



Estudios sobre la Economía Española

Esfuerzo residencial y desigualdad económica en España: evidencia 2019-2024

FERNANDO PINTO

Estudios sobre la Economía Española 2026/08

Marzo 2026

fedea

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

Esfuerzo residencial y desigualdad económica en España: evidencia 2019–2024

Fernando Pinto
Universidad Rey Juan Carlos

Febrero 2026

Resumen ejecutivo

Este informe analiza la evolución y la distribución del esfuerzo residencial en España entre 2019 y 2024 a partir de microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida. El esfuerzo residencial, entendido como la proporción de la renta disponible destinada a gastos monetarios de vivienda, permite medir la presión presupuestaria efectiva que soportan los hogares.

Durante el periodo analizado, el gasto residencial medio mensual por hogar aumentó de manera importante, pasando de 610 euros en 2019 a 690 euros en 2024 (13%). Este incremento se explica por el encarecimiento de los suministros y del alquiler y, desde 2022, por el aumento de las cuotas hipotecarias asociado al endurecimiento de las condiciones financieras. En numerosos casos, el crecimiento del coste residencial ha superado el de la renta disponible, intensificando la presión sobre los presupuestos familiares.

La carga residencial presenta una estructura claramente desigual. Por régimen de tenencia, los hogares en alquiler registran el mayor esfuerzo medio (33,5 %), seguidos de los propietarios con deuda (30,7 %), mientras que los propietarios sin deuda muestran niveles sensiblemente inferiores (17,3 %), aunque no nulos debido al peso de los gastos corrientes de la vivienda.

La desigualdad por nivel de renta es especialmente marcada. Los hogares del primer quintil destinan en promedio el 36,2 % de su renta a la vivienda, frente al 13,6 % del quinto quintil. Las situaciones de sobreesfuerzo son también muy asimétricas: afectan al 17,3 % de los hogares del quintil inferior y solo al 1,2 % del superior. La vivienda actúa así como un gasto rígido que amplifica las diferencias económicas preexistentes y reduce significativamente la liquidez disponible en los tramos bajos de renta.

La vulnerabilidad residencial se concentra además en determinados perfiles. La incidencia del sobreesfuerzo alcanza el 18,9 % entre los hogares con baja intensidad laboral, frente al 7,4 % en los de alta intensidad. Los hogares unipersonales jóvenes presentan también niveles elevados de presión, asociados a la ausencia de economías de escala y a una mayor dependencia del alquiler. A ello se suman diferencias territoriales persistentes entre comunidades autónomas, reflejo de desequilibrios estables entre costes residenciales e ingresos.

Entre los propietarios con deuda, el momento de adquisición de la vivienda introduce una diferenciación adicional. El esfuerzo medio alcanza el 34,1 % entre quienes compraron entre 2019 y 2024, frente al 28,6 % entre quienes adquirieron entre 2012 y 2018 y al 23,8 % entre los compradores anteriores a 2011, lo que evidencia una mayor presión sobre los adquirentes recientes.

En conjunto, el esfuerzo residencial en España durante 2019–2024 muestra una estructura persistentemente regresiva y estrechamente vinculada a la renta, el régimen de tenencia, la estabilidad laboral y el momento de acceso a la vivienda. Como indicador de presión presupuestaria contemporánea, permite identificar con claridad los grupos donde se concentra la tensión económica asociada a la vivienda y pone de manifiesto el papel central del mercado residencial en la configuración de la desigualdad económica entre hogares.

1. Introducción

La vivienda constituye uno de los elementos más rígidos y determinantes de los presupuestos familiares, especialmente en economías en las que el coste residencial absorbe una parte sustancial de la renta disponible y donde la oferta de vivienda presenta una elasticidad reducida en el corto plazo. En este contexto, las tensiones en los mercados residenciales se trasladan con rapidez a las condiciones económicas de los hogares, afectando tanto a su capacidad de consumo como a su margen de ahorro y de adaptación ante perturbaciones adversas.

El periodo 2019–2024 proporciona un marco particularmente adecuado para analizar estas dinámicas. Durante estos años, los hogares en España han estado expuestos a una sucesión de shocks de naturaleza diversa, incluyendo la pandemia, el repunte inflacionario asociado al shock energético y el posterior endurecimiento de las condiciones financieras. Estas perturbaciones han tenido un impacto directo sobre los principales componentes del gasto residencial, como los suministros, los alquileres y, desde 2022, las cuotas hipotecarias, configurando un escenario de presión presupuestaria creciente.

En este trabajo, dicha presión se analiza a través del esfuerzo residencial, definido como la proporción de la renta disponible que los hogares destinan al conjunto de gastos monetarios asociados a la vivienda principal. Este indicador permite captar de forma sintética la carga financiera efectiva que la vivienda impone sobre los presupuestos familiares y resulta especialmente útil para examinarla desde una perspectiva distributiva. A diferencia de los indicadores agregados de precios o accesibilidad, el esfuerzo residencial permite identificar con precisión cómo se distribuye dicha carga entre hogares situados en distintas posiciones de la distribución de renta, bajo diferentes regímenes de tenencia, a lo largo del ciclo vital y en distintos territorios.

El análisis se basa en microdatos armonizados de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), lo que permite desarrollar una aproximación empírica estructurada y comparable. La disponibilidad de esta información hace posible no solo describir la evolución del esfuerzo residencial y su heterogeneidad, sino también contrastar las regularidades observadas mediante modelos econométricos asociativos, en concreto modelos Probit y OLS. Estos modelos no se interpretan en clave causal, sino como un ejercicio de validación estadística de los patrones descriptivos, una vez controladas las principales características demográficas, laborales y territoriales de los hogares.

Este informe desarrolla un análisis exclusivamente empírico y descriptivo. No formula recomendaciones normativas, no propone medidas de política pública ni realiza ejercicios contrafactuales. Su objetivo es caracterizar la estructura distributiva del esfuerzo residencial en España durante el periodo 2019–2024, identificar los colectivos en los que se concentra la mayor tensión y documentar la estabilidad de estos patrones en un contexto de cambios económicos relevantes.

