

EL MERCADO DE ALQUILER

FUENTE DE DESIGUALDAD SOCIAL



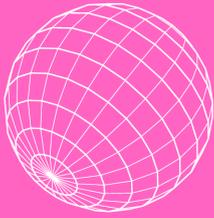
Grupo de Estudios
Críticos Urbanos

Javier Gil

Miguel García-Duch

Lorenzo Vidal

Miguel A. Martínez



Grupo de Estudios Críticos Urbanos

DESDE EL GRUPO DE ESTUDIOS CRÍTICOS URBANOS (GECU) QUEREMOS PROFUNDIZAR EN LOS PRINCIPALES DEBATES SOBRE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA. NUESTRO OBJETIVO ES IMPULSAR LA INVESTIGACIÓN URBANA APLICADA AL CAMBIO SOCIAL.

LA COLECCIÓN 'CUADERNOS DE CIUDAD' ES UN MEDIO PARA DIVULGAR INVESTIGACIONES, DIAGNÓSTICOS Y GUÍAS DE BUENAS PRÁCTICAS, DIRIGIDAS A IMPULSAR PROCESOS SOCIALES Y POLÍTICAS PÚBLICAS TRANSFORMADORAS, PARA AVANZAR HACIA UN MODELO SOSTENIBLE Y MARCADO POR LA JUSTICIA SOCIAL.

PARA ELLO PONEMOS EL FOCO EN LOS GRANDES RETOS DE NUESTRO TIEMPO EN LOS ÁMBITOS DEL URBANISMO Y LA TRANSICIÓN SOCIOECOLÓGICA, EL DERECHO A LA VIVIENDA Y LA CIUDAD, LA SEGREGACIÓN Y LA DESIGUALDAD SOCIOESPACIAL, JUNTO A LOS IMPACTOS DE LAS TRANSFORMACIONES TECNOLÓGICAS, SOCIALES Y ECONÓMICAS.

El mercado de alquiler: fuente de desigualdad social

Autores: Javier Gil, Miguel García-Duch, Lorenzo Vidal y Miguel A. Martínez

Coordinación: Javier Gil

Con el apoyo de: **Facultad de Ciencias Políticas y Sociología de la UNED, Ministerio de Universidades y la Unión Europea - Next Generation UE, FORMAS (The Swedish Research Council for Sustainable Development) Referencia: 2019-00349, Ministerio de Ciencia e Innovación, referencia PID2021-122482OB-I00.**

Licencia: **Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA Z4.0 DEED)**

Para cualquier consulta: **grupo.gecu@estudioscriticosurbanos.com**

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO

SOBRE LOS AUTORES

EL MERCADO DE ALQUILER: FUENTE DE DESIGUALDAD SOCIAL

1. Introducción
2. Los caseros: la población de mayor renta del país
3. Distribución de la desigualdad de renta entre caseros e inquilinos
4. Implicaciones de eliminar los ingresos por alquileres en la renta de los caseros
5. Ratio de desigualdad entre caseros e inquilinos
6. Reducir los precios de los alquileres para reducir la desigualdad social
7. Anexo metodológico
8. Bibliografía

RESUMEN EJECUTIVO

- En este estudio demostramos **la fuerte desigualdad socioeconómica resultante de la transferencia regresiva de rentas de inquilinos a caseros.**
- La evidencia es concluyente al revelar que **los hogares de caseros son parte del colectivo con los niveles de ingresos más elevados del país**, superando ampliamente tanto a los inquilinos como a aquellos que habitan en viviendas de las que son propietarios.
- Solo en la última década, **el aumento del precio de los alquileres ha sido 2,3 veces superior al aumento de la renta de los hogares**, lo cual genera un notable **aumento de la desigualdad** entre caseros e inquilinos.
- Todas las fuentes analizadas coinciden en que **existe una marcada desigualdad de ingresos en función de la posición que se ocupe en el sistema de vivienda** y en la estructura socioeconómica. **Los caseros se agrupan mayoritariamente en los segmentos de ingresos más elevados, en contraste con los inquilinos**, que predominan en los niveles de renta inferiores, situándose por debajo del promedio general de los hogares.
- **Los hogares de caseros son el grupo de mayor renta del país, incluso sin contar sus ingresos por alquiler.** Durante la última década, el incremento en los precios de los alquileres ha contribuido, además, al aumento de sus ingresos. No obstante, **en el supuesto de que los ingresos derivados del alquiler se redujeran significativamente o desaparecieran, los caseros continuarían siendo el grupo con mayores ingresos de todo el país.**
- La **'ratio de desigualdad entre caseros e inquilinos'** refleja que la **renta de los caseros oscila entre 2,15 y 2,58 veces superior a la de los inquilinos.** Si se eliminaran los ingresos que perciben los caseros por el alquiler de sus propiedades, la desigualdad entre caseros e inquilinos disminuiría, aunque los hogares de caseros seguirían teniendo una renta mediana entre 1,82 y 2,13 veces superior a la renta mediana de los hogares de inquilinos.

