La polarización de la riqueza sigue creciendo. Trasvase de rentas a través de los alquileres

Carlos Pereda[1]

Novedad del Barómetro social de España

7 de febrero de 2020.

La sexta Encuesta Financiera de las Familias confirma un reforzamiento de la desigualdad en el reparto de la riqueza: los hogares ricos acumulan cada vez más patrimonio financiero e inmobiliario a costa de los hogares pobres, que cada vez tienen menos casas en propiedad y pagan alquileres más altos.

El Banco de España acaba de publicar la sexta Encuesta Financiera de las Familias (EFF), correspondiente a 2017.[1] Esta encuesta se realiza cada tres años desde 2002 a una muestra de 6.000 hogares y proporciona la información más completa sobre la distribución de la riqueza entre las familias.[2] Como el día de la marmota, cada nueva edición de la EFF vuelve a mostrar la misma tendencia estructural al ensanchamiento de la desigualdad y fluctuaciones particulares asociadas a las sucesivas coyunturas económicas.

Los informes publicados por el Banco de España distribuyen los hogares por tramos de patrimonio en cinco lotes, de más a menos riqueza: el 10% de hogares con más patrimonio neto ocupan los percentiles 90-100 y nosotros los definimos como "***muy ricos***"; el siguiente tramo, entre los percentiles 75 y 90, son los relativamente "***ricos***"; entre los percentiles 50 y 75, los "***intermedios***"; entre 25 y 50, los relativamente "***pobres***"; y los situados por debajo del percentil 25, los "***muy pobres***".[3] Estas categorías serán las que utilicemos en el presente texto.

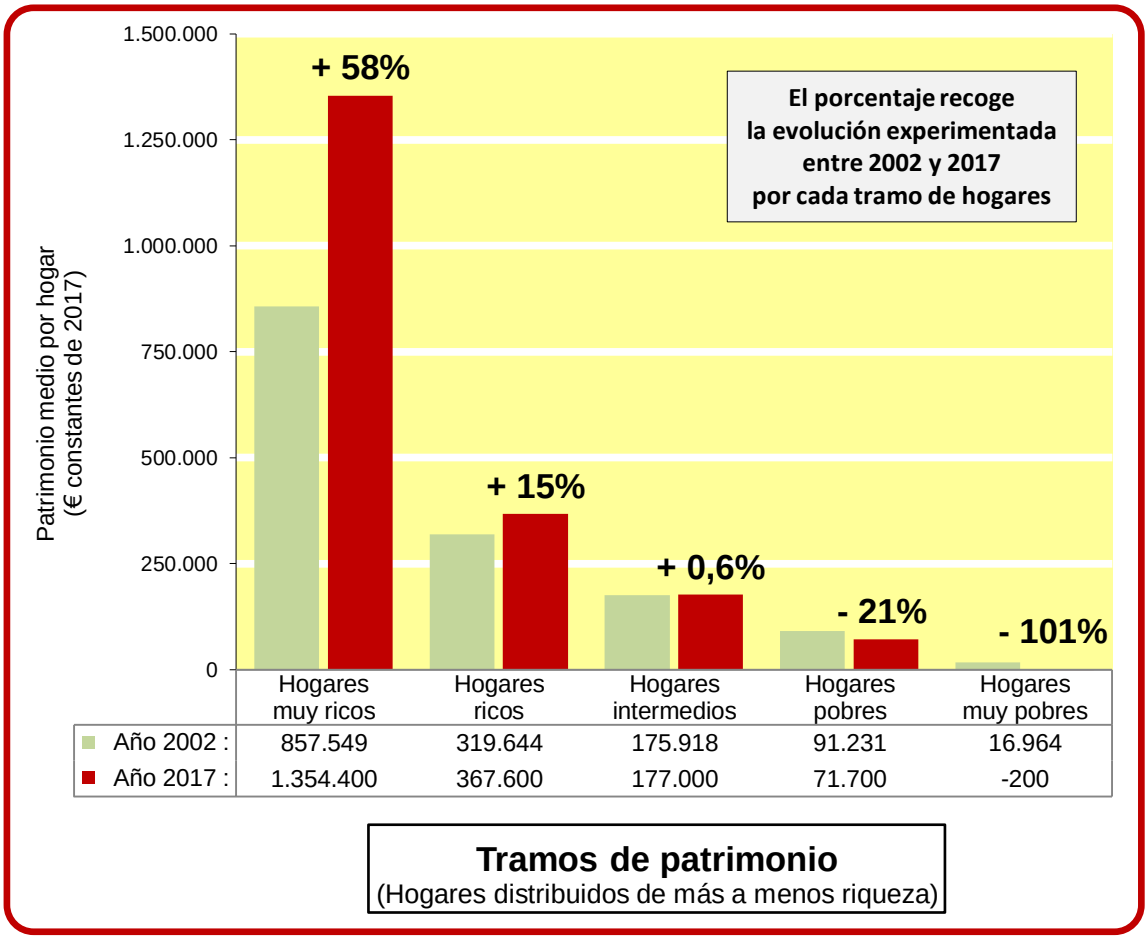
Recogemos primero la evolución general de la desigualdad patrimonial en España, destacando las trayectorias opuestas de los hogares muy ricos y muy pobres. Nos fijamos después en las diferencias de patrimonio en función de la edad, la actividad y el nivel de estudios del cabeza de familia. Y analizamos, por último, el trasvase de rentas ligado a la desposesión de la propiedad de muchos hogares pobres, vía desahucios, y su dependencia de alquileres en alza que revierten en el capital inmobiliario la cuarta parte de sus ingresos.