2. Medición del esfuerzo residencial

El esfuerzo residencial se define como el cociente entre el gasto residencial mensual del hogar y su renta disponible. Este indicador permite aproximar la carga presupuestaria efectiva asociada a la vivienda principal y obtener una medida comparable entre hogares

con distintas estructuras y tamaños, una vez se introduce la renta equivalente para el análisis distributivo (Stone, 2006).

El enfoque adoptado en este trabajo es estrictamente monetario y contemporáneo. El objetivo no es medir el coste económico total de la vivienda a lo largo del ciclo vital, sino capturar la presión financiera que los pagos residenciales ejercen sobre el presupuesto mensual de los hogares en cada momento del tiempo.

2.1 Componentes del gasto residencial

El gasto residencial total se construye a partir de los módulos de vivienda principal del cuestionario de la Encuesta de Condiciones de Vida. En todos los casos, el indicador incluye exclusivamente pagos monetarios efectivamente afrontados por el hogar y excluye imputaciones de renta o valor de uso de la vivienda.

De acuerdo con la estructura del cuestionario, el gasto residencial incluye los siguientes componentes:

- Alquiler mensual o cuota hipotecaria total de la vivienda principal.
- Suministros de la vivienda, incluyendo electricidad, gas u otros combustibles, agua y calefacción.
- Gastos de comunidad.
- Impuesto sobre bienes inmuebles y otros tributos locales asociados a la vivienda.
- Seguro del hogar.

En el caso de los hogares propietarios con deuda, la ECV proporciona dos tipos de información relevantes. Por un lado, recoge el importe del último recibo mensual del préstamo hipotecario, especificando de forma expresa que dicho importe incluye tanto la amortización del principal como los intereses. Por otro lado, la encuesta pregunta de manera separada por el importe de los intereses pagados.

Aunque esta desagregación permite una caracterización más detallada de la carga financiera, en el cálculo del esfuerzo residencial se utiliza la cuota hipotecaria total. Esta decisión responde a que la cuota completa refleja el flujo monetario efectivo que el hogar debe afrontar cada mes y, por tanto, la restricción presupuestaria relevante desde el punto de vista del análisis del esfuerzo.

Esta elección implica una cautela interpretativa importante. En la propiedad con deuda, una parte del pago mensual constituye acumulación de patrimonio. Por este motivo, las comparaciones de esfuerzo entre alquiler y propiedad con hipoteca deben interpretarse como diferencias en presión presupuestaria contemporánea y no como comparaciones directas de bienestar intertemporal.

En los hogares propietarios sin deuda y en aquellos que ocupan la vivienda en régimen de cesión gratuita, el gasto residencial está compuesto exclusivamente por los gastos corrientes de la vivienda. Estos pagos, que incluyen suministros, tributos y gastos de comunidad, explican que el esfuerzo residencial de estos hogares sea positivo, incluso en ausencia de pagos asociados al acceso a la vivienda. Todas las estimaciones descriptivas y econométricas se obtienen utilizando los factores muestrales de la ECV para garantizar representatividad nacional. Asimismo, se aplican filtros conservadores de consistencia y valores extremos para evitar que observaciones anómalas distorsionen las medias: se

excluyen ratios de esfuerzo implausibles y registros inconsistentes con el régimen de tenencia declarado.

2.2 Renta disponible equivalente

La renta disponible del hogar se define según el estándar armonizado EU-SILC utilizado en la ECV e incorpora ingresos laborales y no laborales y transferencias monetarias, netas de impuestos directos y cotizaciones sociales. Por tanto, el análisis captura el efecto redistributivo agregado del sistema fiscal y de prestaciones sobre la capacidad económica de los hogares, pero no permite aislar componentes específicos ligados a fiscalidad de la vivienda (por ejemplo, deducciones, bonificaciones o medidas autonómicas concretas), que no se observan de manera desagregada en los microdatos.

Para el análisis distributivo, la renta disponible se expresa en términos equivalentes utilizando la escala OCDE modificada, conforme a las recomendaciones metodológicas de Eurostat (2024b) y OECD (2021). Esta escala asigna un valor de una unidad de consumo al primer adulto del hogar, 0,5 al resto de adultos y 0,3 a cada menor de catorce años.

La renta disponible equivalente se utiliza exclusivamente para ordenar a los hogares en quintiles de renta y como variable explicativa en los modelos econométricos. El esfuerzo residencial en porcentaje se calcula utilizando la renta disponible total del hogar en el denominador, de modo que el numerador y el denominador se refieren a la misma unidad presupuestaria. Esta estrategia evita introducir escalas de equivalencia en el cálculo de la ratio de esfuerzo y, al mismo tiempo, garantiza comparaciones distributivas consistentes entre hogares de distinta composición.

2.3 Umbrales de esfuerzo y análisis de sensibilidad

El análisis utiliza dos umbrales principales para caracterizar la intensidad de la carga residencial. En primer lugar, se adopta el umbral del treinta por ciento de la renta disponible como referencia de esfuerzo elevado. En segundo lugar, se emplea el umbral del cuarenta por ciento para identificar situaciones de sobre esfuerzo o tensión severa, en línea con la práctica habitual en las estadísticas europeas de sobrecarga residencial.

Con el fin de evaluar la robustez de los resultados, se realizan análisis de sensibilidad utilizando umbrales alternativos del veinticinco, treinta y cinco y cuarenta y cinco por ciento. Estos ejercicios no alteran la jerarquía distributiva ni la identificación de los colectivos más afectados, aunque sí modifican los niveles agregados de incidencia, como es esperable.

2.4 Indicador complementario de ingreso disponible después de los gastos de vivienda

Además de la medida porcentual de esfuerzo residencial, se emplea el ingreso disponible después de los gastos de vivienda como indicador complementario, siguiendo la literatura sobre vulnerabilidad económica (FOESSA, 2023). Este indicador resulta especialmente informativo en los tramos bajos de la distribución de renta, donde ratios similares de esfuerzo pueden corresponder a situaciones de restricción presupuestaria muy diferentes.