SOBRE LOS AUTORES

Javier Gil es investigador Maria Zambrano del Departamento de Sociología II: Estructura Social y del GECU (UNED). Es investigador principal del proyecto “Generation Rent: Impactos socioeconómicos y políticos de los cambios en el sistema de vivienda en España tras la crisis del 2008” (financiado por el Ministerio de Universidades y la Unión Europea - Next Generation UE). Entre 2020 y 2022 ha sido investigador en el IBF (Institute for Housing and Urban Research), Universidad de Uppsala, Suecia.

Miguel Garcia-Duch es investigador asociado al ICEI dentro del grupo “Estructuras y Dinámicas Europeas” e investigador del departamento Economía Aplicada, Estructura e Historia, de la facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Complutense de Madrid.

Lorenzo Vidal es investigador Maria Zambrano del Departamento de Sociología III: Tendencias Sociales y del GECU (UNED). Es investigador principal del proyecto “El complejo inmobiliario- financiero-digital: nuevos conflictos y solidaridades sociales” (financiado por el Ministerio de Universidades y la Unión Europea - Next Generation UE). Entre 2021 y 2023 ha sido investigador en el IBF (Institute for Housing and Urban Research), Universidad de Uppsala, Suecia.

Miguel A. Martínez es investigador del GECU y catedrático de sociología urbana y de la vivienda en el IBF (Institute for Housing and Urban Research), Universidad de Uppsala, Suecia, y lidera el estudio “The intersectional and sustainable impacts of housing movements: the Spanish case”, (financiado por FORMAS, The Swedish Research Council for Sustainable Development, referencia: 2019-00349).

EL MERCADO DE ALQUILER: FUENTE DE DESIGUALDAD SOCIAL

1. Introducción

El mercado de alquiler se ha convertido en un medio principal de empobrecimiento de la población y en motor de la desigualdad social. Solo en la última década, los precios de oferta de los alquileres han subido de media un 77% en todo el país¹. En el mismo periodo, el incremento medio de renta disponible de los hogares ha sido del 33% (ECV 2013, 2023). Es decir, **el aumento del precio de los alquileres ha sido más del doble que el aumento de la renta de los hogares; en concreto, 2,3 veces superior.**

Esta situación cada vez afecta a más población. La crisis económica de 2008 marcó un cambio sustancial en el sistema de vivienda, expandiendo el mercado privado del alquiler y su base inquilina. Desde entonces, los hogares que viven de alquiler, la “generación inquilina”, han pasado de representar el 11,2% en 2011 al 19% en 2020 (EFF).

En paralelo a este proceso, los caseros han ido ampliando su patrimonio para responder a esta demanda creciente, constituyendo así una nueva “generación de caseros”. Se trata de un grupo social que obtiene rentas por el alquiler de viviendas y que ha ido creciendo paulatinamente en número desde la burbuja de los 2000, hasta representar a día de hoy alrededor del 9,5% de todos los hogares² (AEAT 2021, ECV 2023, EFF 2020).

En este estudio demostramos la fuerte desigualdad socioeconómica resultante de la transferencia regresiva de rentas de la generación inquilina a la generación de caseros. Para ello, se van a analizar las tres fuentes de datos disponibles más fiables: la ECV (Encuesta de

¹ A falta de un indicador público, se han tomado como referencia los precios del portal inmobiliario Idealista para el periodo febrero 2014-febrero 2024.

² La AEAT (Agencia Estatal de Administración Tributaria) registra un 9,04% de los hogares como caseros; la ECV (Encuesta de Condiciones de Vida), un 9,32%; y la EFF (Encuesta Financiera de las Familias), un 9,87%.

Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística), la EFF (Encuesta Financiera de las Familias, del Banco de España) y la AEAT (Agencia Española de la Administración Tributaria)-Estadística de los Declarantes del IRPF (Impuesto de la Renta de las Personas Físicas).

Todas las fuentes consultadas coinciden en apuntar **una marcada desigualdad de renta en función de la posición que se ocupa en el sistema de vivienda**. Por un lado, una generación inquilina que proviene mayoritariamente de la población con menores ingresos, donde el elevado precio de los alquileres les lleva a situaciones de mayor empobrecimiento y precariedad. Por otro lado, una generación de caseros que se sitúa mayoritariamente entre las franjas de la población de mayor renta, a la que se suma además la transferencia de renta que recibe de los inquilinos.

Este estudio se inscribe en la línea de investigaciones recientes que abordan la desigualdad social a partir del sistema de vivienda³. **La novedad del estudio radica en la utilización simultánea y comparativa de las tres fuentes de datos más fidedignas disponibles hasta la fecha, algo que ningún estudio había hecho hasta el momento⁴**. Esta estrategia metodológica permite corroborar la persistencia de una brecha de ingresos entre los dos grupos sociales en cuestión. De manera concluyente, todas las fuentes consultadas convergen en un mismo resultado: **la existencia de una desigualdad de renta notoria acorde al régimen de tenencia de la vivienda y a la transferencia de rentas, que sugiere la necesidad de abordar esta problemática de forma urgente**.

³ Vidal et al. 2024, Gil et al. 2023, Delclós et al. 2023, Boertien y López-Gay 2023, CCOO 2021, Delclós y Vidal 2020.

