo que creció el número de hogares propietarios (3,4%). Aunque los datos de la ECV no permiten identificar qué hogares modifican la forma de tenencia de su vivienda habitual, un cálculo aproximativo, bajo el supuesto de que no se producen cambios de régimen entre los hogares antiguos, indicaría que alrededor de dos tercios (64,7%) de los nuevos hogares creados habría accedido a la vivienda en régimen de alquiler, haciéndolo el tercio restante (35,3%) a través del régimen de propiedad. Las exigentes condiciones económicas de acceso a la vivienda, especialmente para los jóvenes, nos lleva a suponer que una parte muy importante de los nuevos hogares acceden a su primera vivienda en régimen de alquiler, si bien es cierto que, para que se alcancen los porcentajes de propiedad y alquiler señalados, se tienen que producir cambios netos desde el régimen de alquiler al de propiedad entre los hogares ya existentes. Además, si nos fijamos en los hogares con vivienda en propiedad, aparece otro cambio significativo

²¹ En la elección de 2008 frente a 2007, último año de expansión económica, ha pesado la homogeneidad metodológica de la ECV respecto a la medición de la renta de los hogares. El año 2008 es el primer año en el que el INE utiliza información procedente de los registros tributarios y de la Seguridad Social para determinar la gran mayoría de los ingresos y prestaciones monetarias del hogar (Goerlich, 2020; Onrubia, 2019).

durante el periodo considerado: el número de hogares que tenía pagada totalmente su vivienda habitual aumentó en un 13% respecto de 2008, mientras que el número de los que mantienen deudas vivas por su adquisición cayó un 12,2%. Este resultado es consistente con lo que acabamos de exponer sobre el acceso a la vivienda de los nuevos hogares creados.

Los datos que acabamos de reseñar estarían advirtiendo de una pérdida paulatina del peso relativo de la propiedad como forma de tenencia de la vivienda habitual de los hogares españoles, más allá de que la cifra de esa variación sea modesta. Una explicación del lento retroceso de este porcentaje, todavía más de 10 puntos por encima de la media de la Unión Europea, podría encontrarse en el importante número de hogares que hasta 2008, en plena etapa de crecimiento económico y *boom* inmobiliario, optaron en España por la compra de vivienda como forma de acceso a su residencia habitual. Además, no debemos olvidar que, desde comienzos de los años ochenta, los porcentajes de propiedad se situaban en el entorno del 85%. Sin embargo, vemos que tras la crisis de 2008 esta propensión predominante hacia la tenencia en propiedad se habría detenido, siendo desde entonces el régimen de alquiler la opción de acceso mayoritaria entre los nuevos hogares, en una relación aproximada de 2 a 1.²² Esta interpretación es coherente, como hemos visto, con la evolución mostrada por el número de hogares propietarios que mantienen deudas vivas por adquisición de su vivienda habitual, cada vez menor.

Tabla 8. Gastos de acceso a la vivienda habitual de los hogares propietarios y arrendatarios (importe medio anual, euros)

	2008	2012	2015	2018
Anualidad de los préstamos para adquisición	7.201,10	6.048,37	5.757,40	5.634,50
Amortización del principal	3.646,61	3.870,26	4.158,08	4.493,21
Intereses	3.554,49	2.178,11	1.599,32	1.141,29
Cuantía anual del alquiler	5.759,32	5.327,86	5.713,45	6.049,82

Fuente: Elaboración propia a partir de las ECV 2009, 2013, 2016 y 2019 (INE, 2010, 2014, 2017, 2020).

La información recogida en la tabla 8 muestra la evolución durante el periodo de los pagos asumidos por los hogares propietarios con deudas pendientes, comparándola con los importes medios de los alquileres pagados por los hogares arrendatarios. De forma consistente con lo que acabamos de señalar, estos datos muestran que la renta destinada por los hogares al pago de anualidades de los préstamos por adquisición de vivienda habitual descendió durante el periodo, de forma continuada, un 21,75%. Al diferenciar los dos componentes de estas anualidades, vemos que el importe medio destinado a la amortización del principal aumentó un 23,2%, mientras que el gasto medio en intereses descendió un 67,9%.²³ Comparando estos datos con la evolución de los pagos por alquiler de los hogares arrendatarios, observamos que el gasto medio anual dedicado al alquiler aumentó un 5,04%. En 2012, en plena crisis financiera, el importe del alquiler medio se

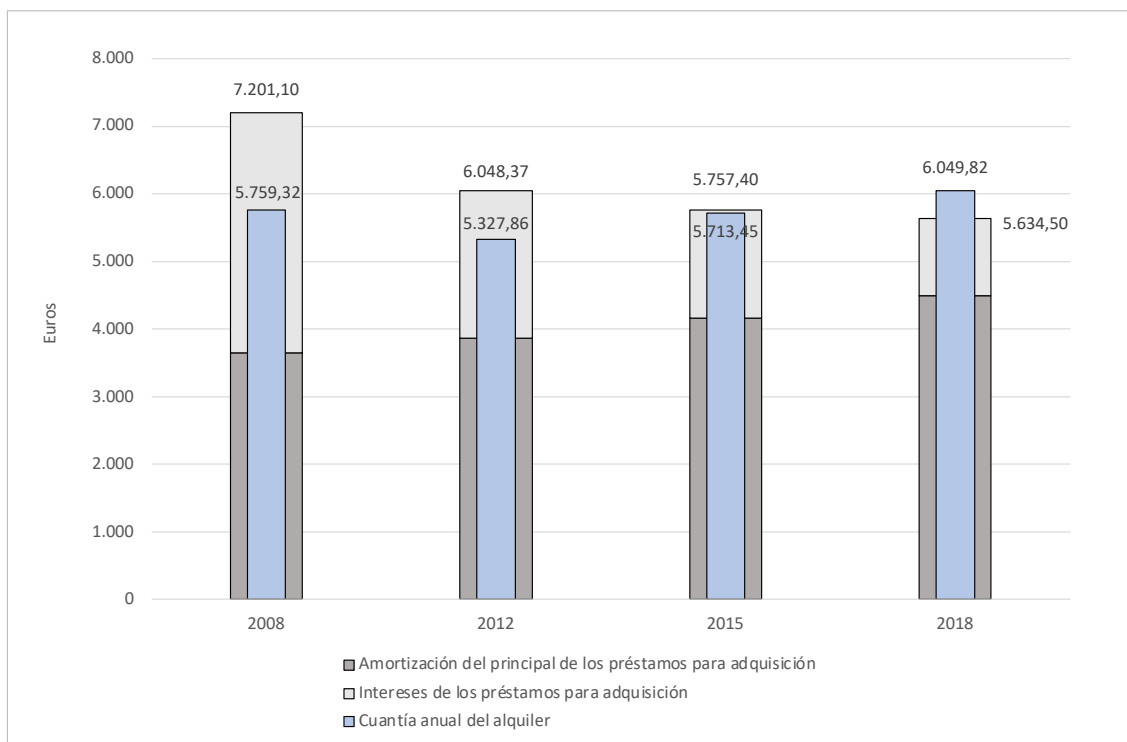
²² Sobre la evolución reciente del mercado del alquiler en España puede verse López Rodríguez y Matea (2019).