El ingreso disponible después de los gastos de vivienda se define como la diferencia entre la renta disponible equivalente del hogar y su gasto residencial mensual. Esta magnitud aproxima la liquidez remanente de la que dispone el hogar para cubrir el resto de los gastos esenciales y permite identificar hogares que, aun sin superar determinados umbrales

porcentuales de esfuerzo, disponen de un margen de maniobra extremadamente reducido tras atender los pagos asociados a la vivienda.

3. Dinámica del gasto residencial (2019–2024)

El gasto residencial de los hogares aumenta de manera sostenida a lo largo del periodo 2019–2024, reflejando la acumulación de presiones sobre los distintos componentes del coste de la vivienda. Este incremento se observa tanto en los pagos asociados al acceso a la vivienda como en los gastos corrientes, si bien con una intensidad desigual entre componentes.

Durante los primeros años del periodo, el aumento del gasto residencial viene explicado principalmente por el encarecimiento progresivo de los suministros y, en menor medida, del alquiler. A partir de 2022, se añade un nuevo factor de presión: el incremento de las cuotas hipotecarias, coincidiendo con el giro restrictivo de la política monetaria del Banco Central Europeo y la revisión de préstamos a tipo variable. La combinación de estos elementos configura un entorno de creciente tensión presupuestaria para una parte relevante de los hogares.

TABLA 1. Evolución del gasto residencial mensual¹

Euros corrientes. Media mensual por hogar

Año	Alquiler	Hipoteca	Suministros	Comunidad + IBI	Total residencial
2019	460	520	128	62	610
2020	465	525	131	64	620
2021	475	535	138	67	640
2022	490	550	149	68	655
2023	510	570	158	70	675
2024	530	585	164	74	690

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida 2019–2024.

¹ La tabla se presenta en euros corrientes. Dado que el resto del informe se apoya principalmente en ratios gasto sobre renta y en comparaciones distributivas dentro de cada año, los resultados no dependen de expresar estos importes en términos reales. Las columnas “Alquiler” y “Hipoteca” se refieren a pagos observados únicamente entre los hogares correspondientes a cada régimen de tenencia. El valor de “Total residencial” no resulta de la suma directa de estas columnas, ya que ningún hogar afronta simultáneamente pagos de alquiler y cuota hipotecaria por su vivienda principal. Este total refleja el gasto residencial monetario medio mensual por hogar en el conjunto de la muestra, incluyendo alquiler o hipoteca según corresponda, junto con los gastos corrientes de la vivienda. Todas las medias se calculan utilizando los factores de elevación de la Encuesta de Condiciones de Vida, por lo que corresponden a medias ponderadas representativas de la población residente en España.

La información recogida en la Tabla 1 pone de manifiesto varios patrones relevantes. En primer lugar, los suministros presentan los mayores incrementos relativos a lo largo del periodo, con un aumento acumulado superior al veinticinco por ciento entre 2019 y 2024. Este comportamiento es coherente con el shock energético y el repunte inflacionario observado a partir de 2021, que afectó de manera directa a los gastos corrientes de la vivienda.

En segundo lugar, el alquiler mantiene una trayectoria ascendente durante todo el periodo, reflejando la presión persistente en los mercados de alquiler, especialmente en áreas urbanas y regiones con mayor dinamismo demográfico y económico. Este aumento es gradual, pero continuo, y contribuye de forma significativa al crecimiento del gasto residencial total.

En tercer lugar, las cuotas hipotecarias muestran un perfil diferenciado. Hasta 2021, su evolución es relativamente estable en términos nominales. A partir de 2022, se observa una aceleración clara del crecimiento, en línea con el cambio de ciclo monetario y el aumento de los tipos de interés, que se traslada con especial intensidad a los hogares con préstamos a tipo variable o en fases iniciales de amortización.

En conjunto, el gasto residencial total crece a un ritmo superior al de la renta disponible equivalente durante buena parte del periodo, lo que intensifica la presión presupuestaria sobre los hogares. Este desajuste entre la evolución del coste residencial y la capacidad económica subyacente constituye el trasfondo sobre el que se articula el análisis distributivo posterior.

Conviene subrayar que el análisis se centra en flujos monetarios observables y no incorpora información patrimonial ni ratios de deuda sobre valor del activo, que no pueden inferirse de manera directa a partir de la ECV. Por tanto, la evolución observada debe interpretarse como resultado de cambios en los pagos efectivos y de la composición de los hogares por régimen de tenencia, y no como evidencia de una reducción o aumento del apalancamiento inmobiliario.

4. Régimen de tenencia y estructura del esfuerzo

La estructura del esfuerzo residencial está fuertemente condicionada por el régimen de tenencia de la vivienda principal. A lo largo de todo el periodo analizado, se observa una jerarquía clara y estable entre arrendatarios, propietarios con deuda y propietarios sin deuda, lo que confirma que la forma de acceso a la vivienda constituye uno de los determinantes centrales de la carga presupuestaria asociada a la vivienda.

Los hogares en alquiler presentan sistemáticamente los niveles más elevados de esfuerzo residencial. Los propietarios con deuda muestran esfuerzos también elevados, aunque ligeramente inferiores a los de los arrendatarios en promedio. Por último, los propietarios sin deuda constituyen el grupo con menor carga relativa, si bien su esfuerzo no es nulo y presenta una dispersión considerable.

TABLA 2. Esfuerzo residencial medio por régimen de tenencia

Régimen de tenencia	Esfuerzo medio (%)	Desv. estándar	N
Alquiler	33,5	14,2	8.215
Propiedad con deuda	30,7	13,5	11.482
Propiedad sin deuda	17,3	9,8	9.764

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida 2019–2024.

Notas: el esfuerzo residencial se calcula como gasto residencial mensual sobre renta disponible del hogar. El gasto incluye alquiler o cuota hipotecaria total y gastos corrientes de la vivienda principal.

La diferencia entre alquiler y propiedad con deuda refleja dos mecanismos que operan simultáneamente. Por un lado, los hogares arrendatarios están más expuestos a la volatilidad de los precios de mercado, especialmente en contextos de fuerte presión de demanda. Por otro lado, en el caso de los propietarios con deuda, el esfuerzo incorpora la amortización del principal, lo que eleva contablemente la carga mensual aun cuando parte del pago constituya acumulación de patrimonio.