⁴ Dada la escasez de otros datos oficiales y completos para abordar el objeto de estudio, la comparativa entre estas tres fuentes constituye el recurso más fiable para el examen de la desigualdad de renta entre caseros e inquilinos. Cada una de estas fuentes tiene un valor analítico muy relevante para nuestros propósitos, a pesar de que cada una presenta sus propias limitaciones. Remitimos al anexo metodológico para una mayor precisión de los procedimientos seguidos en nuestro análisis.

2. Los caseros: la población de mayor renta del país

La evidencia recabada nos conduce a una conclusión clara al señalar a los hogares de caseros como parte del grupo social con los niveles de ingresos más elevados del país, superando ampliamente tanto a los inquilinos como a aquellos que residen en viviendas de las que son propietarios.

Los hogares de caseros disfrutan de una renta mediana bruta anual de entre 50.604€ y 56.473€. En contraste, **la renta mediana bruta de los hogares de inquilinos se sitúa entre 19.758€ y 26.288€.** En un estrato intermedio se sitúan los hogares que habitan en viviendas de su propiedad con una renta mediana bruta que oscila entre 30.000€ y 36.413€. Estas cifras ponen de manifiesto **una notable brecha económica entre los distintos segmentos poblacionales de acuerdo tanto a su régimen de tenencia de la vivienda como a su posición en la transferencia de rentas residenciales.**

Tabla 1. Renta bruta anual (mediana) de los hogares

Tipo de Hogar	Agencia Tributaria	Encuesta de Condiciones de Vida	Encuesta Financiera de las Familias
Caseros	51.007€	56.473€	50.604€
Inquilinos	19.758€	26.288€	20.624€
Vivienda en propiedad	34.954€	36.413€	30.000€
Todos los hogares	31.829€	35.052€	28.800€

Fuente: elaboración propia con datos de la AEAT 2021, ECV 2023 y EFF 2020.

3. Distribución de la desigualdad de renta entre caseros e inquilinos

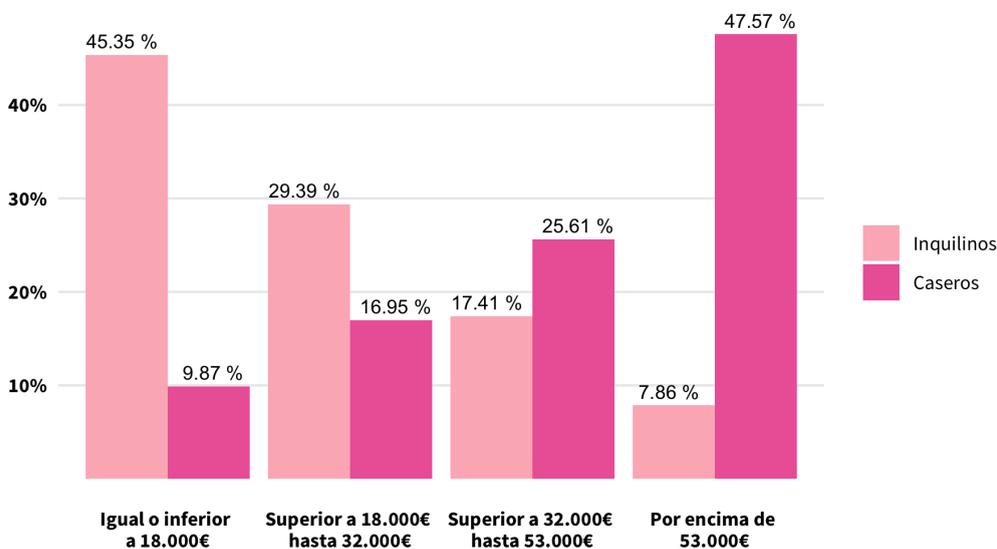
Todas las fuentes coinciden en que existe una marcada desigualdad de ingresos en función de la posición que se ocupe en el sistema de vivienda y en la estructura socioeconómica. Los caseros se agrupan mayoritariamente en los segmentos de ingresos más elevados, en contraste con los inquilinos, que predominan en los niveles de renta más bajos, situándose por debajo del promedio general de los hogares.

Puesto que también existe cierta diversidad al interior de cada grupo social examinado, en este apartado analizamos con más precisión los datos. En concreto, podemos clasificar cada conjunto de datos en cuartiles según la renta bruta del hogar. De este modo, resulta que **entre el 73% y el 79% de los hogares de caseros se ubica en los dos cuartiles de renta más elevados**. Entre los hogares inquilinos, solo entre el 25% y el 35% se encuentran en los segmentos de renta más altos. En particular, **dentro del rango de hogares de mayor renta, aquellos que ingresan más de 45.000€-55.500€ al año, incluyen al 48% y 57% de los hogares de caseros**, en comparación con solo el 8% y 14% de los hogares de inquilinos, respectivamente a cada cuartil superior.