²³ Debe tenerse en cuenta que el “método de amortización francés” (anualidad constante, con amortización del principal creciente y pago de intereses sobre el capital vivo), muy mayoritario en los préstamos dedicados a la financiación inmobiliaria, implica un descenso de los pagos por intereses a medida que transcurren los años de vida del préstamo. Además, para los préstamos a tipo de interés variable, también mayoritarios en el periodo de estudio, los tipos de las operaciones con garantía hipotecaria no han sufrido grandes oscilaciones, en un periodo caracterizado por tipos muy reducidos, lo mismo que los plazos medios de amortización (Alves y Urtasun, 2019).

redujo respecto de 2008 en un 7,5%, aunque posteriormente, de 2012 a 2018, aumentó un 13,5%.

La figura 4 ilustra la evolución experimentada en el periodo de análisis por el gasto medio que dedican los hogares al acceso a la vivienda habitual, según la forma de tenencia. Puede observarse que, salvo en 2008 y 2012, el importe del alquiler medio anual fue igual o superior al de la anualidad de los préstamos pagada por los hogares propietarios, si bien, la diferencia entre ambas alternativas se redujo a lo largo del periodo, de 1.442 euros en 2008 a 415 euros en 2018.

Figura 4. Gasto medio anual en acceso a la vivienda habitual, por régimen de tenencia (2008-2018)



Fuente: Elaboración propia a partir de las ECV 2009, 2013, 2016 y 2019 (INE, 2010, 2014, 2017, 2020).

La figura 5 muestra el porcentaje de la renta bruta que representa, para cada quintil de renta, el gasto medio destinado al acceso a la vivienda habitual en cada uno de los años considerados. El panel A refleja el peso del gasto en vivienda a lo largo de la distribución de la renta bruta del total de hogares. En todos los años, como es esperable, el porcentaje de gasto destinado a la vivienda va siendo menor conforme aumenta la renta del hogar. Destaca la elevada proporción de renta empleada por los hogares del primer quintil (entre el 44% en 2015 y el 50% en 2018), a gran distancia del segundo quintil, al que supera en algo más de 20 puntos porcentuales (salvo en 2015, en el que la diferencia se redujo a 17 puntos). Para todos los quintiles, salvo el primero, a lo largo del periodo analizado se produjo una ligera caída del porcentaje de gasto en vivienda (alrededor de dos puntos porcentuales).

Cuando segmentamos los hogares por régimen de tenencia, se observan dos tendencias claramente diferenciadas. Así, en el Panel B, vemos que la proporción de renta dedicada por los hogares con vivienda en propiedad al gasto en vivienda (cuotas de amortización e intereses) cae en todos los quintiles, y en mayor medida en el primer quintil, con una bajada entre 2008 y 2018 de casi 10 puntos. En cambio, en el Panel C, podemos ver cómo en el caso de los hogares con vivienda habitual arrendada, la proporción de renta

destinada al pago de alquileres aumentó en el periodo, con la excepción del segundo quintil (aunque de 2012 a 2018, se produjo en este quintil un importante incremento). De nuevo, destaca el enorme peso que representa el gasto en alquiler en la renta bruta del 20% de los hogares arrendatarios con menor renta, que alcanza el 76% en 2018 (en 2008 era el 58%). Este comportamiento del gasto relativo de los hogares arrendatarios del primer quintil explica, en buena medida, la evolución del primer quintil para el total de hogares.

Figura 5. Porcentaje de renta bruta de los hogares españoles destinada al acceso a la vivienda habitual, por régimen de tenencia (2008-2018)

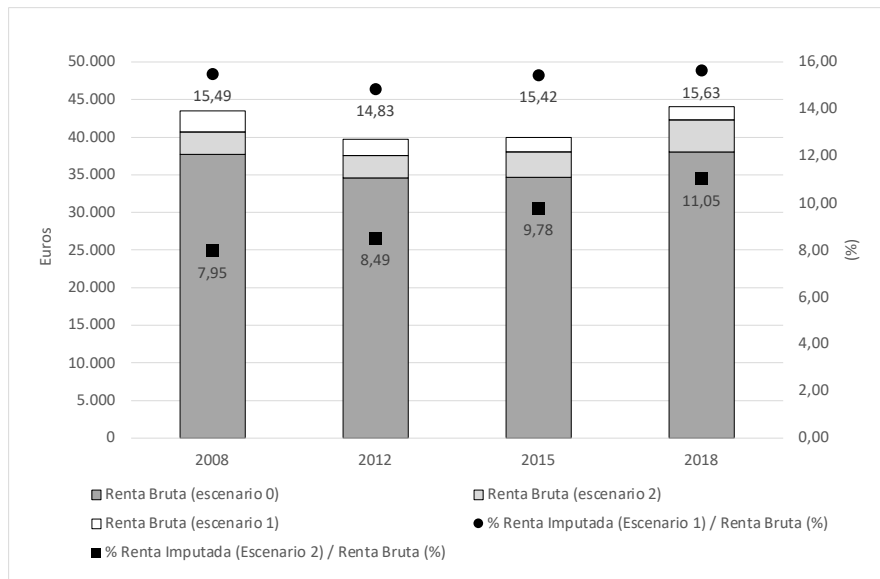


Fuente: Elaboración propia a partir de las ECV 2009, 2013, 2016 y 2019 (INE, 2010, 2014, 2017, 2020).