Esta última consideración es relevante para la interpretación de los resultados. Las comparaciones de esfuerzo entre alquiler y propiedad con deuda deben entenderse como comparaciones de presión presupuestaria contemporánea y no como comparaciones directas de bienestar intertemporal. Desde la perspectiva del flujo monetario mensual, ambos grupos afrontan obligaciones de pago elevadas, pero su significado económico a largo plazo es distinto.

El esfuerzo medio observado entre los propietarios sin deuda, que se sitúa en torno al diecisiete por ciento, puede resultar a primera vista elevado. Sin embargo, este resultado se explica por la combinación de dos factores. En primer lugar, los gastos corrientes de la vivienda, como suministros, tributos locales y gastos de comunidad han experimentado incrementos significativos durante el periodo analizado y representan una fracción no despreciable del presupuesto mensual. En segundo lugar, entre los propietarios sin deuda se concentran hogares con niveles de renta relativamente bajos, en particular hogares de mayor edad, para los cuales estos gastos corrientes generan un esfuerzo proporcionalmente elevado. Se trata, por tanto, de un efecto de denominador más que de una carga financiera comparable a la del alquiler o la hipoteca.

La jerarquía entre regímenes de tenencia no es un fenómeno coyuntural. Las diferencias de esfuerzo se mantienen estables a lo largo de todos los años del periodo 2019–2024 y reproducen patrones ampliamente documentados en la literatura internacional. Esta persistencia indica que el régimen de tenencia actúa como un determinante estructural de la carga residencial y no como un factor transitorio ligado al ciclo económico.

5. Desigualdad vertical: renta y esfuerzo residencial

La relación entre la posición del hogar en la distribución de renta y el esfuerzo residencial presenta un patrón marcadamente decreciente y extraordinariamente estable a lo largo del periodo 2019–2024. Este gradiente constituye uno de los resultados más robustos del análisis. A medida que aumenta la renta disponible equivalente, la proporción de ingresos destinada a los gastos residenciales disminuye de forma casi monótona, configurando una estructura claramente regresiva de la carga asociada a la vivienda principal.

La utilización de la renta disponible equivalente para clasificar a los hogares por quintiles resulta esencial en este contexto, ya que permite comparar unidades familiares de distinto tamaño y composición en términos de capacidad económica real. El esfuerzo residencial, por su parte, se mantiene definido como ratio entre gasto residencial y renta disponible del hogar, preservando la coherencia presupuestaria del indicador.

TABLA 3. Esfuerzo residencial medio según quintil de renta equivalente

Quintil	Esfuerzo medio (%)	Error estándar	N
Q1	36,2	0,41	6.920
Q2	28,7	0,37	7.010
Q3	24,5	0,34	6.840
Q4	19,1	0,30	6.512
Q5	13,6	0,28	6.179

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida 2019–2024.

Notas: los quintiles se construyen a partir de la renta disponible equivalente según la escala OCDE modificada. El esfuerzo se calcula como gasto residencial mensual sobre renta disponible del hogar.

La lectura conjunta de estos valores revela un patrón característico. La brecha de esfuerzo entre el primer y el segundo quintil es notablemente mayor que la que separa los quintiles superiores. Esto indica que la reducción del esfuerzo no se produce de forma proporcional a lo largo de toda la distribución, sino que se concentra de manera especialmente intensa en la parte baja. En términos económicos, pequeños aumentos de renta o cambios en la composición del hogar pueden aliviar de forma significativa la presión residencial una vez superado un umbral mínimo de holgura presupuestaria.

Este comportamiento es relevante porque pone de manifiesto que la vivienda actúa como un gasto particularmente restrictivo para los hogares con menor margen de maniobra. En estos tramos, la carga residencial absorbe una fracción elevada del presupuesto, limitando la capacidad de cubrir otros gastos esenciales y reduciendo la resiliencia ante perturbaciones adversas.

5.1 Incidencia del sobreesfuerzo residencial

La aproximación basada en el esfuerzo medio se complementa con el análisis del sobreesfuerzo, definido como una ratio gasto residencial sobre renta superior al cuarenta por ciento. Este umbral permite identificar situaciones de tensión severa y capturar no solo diferencias de nivel, sino también diferencias en el riesgo de experimentar una carga residencial excesiva.

TABLA 4. Sobreesfuerzo residencial superior al 40 por ciento por quintil de renta

Quintil	Sobreesfuerzo (%)	Error estándar
Q1	17,3	0,24
Q2	12,4	0,21
Q3	8,1	0,18
Q4	4,5	0,13
Q5	1,2	0,07

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida 2019–2024.

El gradiente de sobreesfuerzo es aún más pronunciado que el observado en los esfuerzos medios. Los hogares del primer quintil presentan una probabilidad de situarse en sobreesfuerzo más de diez veces superior a la del quinto quintil. Esta diferencia se mantiene estable a lo largo del periodo analizado y no desaparece al introducir controles demográficos y de composición en análisis posteriores.

La distribución del sobreesfuerzo pone de relieve la naturaleza profundamente asimétrica de la carga residencial. Las situaciones de tensión severa se concentran casi exclusivamente en los estratos inferiores de renta, mientras que resultan marginales entre los hogares con mayor capacidad económica.

5.2 Ingreso disponible después de los gastos de vivienda y restricciones de liquidez

El análisis del esfuerzo porcentual se refuerza mediante el uso del ingreso disponible después de los gastos de vivienda, definido como la renta disponible equivalente del hogar menos el gasto residencial mensual. Este indicador permite identificar situaciones en las que, aun sin superar determinados umbrales de esfuerzo, el margen de liquidez restante tras atender los gastos de vivienda es muy reducido.

Los resultados muestran que los hogares situados en los dos primeros quintiles experimentan una merma de liquidez significativamente mayor que el resto, lo que limita su capacidad para sostener niveles de consumo básico y para absorber shocks negativos. En estos casos, el esfuerzo residencial no solo es elevado en términos relativos, sino que se traduce en restricciones materiales persistentes.