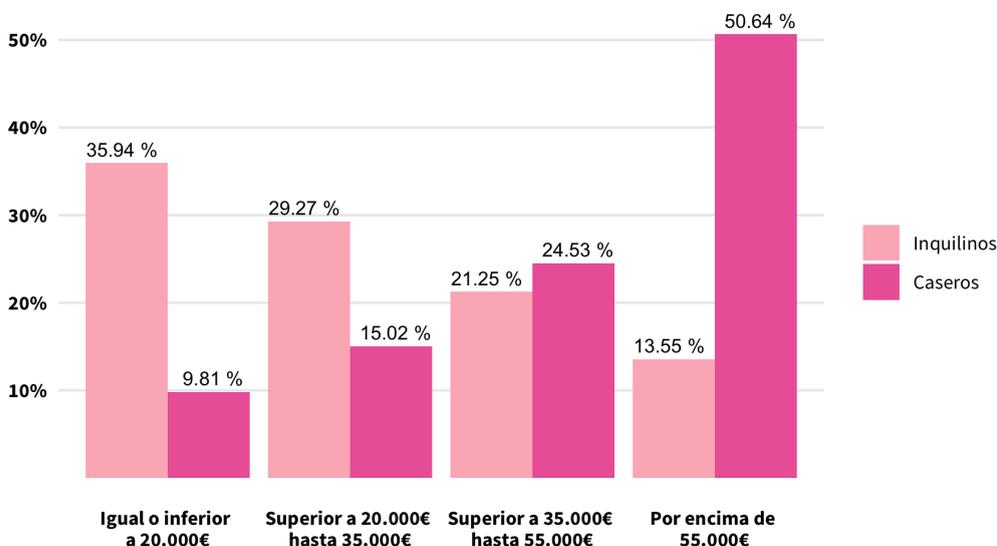
Por otro lado, **los segmentos de ingresos más bajos incluyen al 65% y 75% de los hogares inquilinos, en comparación con el 21% y 27% de los hogares de caseros**, respectivamente a cada cuartil inferior. En el caso específico del tramo de renta más bajo donde se sitúan los hogares que ingresan menos de 16.500€-20.500€ anuales, **se encuentra entre el 36% y el 45% de los hogares de inquilinos, frente a un mero 8%-10% de los hogares de caseros**.

Gráficos 1, 2 y 3. Los caseros se concentran mayoritariamente en las rentas más altas⁵

Agencia Tributaria

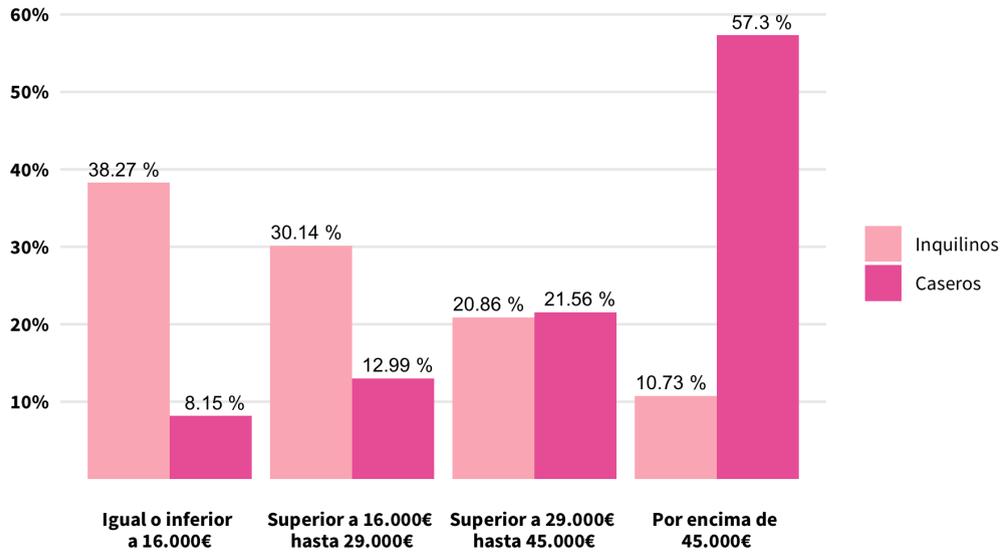


Encuesta de Condiciones de Vida



⁵ Los cuatro grupos del gráfico se han realizado a partir de los cuartiles de la distribución de la renta anual disponible del conjunto de los hogares, según cada fuente de datos: el primer cuartil (hasta el 25%) comprende hasta los 18.124€ (AEAT), 20.464€ (ECV) y 16.362€ (EFF); el segundo cuartil (hasta el 50%) comprende hasta los 31.829€ (AEAT), 35.052€ (ECV) y 28.800€ (EFF); el tercer cuartil (hasta el 75%) comprende hasta los 53.345€ (AEAT), 55.700€ (ECV) y 45.300€ (EFF). Para una mejor visualización, los datos se han redondeado en los gráficos.

Encuesta Financiera de las Familias



Fuente: elaboración propia con datos de la AEAT 2021, ECV 2023 y EFF 2020.