A continuación, extendemos el análisis distributivo de las formas de tenencia de la vivienda habitual a los cuatro años considerados, comenzando por los cambios experimentados por la renta bruta en los escenarios 1 y 2. A partir de los datos recogidos en la tabla 4, en la figura 6 se muestra la evolución durante el periodo de la renta bruta media de los hogares propietarios, antes de incorporar los ingresos imputados por el uso de la vivienda en propiedad (escenario 0) y después de su incorporación, tanto en términos íntegros (escenario 1) como netos de los pagos anuales por financiación (escenario 2). Como puede verse, en el escenario de referencia, entre 2008 y 2012, en plena crisis financiera, la renta bruta de los hogares descendió un 8,1%. Tras mantenerse en 2015 prácticamente en el mismo nivel que en 2012, una vez superada la crisis, el dato de 2018 refleja un crecimiento del 9,9%, lo que sitúa la renta bruta media de los hogares propietarios ligeramente por encima del importe de 2008 (un 1,04% más). Para el escenario 1, se observa que el peso de esta imputación en la renta bruta se mantiene bastante estable a lo largo del periodo de estudio (alrededor del 15,5%), con un pequeño descenso en 2012 al 14,8%, coincidiendo con el menor importe de la renta bruta en la serie. En cambio, para la imputación neta de los pagos anuales correspondientes a la financiación aplazada de la vivienda (escenario 2), este porcentaje, obviamente más reducido, crece de forma continuada, desde el 7,9% de 2008 hasta el 11,05% de 2018. El

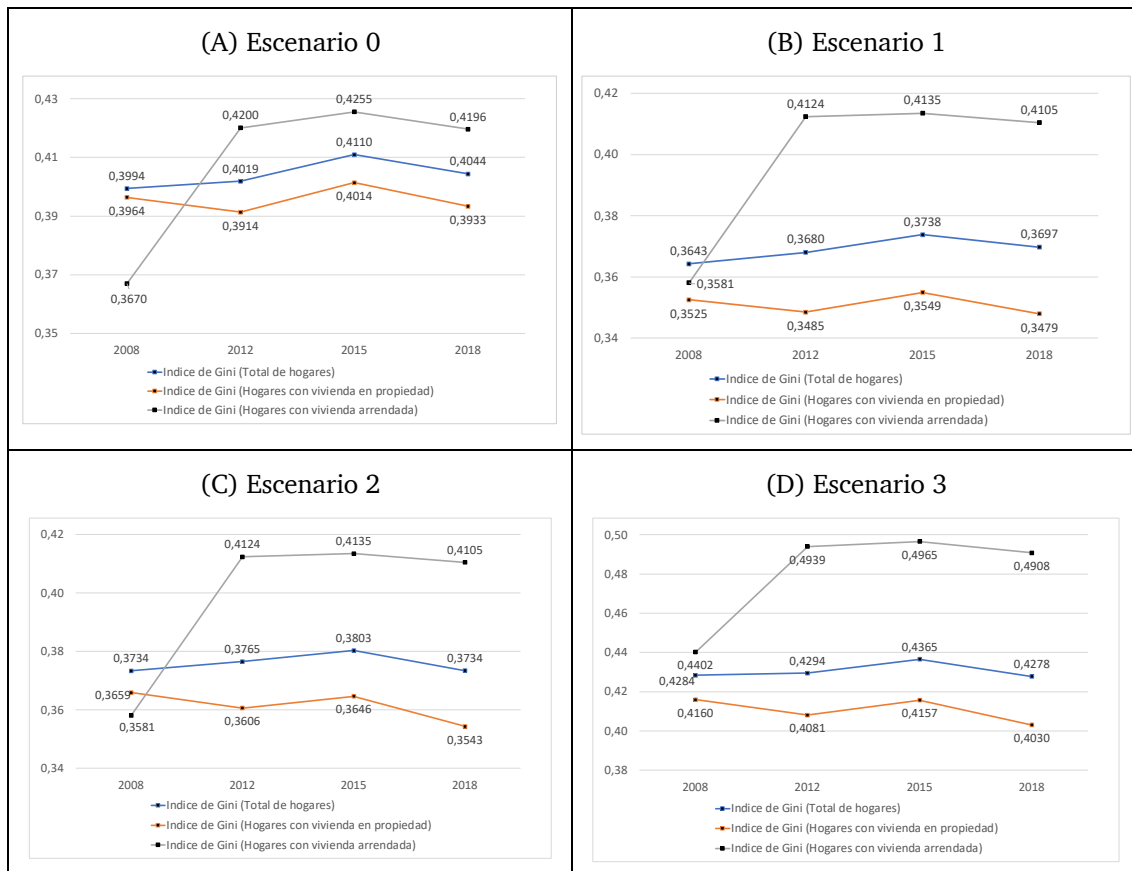
descenso paulatino de los importes pagados por la financiación de las viviendas en propiedad está detrás de este resultado.