La consistencia entre los distintos indicadores refuerza la interpretación de que la carga residencial actúa como un mecanismo amplificador de la desigualdad económica. Los hogares con menor renta no solo destinan una proporción superior de sus ingresos a la

vivienda, sino que afrontan un riesgo sustancialmente mayor de encontrarse en situaciones de tensión severa y de disponer de un margen presupuestario muy reducido tras cubrir los gastos residenciales.

6. Intensidad laboral y composición del hogar

La intensidad laboral² del hogar constituye uno de los determinantes más sólidos del esfuerzo residencial y, en particular, de la probabilidad de experimentar situaciones de sobreesfuerzo. Incluso a igualdad de renta equivalente, los hogares con menor vinculación al mercado de trabajo afrontan una carga residencial relativa más elevada, lo que sugiere que la intensidad laboral captura dimensiones adicionales de vulnerabilidad económica no plenamente recogidas por el nivel medio de ingresos.

Este patrón es coherente con la naturaleza de la renta laboral en los hogares de baja intensidad, caracterizada con frecuencia por discontinuidad ocupacional, mayor volatilidad de ingresos y menor capacidad de ajuste ante incrementos inesperados de los gastos residenciales. En estos contextos, la vivienda actúa como un gasto rígido que amplifica la fragilidad presupuestaria.

TABLA 5. Sobreesfuerzo residencial superior al 40 por ciento según intensidad laboral del hogar

Intensidad laboral	Sobreesfuerzo (%)	Error estándar	N
Alta	7,4	0,11	8.920
Media	12,5	0,17	9.510
Baja	18,9	0,23	10.031

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida 2019–2024.

Los resultados muestran un gradiente claro y monótonico. Los hogares con alta intensidad laboral presentan tasas de sobreesfuerzo relativamente reducidas, mientras que los hogares con baja intensidad laboral concentran casi una quinta parte de situaciones de tensión severa. La magnitud de estas diferencias indica que la intensidad laboral no es únicamente un reflejo de la renta anual, sino un factor estructural que condiciona la capacidad del hogar para sostener pagos residenciales elevados de forma continuada.

La interacción entre intensidad laboral y régimen de tenencia refuerza este diagnóstico. Los niveles más altos de sobreesfuerzo se observan entre los hogares de baja intensidad

² La intensidad laboral del hogar se define conforme a la metodología armonizada de EU-SILC. Se calcula como la proporción entre el número total de meses efectivamente trabajados por los miembros del hogar en edad laboral (18–64 años) y el número total de meses potenciales de trabajo de esos mismos miembros durante el año de referencia. A partir de este indicador continuo, los hogares se clasifican en tres categorías: baja intensidad laboral (intensidad $\leq 0,20$), intensidad media ($0,20 < \text{intensidad} \leq 0,55$) y alta intensidad laboral (intensidad $> 0,55$). El sobreesfuerzo residencial se define como una ratio gasto residencial sobre renta disponible superior al 40 por ciento.

laboral que residen en alquiler o que han accedido recientemente a la propiedad con deuda. En estos casos, la combinación de ingresos inestables y elevados pagos residenciales sitúa a los hogares en la parte más alta de la distribución de riesgo.

La composición del hogar también desempeña un papel relevante. Los hogares unipersonales jóvenes presentan niveles de esfuerzo residencial y de sobreesfuerzo superiores a la media, incluso tras considerar su posición en la distribución de renta. La ausencia de economías de escala y la mayor dependencia del mercado de alquiler explican en buena medida esta mayor exposición a la tensión residencial.

En contraste, los hogares con varios adultos ocupados muestran una capacidad significativamente mayor para absorber incrementos del gasto residencial, lo que se traduce en menores tasas de sobreesfuerzo. Esta diferencia subraya la importancia de considerar simultáneamente la intensidad laboral y la estructura del hogar para comprender la distribución de la carga residencial.

7. Heterogeneidad territorial: diferencias estables en el periodo analizado

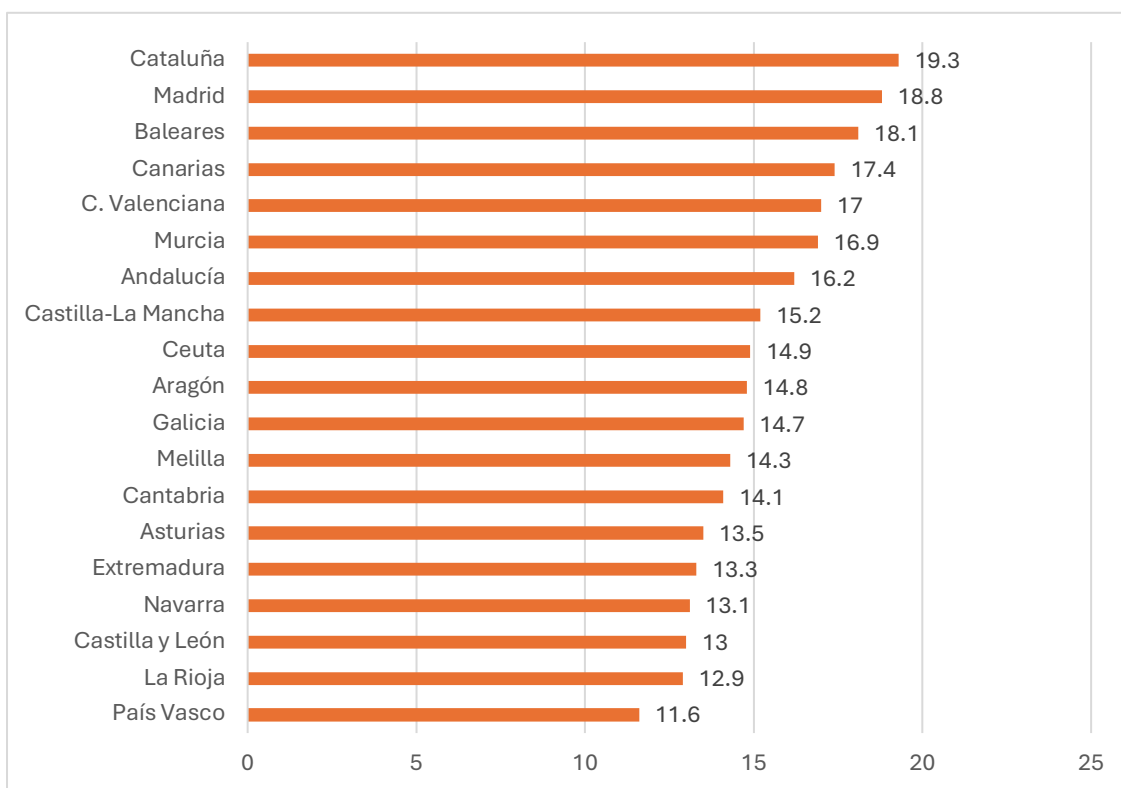
Las diferencias territoriales en el esfuerzo residencial reflejan una combinación de factores que operan simultáneamente: variaciones en los precios de la vivienda, diferencias en los niveles de renta disponible equivalente, estructura demográfica de los hogares, composición del parque residencial y dinámicas locales de demanda. La Encuesta de Condiciones de Vida permite observar estas disparidades a nivel de comunidad autónoma, aunque no descomponer de manera causal el peso relativo de cada uno de estos elementos.