4. Implicaciones de eliminar los ingresos por alquileres en la renta de los caseros

Los hogares de caseros son el grupo de mayor renta del país, con y sin alquileres. Durante la última década, el incremento en los precios de los alquileres ha contribuido significativamente al aumento de sus ingresos. No obstante, **en el supuesto de que los ingresos derivados del alquiler se redujeran significativamente o desaparecieran, los caseros continuarían siendo el grupo con mayores ingresos de todo el país.**

Las evidencias de las fuentes estudiadas indican que, **en caso de cesar la percepción de ingresos por alquiler, los ingresos de los caseros seguirían superando en aproximadamente 20.000€ anuales a los ingresos de los hogares inquilinos.** Esta deducción no solo subraya una marcada desigualdad entre caseros e inquilinos, sino también **el papel del alquiler como un potente mecanismo de amplificación y reproducción de la desigualdad socioeconómica.**

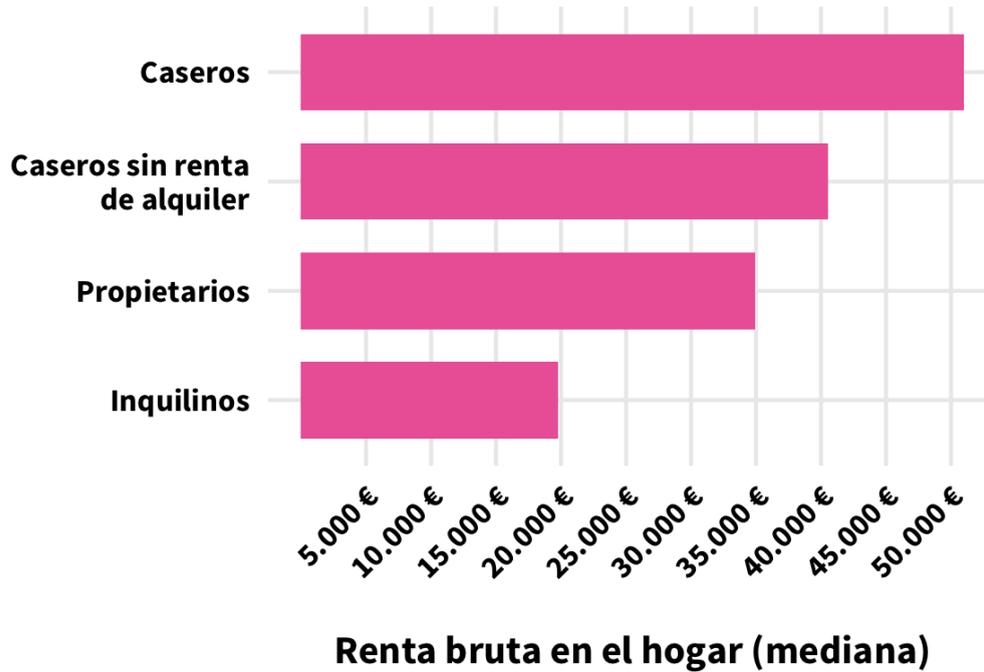
De acuerdo con los datos de la Agencia Tributaria, si los hogares de caseros dejaran de recibir ingresos por alquiler, su renta mediana disminuiría de 51.007€ a 40.515€. A pesar de esta reducción, dicha renta seguiría siendo 20.757€ superior a la renta mediana anual de los hogares inquilinos, la cual es de 19.758€.

Según los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida, en un escenario similar, la renta mediana de los hogares de caseros se ajustaría de 56.473€ a 47.823€. Sin embargo, esta cifra continuaría siendo 21.535€ más alta que la renta mediana anual de los hogares inquilinos, situada en 26.288€.

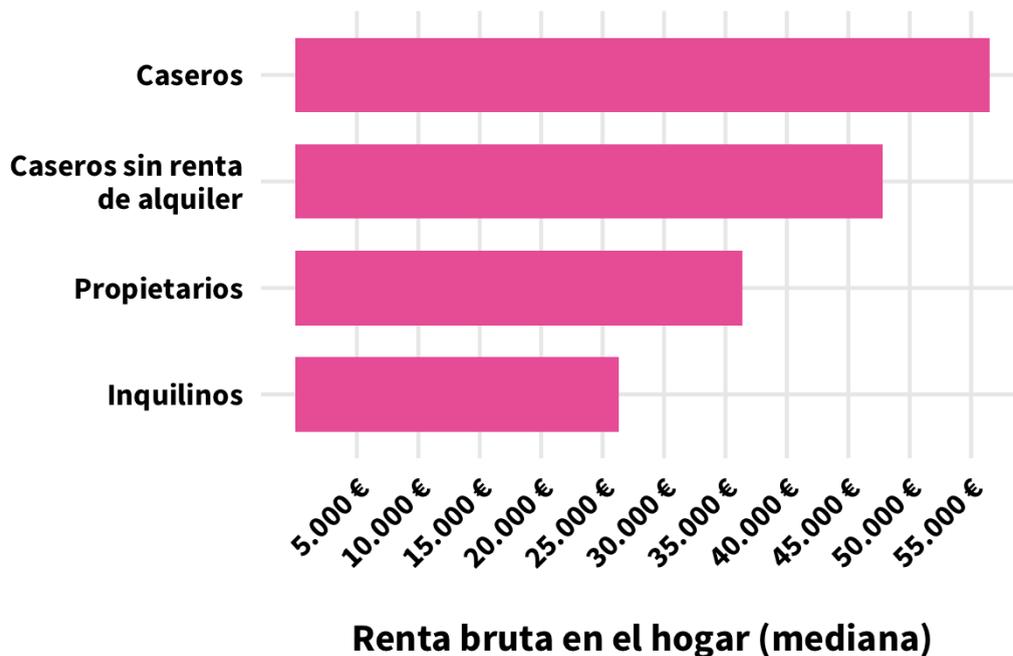
Finalmente y confirmando la misma lógica, los datos de la Encuesta Financiera de las Familias sugieren que, ante la ausencia de ingresos por alquiler, la renta mediana de los caseros pasaría de 50.604€ a 44.000€. Aun así, esta cantidad seguiría siendo 23.376€ superior a la renta mediana anual de los hogares inquilinos, que alcanza los 20.624€. En los tres casos, en consecuencia, los caseros privados de sus rentas de alquiler seguirían teniendo unos ingresos que prácticamente doblarían a los ingresos de los inquilinos.