Figura 6. Renta bruta media de los hogares propietarios e imputación de ingresos por vivienda (2008-2018)



Fuente: Elaboración propia a partir de las ECV 2009, 2013, 2016 y 2019 (INE, 2010, 2014, 2017, 2020).

Figura 7. Índices de Gini de la renta bruta para los hogares con vivienda habitual en propiedad, arrendada y para el total, por escenarios de análisis (2008-2018)



Fuente: Elaboración propia a partir de las ECV 2009, 2013, 2016 y 2019 (INE, 2010, 2014, 2017, 2020).

La figura 7 muestra, para los escenarios considerados en el análisis, cuál ha sido la evolución entre 2008 y 2018 de la desigualdad de la renta bruta (medida a través del índice de Gini), tanto para el conjunto de los hogares españoles como diferenciando entre los hogares propietarios y arrendatarios de la vivienda habitual.²⁴ Comparando los dos grupos de hogares definidos por la forma de tenencia, observamos que en el escenario de referencia (panel A) la desigualdad de la renta bruta era en 2008 casi tres puntos mayor entre los hogares que residían en una vivienda de su propiedad que entre aquellos que vivían en una alquilada. Sin embargo, con la irrupción de la crisis este hecho se invirtió, pasando a presentar los hogares arrendatarios una distribución de su renta bruta más desigual (entre 2,4 y 2,9 puntos básicos de Gini más, aproximadamente). En el panel B de esta figura vemos que la imputación de renta por la utilización de la vivienda en propiedad (escenario 1), eleva, a partir de 2012, esas diferencias en desigualdad por encima de los 6 puntos básicos de Gini, cuando en 2008, en el momento previo al inicio de la crisis financiera, la desigualdad de la renta bruta de los hogares arrendatarios era superior solamente en algo más de medio punto. Al considerar esa imputación en términos netos de los pagos anuales correspondientes a la financiación (panel C), las diferencias entre ambos grupos se reducen un poco, entre 5 y 6 puntos básicos de Gini, siendo la diferencia en 2008, a diferencia del escenario 1, favorable a los hogares arrendatarios en 0,8 puntos. Por último, al minorar la renta bruta en el gasto que destinan los hogares al acceso a su vivienda habitual, tanto por adquisición como por alquiler (escenario 3), se obtiene que, desde el año 2012, la diferencia de desigualdad, favorable a los hogares propietarios, se sitúa por encima de los 8 puntos básicos del índice de Gini, cuando en 2008 esta diferencia era tan solo de 2,4 puntos.

Si nos fijamos en la evolución de la desigualdad de la renta bruta correspondiente a los hogares arrendatarios, observamos dos resultados de interés. En primer lugar, la irrupción de la crisis dio lugar a incrementos muy importantes de la desigualdad de la renta bruta en los tres escenarios de análisis (por encima de 5 puntos básicos de Gini), si bien entre 2012 y 2015 estos aumentos fueron mucho más moderados (en ningún caso por encima del medio punto básico de Gini). En cambio, en el caso de los hogares propietarios, la desigualdad, en los tres escenarios, descendió ligeramente entre 2008 y 2012 (entre 0,4 y 0,8 puntos), aunque en 2015, iniciada la recuperación económica, los índices de Gini respectivos aumentaron, retornando a valores similares a los previos a la crisis. Al extender el periodo de análisis hasta la consolidación de la recuperación en 2018, encontramos un segundo resultado interesante. Tanto los hogares con vivienda habitual en propiedad como arrendada muestran, en los tres escenarios, descensos en la desigualdad de la renta bruta. No obstante, hay que señalar que, mientras que los valores de los índices de Gini de 2018 correspondientes a los hogares con vivienda habitual son los menores de todo el periodo, los descensos de la desigualdad entre 2015 y 2018 para los hogares arrendatarios son bastante más moderados, situándose los valores de los índices de Gini, en los tres escenarios, solamente entre 2 y 3 décimas por debajo de los alcanzados en 2012, tras el gran aumento experimentado respecto de 2008.

La evolución del índice de Gini para el total de los hogares (línea azul en los cuatro paneles de la figura 7) muestra en los tres escenarios una cierta estabilidad, con apenas variación entre 2008 y 2018 (un aumento de 0,54 puntos en el escenario 1, y prácticamente mantenimiento en los escenarios 2 y 3). Si comparamos este hecho con los

²⁴ En la tabla A.1 del Anexo se recogen, para todos los escenarios, los valores del índice de Gini correspondientes a las cuatro definiciones de renta contempladas en el trabajo (bruta, disponible, bruta equivalente y disponible equivalente).

dos resultados anteriores, podemos afirmar que el elevado peso relativo que tiene en España la propiedad como forma de acceso a la vivienda habitual permitió amortiguar el impacto de la caída de rentas generado por la Gran Recesión en la desigualdad de la renta bruta de los hogares españoles. Una valoración en términos de bienestar social de este resultado requiere tener en cuenta también la evolución de la renta bruta media en ambos grupos de hogares. Si nos fijamos en los importes reflejados en la tabla 4, podemos ver que la renta bruta media de los hogares propietarios de su vivienda habitual, en el escenario de referencia, creció en términos nominales, entre 2008 y 2018, un 1%, mientras que la renta bruta media de los hogares arrendatarios lo hizo en un 4,7% (siendo el crecimiento para el total de los hogares del 0,2%). El crecimiento de la renta para el resto de las definiciones contempladas en el trabajo (renta disponible, y renta bruta y disponible equivalentes) también resulta favorable, en todos los escenarios, a los hogares que residen en régimen de alquiler.

5. Síntesis de conclusiones

Como se expuso en la introducción, nuestro propósito en este trabajo es aportar evidencia empírica que permita conocer en qué medida la forma de tenencia de la vivienda habitual de los hogares españoles, muy sesgada hacia el régimen de propiedad, ha podido influir en su bienestar a través de su impacto en la desigualdad de la renta. Aceptando que la elección de la forma de tenencia es endógena, y que los hogares adoptan sus decisiones con el propósito maximizar el bienestar, el análisis realizado calcula los efectos que esas decisiones tienen sobre la distribución de la renta y sobre la capacidad de consumo de los hogares después de afrontar los gastos de acceso a la vivienda.