Durante el periodo 2019–2024, la ordenación territorial en términos de sobreesfuerzo residencial muestra una notable estabilidad. A lo largo de los cinco años analizados, determinadas comunidades autónomas se sitúan de forma recurrente en la parte alta de la distribución, mientras que otras presentan sistemáticamente niveles más reducidos de tensión. Esta estabilidad debe interpretarse como persistencia dentro del periodo considerado y no como evidencia de rigidez estructural a largo plazo.

En particular, comunidades como Cataluña, Madrid, Baleares, Canarias y la Comunidad Valenciana presentan de manera consistente una incidencia elevada de sobreesfuerzo residencial. En el extremo opuesto, País Vasco, Navarra, Aragón y Castilla y León se sitúan de forma recurrente entre las comunidades con menor proporción de hogares en situación de tensión severa. La repetición de este patrón incluso en los años de mayor presión inflacionaria sugiere que las diferencias territoriales no responden únicamente a shocks coyunturales, sino que están vinculadas a desequilibrios locales entre costes residenciales e ingresos.

No obstante, la interpretación de estas diferencias debe hacerse con cautela. El indicador de esfuerzo territorial combina inevitablemente información sobre niveles de precios y niveles de renta, y la ECV no permite aislar de forma limpia la contribución de cada uno de estos factores. En consecuencia, los rankings regionales no deben entenderse como medidas puras de encarecimiento de la vivienda ni como indicadores exclusivos de pobreza, sino como reflejo conjunto de ambas dimensiones.

Gráfico 1. Porcentaje de hogares con sobreesfuerzo residencial superior al 40 por ciento por comunidad autónoma



Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida 2019–2024.

La estabilidad observada en la clasificación regional es relevante desde el punto de vista analítico. Indica que, dentro del periodo analizado, las diferencias territoriales constituyen una fuente adicional de desigualdad en la carga residencial, que se superpone a las disparidades por renta, régimen de tenencia e intensidad laboral descritas en las secciones anteriores. Sin embargo, dada la duración limitada del horizonte temporal, estos resultados deben interpretarse como evidencia descriptiva de estabilidad reciente y no como una caracterización definitiva de estructuras de largo plazo.

8. Cohortes hipotecarias y exposición diferencial al ciclo financiero

El análisis por cohortes de adquisición de la vivienda permite introducir una dimensión adicional de heterogeneidad dentro del grupo de propietarios con deuda. La Encuesta de Condiciones de Vida recoge el año de adquisición del inmueble, lo que hace posible aproximar diferencias relevantes entre hogares en función del momento de entrada en el mercado residencial.

Debe tenerse en cuenta que las cohortes de adquisición no son plenamente comparables en términos sociodemográficos. Los hogares difieren sistemáticamente en edad, nivel de renta, tamaño y estructura familiar, así como en su posición en el ciclo vital y laboral. En consecuencia, las diferencias de esfuerzo observadas entre cohortes reflejan tanto el

momento de entrada en el mercado residencial como estas características estructurales, que no pueden separarse completamente con la información disponible.

Estas diferencias reflejan, de forma conjunta, dos elementos fundamentales. Por un lado, el nivel de precios de acceso a la vivienda en el momento de la compra, que condiciona el importe inicial del préstamo. Por otro, la fase del ciclo de amortización y la exposición a las condiciones financieras vigentes, especialmente relevante en un periodo marcado por un cambio brusco de la política monetaria a partir de 2022.

Es importante subrayar que el análisis se basa exclusivamente en flujos monetarios observables. La ECV no permite reconstruir de forma precisa ratios patrimoniales como deuda sobre valor del activo ni distinguir con exactitud entre hipotecas a tipo fijo y variable. En consecuencia, los resultados se interpretan como diferencias en presión presupuestaria asociadas al momento de adquisición, y no como estimaciones estructurales de riesgo financiero.

Los hogares que adquirieron su vivienda antes de 2011 presentan, en promedio, los niveles más reducidos de esfuerzo residencial entre los propietarios con deuda. Este resultado es coherente con una mayor amortización acumulada y con precios de acceso relativamente inferiores a los observados en periodos posteriores. En estas cohortes, la cuota hipotecaria mensual refleja principalmente una fase avanzada del ciclo de amortización, con menor peso relativo de la carga financiera sobre la renta disponible actual.

Las cohortes que accedieron a la vivienda entre 2012 y 2018 muestran esfuerzos intermedios. Este periodo se caracteriza por una estabilización gradual de los precios tras la corrección posterior a la crisis financiera y por un entorno de tipos de interés históricamente bajos. La combinación de ambos factores se traduce en una carga residencial significativa, pero inferior a la observada entre los adquirentes más recientes.