Gráficos 4, 5 y 6. Los hogares de caseros son el grupo social de mayor renta del país, incluso si dejan de percibir ingresos por sus alquileres.

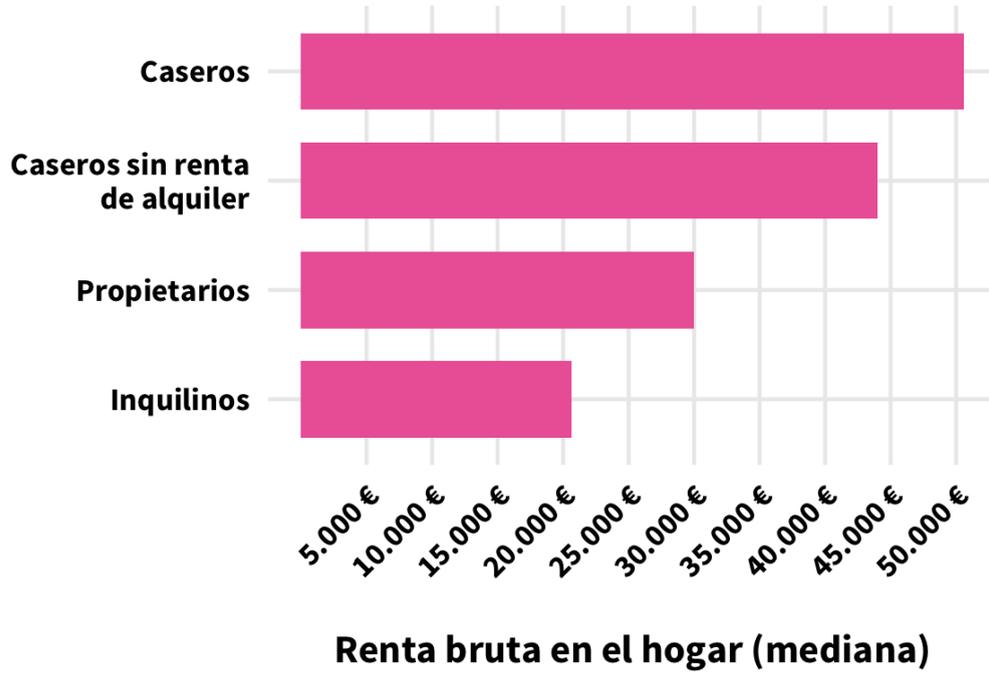
Agencia Tributaria



Encuesta de Condiciones de Vida



Encuesta Financiera de las Familias



5. Ratio de desigualdad entre caseros e inquilinos

Todas las fuentes muestran una fuerte desigualdad de renta entre los hogares de caseros y los hogares de inquilinos. Para estimar de forma más sintética a cuánto asciende la desigualdad, hemos elaborado una ‘ratio de desigualdad entre caseros e inquilinos’. Como se observa en la Tabla 2, la renta de los caseros oscila entre 2,15 y 2,58 veces superior a la de los inquilinos, y en torno a 1,46 y 1,69 superior a la de los hogares que viven en una vivienda de su propiedad. Obviamente, si se eliminaran los ingresos que perciben los caseros por el alquiler de sus propiedades, la desigualdad entre caseros e inquilinos disminuiría. No obstante, **incluso sin los ingresos derivados del arrendamiento, los hogares de caseros tendrían una renta mediana entre 1,82 y 2,13 veces superior a la renta mediana de los hogares de inquilinos** (y entre 1,16 y 1,47 veces más que los hogares residiendo en una vivienda de su propiedad).

Tabla 2. Ratio de desigualdad de renta entre caseros, inquilinos y propietarios

	Agencia Tributaria		Encuesta de Condiciones de Vida		Encuesta Financiera de las Familias	
	Caseros	Caseros sin renta de alquiler	Caseros	Caseros sin renta de alquiler	Caseros	Caseros sin renta de alquiler
Inquilinos	2,58	2,05	2,15	1,82	2,45	2,13
Vivienda en propiedad	1,46	1,16	1,55	1,31	1,69	1,47

Fuente: elaboración propia con datos de la AEAT 2021, ECV 2023 y EFF 2020.

6. Reducir los precios de los alquileres para reducir la desigualdad social

Nuestro análisis arroja luz sobre una situación profundamente preocupante en el ámbito del mercado de alquiler. **Las subidas tan bruscas de los precios de los alquileres durante la última década han impulsado un proceso masivo de transferencia de rentas de la población inquilina a los caseros**; es decir, de la población de menor renta hacia la población de mayor renta. Este fenómeno está consolidando **el mercado de alquiler como una causa principal de desigualdad social**.