Para analizar este impacto distributivo, se han planteado tres escenarios de análisis: dos basados en incrementar la renta de los hogares propietarios de su vivienda habitual en el importe anual estimado del autoconsumo que estos hacen de los servicios proporcionados por esta; y un tercero, consistente en ajustar la capacidad adquisitiva de los hogares minorando su renta en los pagos anuales realizados para acceder a la vivienda habitual, ya sean los alquileres pagados por los hogares arrendatarios o las anualidades satisfechas por los propietarios con deudas por adquisición pendientes. El periodo analizado, 2008 – 2018, permite contemplar ese impacto en la desigualdad a lo largo de una etapa que comprende el final de la fase expansiva, el periodo de la crisis financiera desde 2008 hasta 2013, así como los años posteriores de recuperación económica y de su consolidación, hasta 2018.

De forma sintética, los principales resultados obtenidos son los siguientes:

- A lo largo de todo el periodo analizado, la renta media de los hogares propietarios de su vivienda habitual, en todas sus definiciones (renta bruta, renta disponible, tanto si se tienen en cuenta o no las economías de escala asociadas con el tamaño del hogar) y para todo el periodo analizado, es superior, entre un 30% y un 45%, a la renta de los hogares que viven en régimen de alquiler.
- Salvo en el año 2008, la distribución de la renta de los hogares españoles es más desigual entre los que viven de alquiler que entre los hogares propietarios de su vivienda habitual. Este hecho se repite en todos los escenarios de análisis considerados. La combinación de este resultado con el resultante de la comparación de la renta media de los hogares propietarios y de los arrendatarios refleja las diferencias en bienestar existentes entre los hogares propietarios y arrendatarios.
- El ajuste de las distribuciones de la renta de los hogares correspondiente a la imputación de ingresos a los propietarios por el autoconsumo de los servicios que les proporciona su vivienda reduce de forma significativa la desigualdad. Esto sucede tanto si las

imputaciones se realizan en términos íntegros o minoradas en los pagos anuales por amortización de deudas e intereses vinculados a la financiación aplazada de la vivienda, si bien en este segundo caso, la corrección de la desigualdad por es algo menor.

- La minoración de la renta de los hogares en el importe de los gastos anuales en los que incurren para acceder a su vivienda habitual, tanto si se trata de los alquileres pagados por los hogares arrendatarios, como si se trata de los pagos de las anualidades correspondientes a la financiación aplazada de la compra de la vivienda, aumentan de forma notable la desigualdad de la renta. Este resultado se explica, fundamentalmente, por el importante peso que tienen los pagos por alquiler entre los hogares con menor renta.

- Las diferencias entre la renta media de los hogares con sustentador principal en edad de jubilación y la del resto de hogares apenas contribuyen a explicar la incidencia que tiene el régimen de acceso a la vivienda habitual en la desigualdad de la renta de los hogares españoles. Sin embargo, cuando se mide el impacto en la desigualdad a través de la minoración de la renta en los gastos de acceso a la vivienda habitual (escenario 3), la proporción creciente de hogares propietarios sin deudas vivas por adquisición, con edades medias superiores a las de los hogares propietarios con deudas pendientes y a las de los hogares arrendatarios, contribuye a aumentar la desigualdad con la que se distribuye la renta restante para el conjunto de los hogares.

Estos resultados permiten ofrecer la siguiente valoración final. La mayor capacidad adquisitiva que supone para los hogares propietarios la renta imputada por el autoconsumo de los servicios de vivienda habitual reduce de forma notable la desigualdad con la que se distribuye la renta entre el conjunto de los hogares españoles. En este sentido, el elevado peso relativo de la propiedad frente al alquiler existente en España ha contribuido durante la Gran Recesión, como hemos visto, a amortiguar de forma notable el impacto negativo del ciclo económico sobre la distribución de la renta, suavizando las pérdidas de bienestar, al contrarrestar la mayor volatilidad de los ingresos monetarios, especialmente en los hogares propietarios con menor renta. Sin embargo, a la vista de la evolución mostrada el régimen de arrendamiento, con una presencia cada vez mayor entre los nuevos hogares (opción de 2 de cada 3 nuevos hogares), paralela a un peso también creciente en la renta de los gastos de alquiler, es previsible que este efecto amortiguador de la desigualdad asociado con la propiedad vaya reduciéndose de forma sustancial.

Por supuesto, este trabajo no agota los temas por explorar dentro de esta línea de investigación. Los microdatos disponibles en la *EU Statistics on Income and Living Conditions* (EU-SILC) difundidos por Eurostat (2022) permiten extender el análisis realizado al resto de Estados miembros de la Unión Europea, lo que puede resultar especialmente interesante, teniendo en cuenta las importantes diferencias existentes en el peso relativo de las formas de tenencia de la vivienda habitual. La identificación de los factores determinantes que están detrás de la elección de la forma de tenencia es, sin duda, otro ámbito de investigación en el que debería profundizarse para tener valoraciones más completas sobre la relación existente entre acceso a la vivienda habitual y la desigualdad. Asimismo, consideramos relevante la realización del análisis desde una perspectiva de ciclo vital, ya que esto aportaría evidencia sobre los efectos que los cambios generacionales y el envejecimiento poblacional pueden tener en la relación entre desigualdad y forma de tenencia.