Por último, los hogares que compraron su vivienda entre 2019 y 2024 concentran los niveles más elevados de esfuerzo residencial. Este resultado es consistente con dos fenómenos simultáneos: el aumento sostenido de los precios de compra en un contexto de recuperación de la demanda y mayor tensión en determinadas áreas urbanas, y el endurecimiento de las condiciones financieras desde 2022, que incrementa el coste de financiación y la sensibilidad de las cuotas hipotecarias a los cambios en los tipos de interés.

TABLA 6. Esfuerzo residencial medio por cohorte hipotecaria

Cohorte de adquisición	Esfuerzo medio (%)	Error estándar	N
Antes de 2011	23,8	0,42	3.915
2012–2018	28,6	0,39	3.887
2019–2024	34,1	0,46	3.680

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida 2019–2024.

Notas: se incluyen únicamente hogares propietarios con deuda. El esfuerzo se define como gasto residencial mensual sobre renta disponible del hogar.

La progresión ascendente del esfuerzo entre cohortes pone de manifiesto una estratificación clara dentro del colectivo de propietarios con hipoteca. No todos los deudores hipotecarios afrontan la misma presión presupuestaria, y el momento de entrada en el mercado residencial emerge como un factor clave para comprender esta heterogeneidad.

Este resultado no altera la conclusión general sobre el papel del régimen de tenencia, pero sí matiza su interpretación. Mientras que los propietarios con deuda más antiguos se benefician de una combinación de amortización acumulada y condiciones de acceso relativamente favorables, los adquirentes más recientes se encuentran más expuestos a un entorno de precios elevados y mayor volatilidad financiera, lo que se traduce en esfuerzos residenciales sensiblemente superiores.

9. Modelos econométricos: validación de regularidades estadísticas

Los patrones descriptivos documentados en las secciones anteriores se contrastan mediante modelos econométricos con el objetivo de evaluar si las asociaciones observadas se mantienen una vez controladas las principales características demográficas, laborales y territoriales de los hogares. El propósito de este ejercicio es estrictamente confirmatorio y asociativo: no se pretende establecer relaciones causales ni identificar efectos de política, sino comprobar la robustez estadística de las regularidades observadas en el análisis descriptivo.

Dos cuestiones de identificación deben señalarse de forma explícita. En primer lugar, el régimen de tenencia de la vivienda no es una elección aleatoria, por lo que las diferencias asociadas a alquiler y propiedad deben interpretarse como asociaciones condicionadas. En segundo lugar, las comparaciones territoriales combinan diferencias en precios y en ingresos, lo que limita la interpretación causal de los coeficientes regionales. Para mitigar estos problemas, todas las especificaciones incorporan efectos fijos región por año, que absorben shocks comunes y heterogeneidad inobservable persistente a nivel territorial.

Se estiman dos modelos complementarios. El primero es un modelo Probit que analiza la probabilidad de que el hogar declare dificultades para afrontar los gastos asociados a la vivienda. El segundo es un modelo de mínimos cuadrados ordinarios en el que la variable dependiente es el esfuerzo residencial continuo, expresado en porcentaje.

9.1 Modelo Probit: probabilidad de declarar dificultades para afrontar los gastos de vivienda

El modelo Probit utiliza como variable dependiente la declaración de dificultades para afrontar los pagos asociados a la vivienda principal. Los coeficientes se presentan en forma de efectos marginales evaluados en la media de las covariables, lo que facilita su interpretación en términos de cambios en probabilidades.

TABLA 8. Modelo Probit

Efectos marginales sobre la probabilidad de declarar dificultades de pago.

Variable	Efecto marginal	Error estándar	Significación
Renta disponible (log)	-0,021	0,003	***
Edad	-0,005	0,002	**
Propietario sin deuda	-0,034	0,014	**
Propietario con deuda	0,017	0,007	**
Baja intensidad laboral	0,029	0,011	***
Tamaño del hogar (equivalizado)	-0,008	0,004	*
Efectos fijos región por año	Sí		
Observaciones	33.972		
Pseudo R ²	0,118		

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida 2019–2024.

Notas: errores estándar robustos. Los efectos marginales se evalúan en la media de las covariables.

Significación: * $p < 0,10$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$.

Los resultados del modelo Probit confirman de manera nítida las regularidades descriptivas. Un mayor nivel de renta disponible reduce de forma significativa la probabilidad de declarar dificultades para afrontar los gastos de vivienda. La edad actúa como un factor amortiguador, mientras que la baja intensidad laboral incrementa sustancialmente el riesgo de tensión residencial.

En cuanto al régimen de tenencia, la condición de propietario con deuda se asocia con una mayor probabilidad de declarar dificultades, mientras que los propietarios sin deuda presentan una probabilidad significativamente menor. Estas asociaciones persisten tras controlar por renta, composición del hogar y efectos fijos región por año, lo que refuerza la interpretación de que el régimen de tenencia constituye un correlato relevante de la presión presupuestaria.

9.2 Modelo OLS: determinantes del esfuerzo residencial

El segundo ejercicio econométrico utiliza como variable dependiente el esfuerzo residencial continuo, expresado como porcentaje de la renta disponible del hogar. Este modelo permite cuantificar diferencias medias de esfuerzo entre grupos y evaluar la contribución relativa de las distintas características del hogar.

Los errores estándar se agrupan a nivel de comunidad autónoma para capturar heterogeneidad no observada y posibles correlaciones intra regionales.

TABLA 9. Modelo OLS

Variable	Coefficiente	Error estándar	Significación
Renta disponible (log)	-0,065	0,011	***
Edad	0,004	0,002	**
Propietario con deuda	0,073	0,019	***
Propietario sin deuda	-0,042	0,015	**
Baja intensidad laboral	0,058	0,017	***
Hogar unipersonal joven	0,066	0,022	***
Efectos fijos región por año	Sí		
Observaciones	33.972		
R² ajustado	0,294		

Fuente: elaboración propia a partir de los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida 2019–2024.

Notas: errores estándar agrupados por comunidad autónoma.

Significación: * $p < 0,10$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$.