Con la evidencia recabada podemos concluir que, a pesar de las políticas implementadas en años recientes orientadas a moderar la escalada de los precios, estas no han logrado mitigar la creciente desigualdad social vinculada al rentismo en el acceso a la vivienda. Ante este panorama, se hace imperativo el despliegue de estrategias más contundentes y efectivas. **Cualquier medida que no incluya políticas para reducir la transferencia regresiva de rentas de los inquilinos hacia los caseros, está destinada a cimentar una grieta social cada vez más ancha**. Por una parte, tenemos a los inquilinos, quienes no solo pertenecen mayoritariamente al segmento con los ingresos más bajos, sino que también se enfrentan a la realidad de que una porción sustancial de sus ingresos es absorbida por el mercado de alquiler, abocándolos a un mayor empobrecimiento y a una mayor precariedad vital, especialmente cuando se ven forzados a mudarse de residencia. Por otra parte, **los caseros, que se sitúan mayoritariamente en el cuartil de la población de mayor renta, experimentan un aumento significativo de su renta derivado de los ingresos obtenidos por el arrendamiento de sus propiedades, sin apenas restricciones en cuanto a precios máximos, con muy pocas limitaciones para las subidas en las renovaciones de contratos y con escasa fiscalización pública de sus responsabilidades**.

Las actuales medidas para limitar la subida de los precios de los alquileres pueden mitigar el crecimiento de la desigualdad social, pero no la reducen ni revierten, tal como hemos argumentado, consolidando así la fuerte brecha social entre inquilinos y caseros. Por ende, **la implementación de políticas orientadas a la reducción de los precios del alquiler, con el objetivo de ajustarlos a los ingresos de los hogares inquilinos para satisfacer sus necesidades residenciales básicas, podría reequilibrar la severa desigualdad social destacada en el presente estudio**.

7. Anexo metodológico

Con el propósito de aprovechar los datos más actuales publicados, hemos aceptado ciertas diferencias en los años de referencia entre las diversas fuentes consultadas. Estas fluctúan desde el año 2020 para la Encuesta Financiera de las Familias (EFF) hasta 2023 para la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), mientras que los datos de la Agencia Tributaria (AEAT) corresponden al año fiscal 2021. En nuestro estudio, la unidad de análisis fundamental para las tres fuentes es el hogar, y empleamos la renta bruta anual como indicador del estado económico de este, debido a que, pese a las ventajas de utilizar medidas netas como la renta disponible, esta última no está registrada por la EFF, lo que imposibilita un análisis uniforme. Una limitación adicional en los datos de este estudio radica en la proporción de ingresos no declarados entre los contribuyentes/encuestados. Esta problemática es transversal a cualquier tipo de estudio, y la introducción de factores correctivos para estimar el fraude fiscal puede generar distorsiones adicionales a las que se busca controlar.

La Tabla 3 brinda un análisis detallado de las diferencias en los diseños muestrales de las tres fuentes de microdatos empleadas (AEAT, ECV, EFF). A pesar de las variaciones en su estructura (como la estratificación por comunidades autónomas, el sobremuestreo de hogares con altos ingresos y las técnicas de imputación para datos no registrados), tanto la EFF como la ECV cuentan con tamaños y características muestrales similares. Por otro lado, el Panel de Hogares de la AEAT ofrece una muestra cualitativamente distinta, ya que se basa en declaraciones fiscales en lugar de encuestas, permitiendo trabajar con una muestra significativamente mayor (por un factor de cien) y evitar las complicaciones asociadas a la imputación de datos faltantes. No obstante, la heterogeneidad de estas fuentes presenta desafíos a la hora de desarrollar indicadores comparables.

Tabla 3. Comparativa metodológica de fuentes primarias

	Panel de Hogares (AEAT)	Encuesta Condiciones de Vida (ECV)	Encuesta Financiera de Familias (EFF)
<i>Año de referencia</i>	2021	2023	2020
<i>Tipo</i>	Muestra de declaraciones fiscales	Encuesta estratificada bietápica	Encuesta con sobremuestreo de hogares más ricos
<i>Elaboración</i>	Instituto Estudios Fiscales / AEAT / INE	INE	Banco de España / INE
<i>Ámbito de análisis</i>	Renta y patrimonio	Renta y condiciones de vida	Renta, patrimonio y situación financiera
<i>Tamaño Muestra</i>	998.509 hogares (5,28% pob.)	13.000 hogares (0,07% pob.)	9.100 hogares (0,05% pob.)
<i>Representatividad</i>	Nacional / Autonómica	Nacional / Autonómica	Nacional
<i>Tratamiento no-respuesta</i>	No aplica	Imputación simple	Imputación múltiple
<i>Tipo Estratificación</i>	Tipo hogar / Estrato Renta / CCAA	Sección Censal / CCAA	Sección Censal / Estrato Renta / Estrato Riqueza

Fuente: elaboración propia.