Referencias

- Ahn, N. y Sánchez-Marcos, V. (2017): “Emancipation under the great recession in Spain”, *Review of Economics of the Household*, 15(2): 477-495.
- Almeida, V., Barrios, S., Christl, M., De Poli, S., Tumino, A. y van der Wielen, W. (2021): “The impact of covid-19 on households income in the EU”, *Journal of Economic Inequality*, 19 (3): 413-431.
- Alves, P. y Urtasun, A. (2019): “Evolución reciente del mercado de la vivienda en España”, *Boletín Económico del Banco de España*, 2/2019: 1-11.
- Anand, S. y Harris, C. J. (1994): “Choosing a welfare indicator”, *American Economic Review*, 84(2): 226-231.
- Anghel, B., Basso, H., Bover, O., Casado, J. M., Hospido, L., Izquierdo, M., Kataryniuk, I. A., Lacuesta, A., Montero, J. M. y Vozmediano, E. (2018): “Income, consumption and wealth inequality in Spain”, *SERIEs*, 9: 351-387.
- Artola, M., Bauluz, L. y Martínez-Toledano, C. (2021): “Wealth in Spain 1900–2017 A Country of Two Lands”, *Economic Journal*, 31 (633): 129-155.
- Ayala, L. y Cantó, O. (2018): “The Driving Forces of Rising Inequality in Spain: Is there more to It than a deep worsening of low income households living standards?”, en B. Nolan (Ed.), *Inequality and Inclusive Growth in Rich Countries: Shared Challenges and Contrasting Fortunes*. Oxford: Oxford University Press.
- Balcázar, C. F., Ceriani, L., Olivieri, S. y Ranzani, M. (2017): “Rent-Imputation for Welfare Measurement: A Review of Methodologies and Empirical Findings”, *Review of Income and Wealth*, 63(4): 881-898.
- Banco de España (2022): “Préstamos y créditos a hogares e ISFLSH y sociedades no financieras”, *Estadística de tipos de interés*. Madrid: Banco de España. <https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a1906.pdf>
- Barceló, C. (2006): “Housing tenure and labour mobility: a comparison across European countries”, *Working Papers*, 0603, Banco de España. <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriad as/DocumentosTrabajo/06/Fic/dt0603e.pdf>
- Barrios-García, J. A. (2016): “Do homeowners cope better with economic crises in terms of employment? An analysis of micro panel data from Spain, 2004–2013”. *Housing Studies*: 32: 1-18.
- Bezrukovs, D., (2013): “The role of housing in wealth inequality in Eurozone countries”, *Conference on Household Finance and Consumption*, European Central Bank, 17-18 October 2013, Frankfurt. https://www.ecb.europa.eu/events/pdf/conferences/131017/papers/Session_6_Bezrukovs.pdf
- Borrowman, L., Kazakevitch, G. y Frost, L. (2017): “How long do households remain in housing affordability stress?”, *Housing Studies*, 32(7): 869-886.
- Cantó, O., Cebrián, I. y Moreno, G. (2019): “Household precariousness and youth living arrangements in Spain: Evidence for a complete business cycle”, *Ecineq Working Papers*, 2019-499. <http://www.ecineq.org/milano/WP/ECINEQ2019-499.pdf>
- Causa, O., Woloszko, N. y Leite, D. (2019): “Housing, wealth accumulation and wealth distribution: Evidence and stylized facts”, *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1588, OECD Publishing, Paris.

[https://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?cote=ECO/WKP\(2019\)58&docLanguage=En](https://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?cote=ECO/WKP(2019)58&docLanguage=En)

- Christl, M., S. De Poli, F. Figari, T. Hufkens, A. Papini y A. Tumino (2021): “The cushioning effect of fiscal policy in the EU during the COVID-19 pandemic”, *JRC Working Papers on Taxation and Structural Reforms*, 02/2021, European Commission, Joint Research Centre, Seville. <https://joint-research-centre.ec.europa.eu/system/files/2021-07/jrc125567.pdf>
- Davies, J. y Shorrocks, A. F. (2000): “The distribution of wealth”, en A. B. Atkinson y F. Bourguignon (eds.), *Handbook of Income Distribution*, vol. 1: 605-675. Amsterdam: Elsevier.
- Diewert, W. E., Nishimura, K. G., Shimizu, C. y Watanabe, T. (2020): “Measuring the Services of Durables and Owner Occupied Housing”, *Property Price Index*. Tokio: Springer. pp. 223-298.
- Dustmann, C., Fitzenberger, B. y Zimmermann, M. (2022): “Housing expenditure and income inequality”, *Economic Journal*, 132(645): 1709-1736.
- Elinder, M., Erixson, O. y Waldenström, D. (2018): “Inheritance and wealth inequality: Evidence from population registers”, *Journal of Public Economics*, 165: 17-30.
- Eurostat (2022): *EU Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC)*. Última actualización: 6/10/2022. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/database>
- Frick, J. R. y Grabka, M. M. (2003): “Imputed rent and income inequality: A decomposition analysis for Great Britain, West Germany and the US”, *Review of Income and Wealth*, 49(4): 513-537.
- Goerlich, F.J., (2020): “La Encuesta de Condiciones de Vida: evaluación de los cambios metodológicos en relación a la obtención de los ingresos”, *Hacienda Pública Española/Review of Public Economics*, 233(2): 85-116.
- Gradín, C. (2016): “Why is Income Inequality so High in Spain?”, en L. Cappellari, S. W. Polachek y K. Tatsiramos (eds.), *Income Inequality Around the World (Research in Labor Economics)*, 44. Bingley, UK: Emerald Group Publishing. pp. 109-177.
- Gradín, C. (2021): “Inequality by Population Groups and Income Sources: Accounting for Inequality Changes in Spain During the Recession”, *Review of Income and Wealth*, 67(2): 481-508.
- Gradín, C., Canto, O. y Del Rio, C. (2008): “Inequality, poverty and mobility: Choosing income or consumption as welfare indicators”, *Investigaciones Económicas*, 32(2): 169-200.
- He, Z. y Simmons, P., (2018): “A Life Cycle Model with Housing Tenure, Constrained Mortgage Finance and a Risky Asset under Uncertainty”, *Discussion Papers*, 18/18, Department of Economics, University of York.
- Hutchison, E.N. (1994): “Housing as an Investment? A Comparison of Returns from Housing with Other Types of Investment”, *Journal of Property Finance*, 5(2): 47-61.
- INE (2010): *Encuesta de Condiciones de Vida. Base 2013 - Año 2009*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística.
https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176807&menu=resultados&idp=1254735976608#!tabs-1254736195153