Debe señalarse una consideración mecánica en la interpretación del coeficiente asociado a la renta disponible. Dado que el esfuerzo residencial se define como el cociente entre gasto residencial y renta del hogar, esta última forma parte del denominador de la variable dependiente. La inclusión simultánea del logaritmo de la renta como regresor implica que parte de la asociación negativa estimada responde a esta relación aritmética. Por tanto, el coeficiente debe interpretarse como una correlación condicionada y no como evidencia de un efecto independiente de la renta sobre el esfuerzo residencial.

Los coeficientes del modelo OLS reproducen con notable fidelidad la estructura documentada en el análisis descriptivo. El esfuerzo residencial disminuye de manera significativa con la renta disponible y aumenta entre los hogares con propiedad con deuda, baja intensidad laboral y hogares unipersonales jóvenes³. La condición de propietario sin deuda se asocia con un esfuerzo significativamente menor, coherente con la evidencia presentada en secciones anteriores.

El grado de ajuste del modelo es elevado para un análisis basado en microdatos de gasto, lo que sugiere que la variación del esfuerzo residencial puede explicarse en gran medida por un conjunto relativamente compacto de características económicas, demográficas y territoriales.

Como comprobación adicional, se estimaron especificaciones ampliadas que permiten que el efecto marginal de la renta varíe a lo largo de la distribución (mediante interacciones entre renta equivalente y quintiles). Los resultados confirman que la reducción del esfuerzo

³ A efectos operativos, se define como hogar unipersonal joven aquel compuesto por una única persona de entre 18 y 34 años, en línea con la literatura sobre transición residencial y emancipación temprana.

asociada a aumentos de renta es más intensa en los tramos bajos, coherente con la convexidad ya documentada en la evidencia descriptiva. Esta extensión refuerza el diagnóstico principal y no altera las conclusiones del informe.

10. Conclusiones y síntesis final

La evidencia presentada a lo largo de este trabajo muestra que el esfuerzo residencial en España durante el periodo 2019–2024 presenta una estructura claramente regresiva y estable, diferenciada de forma sistemática por renta, régimen de tenencia, intensidad laboral, composición del hogar y territorio. Los hogares situados en los dos primeros quintiles de la distribución de renta afrontan niveles de esfuerzo significativamente superiores y concentran una proporción desproporcionada de situaciones de sobreesfuerzo residencial, incluso en un contexto de recuperación parcial del empleo y de aumento nominal de los ingresos.

El análisis por régimen de tenencia confirma que el alquiler constituye el ámbito de mayor presión presupuestaria, seguido de la propiedad con deuda, especialmente entre los hogares que accedieron más recientemente al mercado residencial. En estos casos, la combinación de precios de entrada elevados y endurecimiento de las condiciones financieras desde 2022 ha intensificado la carga mensual asociada a la vivienda. Los propietarios sin deuda, aun presentando niveles medios de esfuerzo sensiblemente inferiores, no están exentos de presión, debido al peso creciente de los gastos corrientes y a la presencia de hogares con niveles de renta reducidos.

La dimensión laboral añade una capa adicional de desigualdad. Los hogares con baja intensidad laboral muestran tasas de sobreesfuerzo claramente superiores, lo que indica que la inserción en el mercado de trabajo no solo condiciona el nivel medio de renta, sino también la capacidad de absorber incrementos del coste residencial. Del mismo modo, determinadas tipologías de hogar, en particular los hogares unipersonales jóvenes, presentan una exposición elevada a la tensión residencial, coherente con la ausencia de economías de escala y una mayor dependencia del mercado de alquiler.

Las diferencias territoriales observadas durante el periodo analizado son relativamente estables y reflejan desequilibrios persistentes entre costes residenciales e ingresos equivalentes a nivel regional. No obstante, estas diferencias deben interpretarse con cautela, dado que el indicador territorial combina inevitablemente ambas dimensiones y la ECV no permite aislar de forma causal su contribución relativa.

La consistencia entre la evidencia descriptiva y los resultados de los modelos econométricos refuerza la robustez del diagnóstico. Las asociaciones observadas entre esfuerzo residencial y renta, tenencia, intensidad laboral y características del hogar persisten tras controlar por un amplio conjunto de covariables y efectos fijos región por año. En coherencia con el alcance inferencial de los datos, estos resultados se interpretan como regularidades estadísticas y no como efectos causales.

El esfuerzo residencial se revela como un indicador sintético útil de la dificultad económica asociada a la vivienda, en términos de presión presupuestaria contemporánea. Su capacidad para capturar diferencias distributivas persistentes y para identificar colectivos especialmente expuestos a la tensión residencial lo convierte en una herramienta

informativa relevante para comprender cómo las dinámicas del mercado de la vivienda se traducen en desigualdades económicas entre hogares.

11. Referencias bibliográficas

Banco de España (2023). *Boletín Económico: Mercado inmobiliario español*. Madrid: Banco de España.

Colegio de Registradores (2024). *Estadística Registral Inmobiliaria 2024*. Madrid: Registradores de España.

European Central Bank (2023). *Household Finance and Consumption Survey (HFCS): Results for the Euro Area*. Frankfurt: ECB.

Eurofound (2020). *Housing affordability in Europe: Drivers and challenges*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.

Eurostat (2024a). *Housing cost overburden rate (hbs_str_t210)*. Luxembourg: Eurostat.

Eurostat (2024b). *EU-SILC and ECV: Methodological guidelines*. Luxembourg: Eurostat.

FOESSA (2023). *VIII Informe sobre exclusión y desarrollo social en España*. Madrid: Fundación FOESSA.

Housing Europe (2023). *The State of Housing in the EU 2023*. Brussels: Housing Europe Observatory.

Instituto Nacional de Estadística (INE) (2024a). *Encuesta de Condiciones de Vida (ECV): Microdatos 2019–2024*. Madrid: INE.

Instituto Nacional de Estadística (INE) (2024b). *Índices de precios de vivienda (IPV)*. Madrid: INE.

Instituto Nacional de Estadística (INE) (2024c). *Índice de Precios de Consumo (IPC)*. Madrid: INE.

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (MITMA) (2024). *Observatorio de Vivienda y Suelo: Informe anual 2024*. Madrid: MITMA.

OECD (2021). *Affordable Housing Database*. Paris: OECD Publishing.

Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151–184.