Panel de Hogares (AEAT)

El Panel de Hogares, elaborado por el IEF (Instituto de Estudios Fiscales), integra datos del Instituto Nacional de Estadística sobre población y características de los hogares con información de la Agencia Tributaria sobre ingresos, patrimonio, impuestos y otros datos relacionados. Para el año fiscal 2021, se registraron 2.828.509 observaciones agrupadas en 998.509 hogares (IEF 2023), de las cuales 1.217.717 observaciones (agrupadas en 752.172 hogares) corresponden a declaraciones individuales o conjuntas sin cónyuge en el panel, definiendo así nuestra muestra efectiva de hogares. Los hogares de caseros se identificaron usando la variable PAR150, que indica la "Reducción por arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda". Un valor positivo en esta variable facilita la identificación directa de los hogares de caseros. Sin embargo, este tipo de muestra, no proveniente de encuestas, carece de una variable indicadora para el régimen de tenencia de la vivienda principal. Para solventar esta carencia, hemos utilizado datos del archivo de patrimonio, empleando el valor catastral del "Patrimonio inmobiliario urbano" como indicador aproximado del régimen de tenencia del hogar. Así, un hogar se considera "propietario" si no percibe rentas de alquiler pero tiene un valor positivo en esta variable; de lo contrario, se clasifica como "inquilino".

Encuesta de Condiciones de Vida

La ECV, además de proporcionar datos sobre el régimen de tenencia de la vivienda principal, incluye información sobre los hogares que obtienen ingresos del alquiler de propiedades o terrenos. No obstante, no distingue si estos ingresos provienen de viviendas o de otro tipo de propiedades. En investigaciones anteriores (Gil et al. 2023) se determinó que los hogares que reciben ingresos brutos del alquiler de una propiedad o terreno inferiores a 2.220€ anuales (menos de 185€ mensuales) no se consideran como ingresos de viviendas alquiladas. Este criterio se basó en que, según la ECV, solo el 1% de los hogares que pagan alquiler a precio de mercado abonan menos de 185€ mensuales. Adoptamos los mismos criterios ahora, pero introduciendo una distinción importante: la diferenciación por comunidad autónoma, teniendo en cuenta que los precios de alquiler varían significativamente entre regiones. En este proceso, hemos seleccionado el segundo percentil de los precios de alquiler en el mercado de cada comunidad autónoma como un indicador aproximado para identificar a los hogares de caseros. Este enfoque nos permite distinguir entre hogares que generan ingresos a través del arrendamiento de viviendas (caseros) y

aquellos que, aún percibiendo ingresos por alquiler, son de una cuantía tan baja que no se consideran provenientes de arrendamiento de vivienda.

Encuesta Financiera de las Familias

La EFF facilita directamente las variables de interés para nuestro estudio, ofreciendo información sobre el régimen de tenencia de la vivienda principal y la obtención de ingresos por alquiler de otras propiedades, clasificando estas últimas por tipo (vivienda, agrícola, garaje, etc.). Esto permite derivar de manera consistente las categorías de hogares de "casero", "propietario" e "inquilino", que sirven de referencia en nuestro análisis. Se ha definido como hogares de caseros aquellos que perciben ingresos por el alquiler de al menos una propiedad destinada a vivienda.

8. Bibliografía

Boertien, D. & López-Gay, A. (2023). The polarization of real estate ownership and increasing wealth inequality in Spain. *European Sociological Review*, 39(4), 615-629.

<https://academic.oup.com/esr/article-abstract/39/4/615/6967430>

CCOO (2021). *La vivienda de alquiler en España: por el derecho a una vivienda adecuada, digna y asequible para la mayoría*. Gabinete Económico de CCOO.

<https://www.ccoo.es/33497274222cb108cf0b7221a8b19d28000001.pdf>

Delclós, C. & Vidal, L. (2020, marzo 31). Suspender alquileres. Ara.

https://es.ara.cat/opinion/delclos-vidal-suspender-alquileres_1_1177622.html

Delclós, C., Segú, M., Lebrusán, I. et al. (2023). *Vivienda Para Vivir: De Mercancía a Derecho*. Madrid: Future Policy Lab.

<https://www.futurepolicylab.com/informes/vivienda-para-vivir-de-mercancia-a-derecho/>

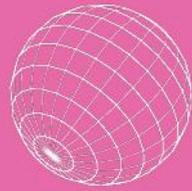
Instituto de Estudios Fiscales (2023). *DOCUMENTO DE TRABAJO 6/2023. Panel de Hogares: Ejercicio 2021*. Dirección de Estudios, Instituto de Estudios Fiscales.

Gil, J., Vidal, L. & Martínez, M.A. (2023). *¿Cómo afectará el control del precio de los alquileres a los caseros?* Barcelona: IDRA.

https://idrabcn.com/wp-content/uploads/2023/10/ComoAfectaRegulacionAlquileres_IDRA_CAST.pdf

Vidal, L., Gil, J. & Martínez, M. A. (2024). Accommodating 'generation rent': Unsettling dominant discourses on rental housing reform in Catalonia and Spain. *Urban Studies*, DOI: 10.1177/00420980241228438.

<https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/00420980241228438>



**Grupo de Estudios
Críticos Urbanos**

estudioscriticosurbanos.com

@grupo_GECU