- INE (2014): *Encuesta de Condiciones de Vida. Base 2013 - Año 2013*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística.
https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176807&menu=resultados&idp=1254735976608#!tabs-1254736195153
- INE (2017): *Encuesta de Condiciones de Vida. Base 2013 - Año 2016*. Madrid Instituto Nacional de Estadística.
https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176807&menu=resultados&idp=1254735976608#!tabs-1254736195153
- INE (2019): *Encuesta de Condiciones de Vida. Metodología – 2005 (revisada 2019)*, Madrid: Instituto Nacional de Estadística.
http://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf
- INE (2020): *Encuesta de Condiciones de Vida. Base 2013 - Año 2019*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística.
https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176807&menu=resultados&idp=1254735976608#!tabs-1254736195153
- INE (2022): “Gasto en consumo final de los hogares”, *Indicadores de Calidad de Vida*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística.
https://www.ine.es/ss/Satellite?L=es_ES&c=INESeccion_C&cid=1259949590102&p=1254735110672&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayout¶m1=PYSDetalleFichaIndicador¶m3=1259947308577
- Kaas, L., Kocharkov, G. y Preugschat, E. (2017): “Wealth inequality and homeownership in Europe”, *Annals of Economics and Statistics*, 136: 27-54.
- Kaplan, G., La Cava, G. y Stone, T. (2018): “Household economic inequality in Australia”, *Economic Record*, 94 (305): 117-134.
- Karagiannaki, E. (2017): “The Impact of Inheritance on the Distribution of Wealth: Evidence from Great Britain”, *Review of Income and Wealth*, 63(2): 394-408.
- Kindermann, F. y Kohls, S., (2018): “Rental markets and wealth inequality in the Euro area”, University of Regensburg, unpublished. https://economics.uni-hohenheim.de/fileadmin/einrichtungen/economics/Lecture_Series_Abstracts/Kindermann_rental_markets.pdf
- López-García, M.A. (2001): *Política impositiva precios y stock de vivienda*. Madrid: Instituto de Estudios Fiscales.
- López-Laborda, J., Marín, C. y Onrubia, J. (2018): “¿Qué ha sucedido con el consumo y el ahorro en España durante la Gran Recesión? Un análisis por tipos de hogar”, *Revista Estadística Española*, 60 (197/ 2018): 301-340.
- López-Rodríguez, D. y Matea, M. Ll. (2019): “Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España”, *Boletín Económico, Artículos Analíticos*, 3/2019. Banco de España. pp. 1-18.
- Lux, M. y Sunega, P. (2014): “Public housing in the post-socialist states of Central and Eastern Europe: Decline and an open future”, *Housing Studies*, 29(4): 501-519.
- Martínez, R. y Navarro, C. (2016): “Has the Great Recession Changed the Deprivation Profile of Low Income Groups? Evidence from Spain”, *Hacienda Pública Española/Review of Public Economics*, 218: 79-104.

- Martínez-Toledano, C. (2017): “Housing bubbles, offshore assets and wealth inequality in Spain”, *WID.world Working Paper Series*, 2017/19. Paris School of Economics. <https://wid.world/document/spain-widworld-wp-2017-19-martineztoledano/>
- Nolan, B., Palomino, J. C., Van Kerm, P. y Morelli, S. (2021): “Intergenerational wealth transfers and wealth inequality in rich countries: What do we learn from Gini decomposition?”, *Economics Letters*, 199, DOI: [10.1016/j.econlet.2020.109701](https://doi.org/10.1016/j.econlet.2020.109701)
- Oficina Nacional de Prospectiva y Estrategia (2021): “Reducir la pobreza y la desigualdad y reactivar el ascensor social”, *España 2050. Fundamentos y propuestas para una Estrategia Nacional a Largo Plazo*, cap. 8. Madrid: Gobierno de España. pp. 317-350. https://www.lamoncloa.gob.es/presidente/actividades/Documents/2021/200521-Estrategia_Espana_2050_8.pdf
- Onrubia, J. (2019): “The forthcoming reform of the Spanish Living Conditions Survey: Extension proposals from an applied perspective”, *Spanish Journal of Statistics*, 1(1): 65-72.
- Onrubia, J., Rodado, M. C. y Ayala, L. (2009): “How Do Services of Owner Occupied Housing Affect Income Inequality and Redistribution”, *Journal of Housing Economics*, 18: 224-232.
- Palomino, J.C., Marrero, G.A., Nolan, B. y Rodríguez, J.G. (2022): “Wealth inequality, intergenerational transfers and family background”, *Oxford Economic Papers*, 74(3): 643-670.
- Poterba, J. y Sinai, T. (2008): “Tax expenditures for owner-occupied housing: Deductions for property taxes and mortgage interest and the exclusion of imputed rental income”, *American Economic Review: Papers & Proceedings*, 98(2): 84-89.
- Prendergast, L. A. y Staudte, R. G. (2016): “Quantile versions of the Lorenz curve”, *Electronic Journal of Statistics*, 10(2): 1896-1926.
- Radner, D. B. (1997): “Noncash Income, Equivalence Scales, and the Measurement of Economic Well-Being”, *Review of Income and Wealth*, 43(1): 71-88.
- Ródenas, C., Martí, M. y León, Á. (2019): “Economic stress in non-poor Spanish households during the Great Recession”, *Applied Economic Analysis*, 82(28): 19-45.
- Rosen, H.S. (2005): *Public Finance*. New York: R. Irwin/McGraw-Hill.
- Sanz, J. F. (2000): “Las ayudas fiscales a la adquisición de inmuebles residenciales en la nueva Ley del IRPF. Un análisis comparado a través del concepto de coste de uso”, *Hacienda Pública Española*, 155: 149-178.
- Saunders, P. y Siminski, P. (2005): “Home ownership and inequality: Imputed rent and income distribution in Australia”, *Economic Papers*, 24(4): 346-367.
- Smeeding, T. y Weinberg, D. (2001): “Towards a Uniform Definition of Household Income”, *Review of Income and Wealth*, 47: 1-24.
- Trapeznikova, I., (2019): “Measuring income inequality”, *IZA World of Labor 2019*, 462. DOI: [10.15185/izawol.462](https://doi.org/10.15185/izawol.462)
- Tunstall, R., Bevan, M., Bradshaw, J., Croucher, K., Duffy, S., Hunter, C., Jones, A., Rugg, J., Wallace, A. & Wilcox, S. (2013): “The Links Between Housing and Poverty”, *JRW Report*, April 2013. York, UK: Joseph Rowntree Foundation. <https://acash.org.pk/wp-content/uploads/2019/08/poverty-housing-options-full.pdf>

- Vacas-Soriano, C. y Fernández-Macías, E. (2018): “Income Inequality in the Great Recession from an EU-wide Perspective”, *CESifo Forum 2/2018*, 19 (2): 9-18.
- Villar, A. (2017): *Lectures on inequality, poverty and welfare*. New York: Springer International Publishing.
- Wiesel, I., Ralston, L. y Stone, W. (2021): “Understanding after-housing disposable income effects on rising inequality”, *Housing Studies*, DOI: [10.1080/02673037.2021.1882661](https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1882661)
- Yates, J. (1994): “Imputed Rent and Income Distribution”, *Review of Income and Wealth*, 40(1): 43-66.

ANEXO

Tabla A.1. Índices de Gini para las definiciones de renta bruta, disponible, bruta equivalente y disponible equivalente. Escenarios 0, 1, 2 y 3. (2008-2018)

	Renta bruta				Renta bruta equivalente			
	2008	2012	2015	2018	2008	2012	2015	2018
	<i>Escenario 0</i>				<i>Escenario 0</i>			
Total de hogares	0,3994	0,4019	0,4110	0,4044	0,3647	0,3732	0,3798	0,3687
Vivienda en propiedad	0,3964	0,3914	0,4014	0,3933	0,3605	0,3595	0,3653	0,3526
Vivienda en alquiler	0,3670	0,4200	0,4255	0,4196	0,3538	0,4140	0,4315	0,4177
	<i>Escenario 1</i>				<i>Escenario 1</i>			
Total de hogares	0,3643	0,3680	0,3738	0,3697	0,3302	0,3408	0,3433	0,3347
Vivienda en propiedad	0,3525	0,3485	0,3549	0,3479	0,3169	0,3175	0,3192	0,3075
Vivienda en alquiler	0,3581	0,4124	0,4135	0,4105	0,3447	0,4065	0,4201	0,4093
	<i>Escenario 2</i>				<i>Escenario 2</i>			
Total de hogares	0,3734	0,3765	0,3803	0,3734	0,3363	0,3487	0,3495	0,3390
Vivienda en propiedad	0,3659	0,3606	0,3646	0,3543	0,3268	0,3290	0,3283	0,3144
Vivienda en alquiler	0,3581	0,4124	0,4135	0,4105	0,3447	0,4065	0,4201	0,4093
	<i>Escenario 3</i>				<i>Escenario 3</i>			
Total de hogares	0,4284	0,4294	0,4365	0,4278	0,3912	0,4007	0,4052	0,3930
Vivienda en propiedad	0,4160	0,4081	0,4157	0,4030	0,3770	0,3757	0,3792	0,3629
Vivienda en alquiler	0,4402	0,4939	0,4965	0,4908	0,4222	0,4855	0,5014	0,4877
	<i>Escenario 0</i>				<i>Escenario 0</i>			
Total de hogares	0,3664	0,3654	0,3753	0,3666	0,3257	0,3322	0,3389	0,3250
Vivienda en propiedad	0,3621	0,3547	0,3652	0,3561	0,3201	0,3182	0,3240	0,3093
Vivienda en alquiler	0,3449	0,3881	0,3929	0,3807	0,3239	0,3754	0,3923	0,3726
	<i>Escenario 1</i>				<i>Escenario 1</i>			
Total de hogares	0,3314	0,3316	0,3379	0,3318	0,2938	0,3018	0,3042	0,2933
Vivienda en propiedad	0,3172	0,3106	0,3172	0,3089	0,2780	0,2773	0,2786	0,2649
Vivienda en alquiler	0,3362	0,3806	0,3807	0,3713	0,3156	0,3682	0,3808	0,3645
	<i>Escenario 2</i>				<i>Escenario 2</i>			
Total de hogares	0,3398	0,3394	0,3439	0,3349	0,2982	0,3090	0,3099	0,2972
Vivienda en propiedad	0,3304	0,3226	0,3269	0,3150	0,2866	0,2886	0,2878	0,2719
Vivienda en alquiler	0,3362	0,3806	0,3807	0,3713	0,3156	0,3682	0,3808	0,3645
	<i>Escenario 3</i>				<i>Escenario 3</i>			
Total de hogares	0,3982	0,3953	0,4033	0,3925	0,3542	0,3622	0,3665	0,3519
Vivienda en propiedad	0,3830	0,3722	0,3805	0,3664	0,3369	0,3354	0,3389	0,3205
Vivienda en alquiler	0,4262	0,4673	0,4673	0,4552	0,3988	0,4507	0,4626	0,4426

Fuente: Elaboración propia a partir de las ECV 2009, 2013, 2016 y 2019 (INE, 2010, 2014, 2017, 2020).