Patrimonios cada vez más dispares entre los hogares

En los últimos quince años la polarización en el reparto de la riqueza se ha extremado entre el 10% de hogares muy ricos, que se han vuelto mucho más ricos, y el 25% de hogares muy pobres, que ahora son mucho más pobres. En los tramos restantes se reproduce la misma lógica: aumentan su patrimonio los relativamente ricos y lo reducen los relativamente pobres, mientras se estancan los hogares con patrimonio intermedio (Gráfico 1).

[1] Coautor del Barómetro Social de España, con Walter Áctis y Miguel Ángel de Prada, y activista de Invisibles de Tetuán (Madrid), con quienes ha contrastado el presente artículo.

Gráfico 1. **Evolución de la riqueza de los hogares entre 2002 y 2017**



Fuente: Banco de España, Encuesta Financiera de las Familias, 2002 y 2017.
Elaboración del Barómetro social de España, indicador 10 del ámbito Renta y Patrimonio, Gráfico 12.

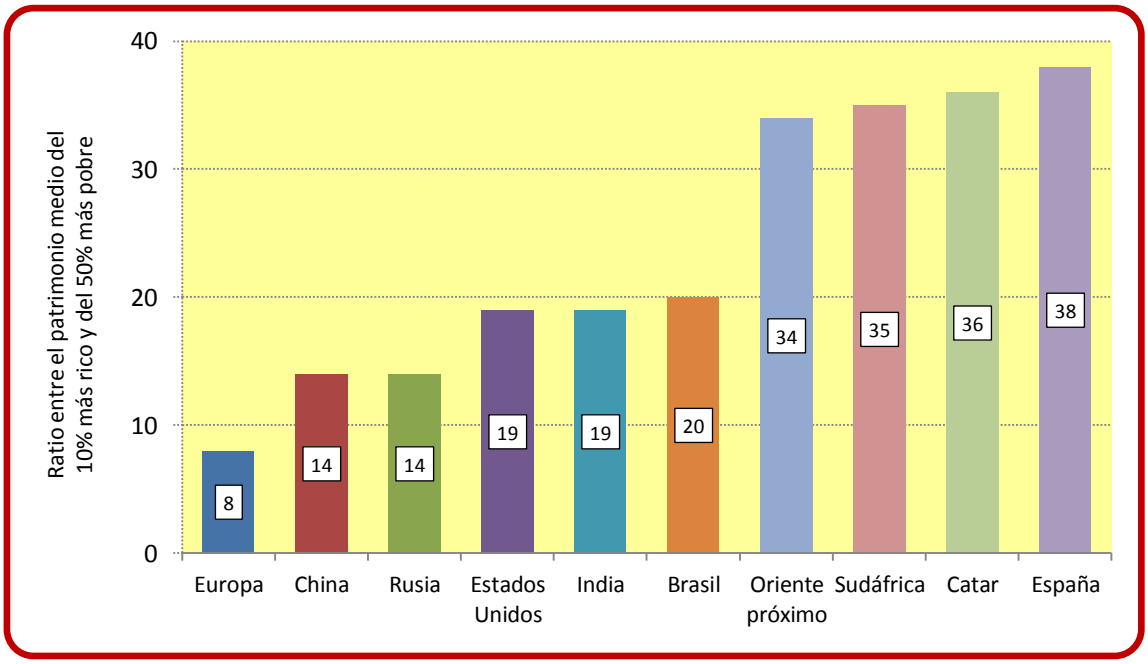
La creciente polarización de la riqueza ha fluctuado en función de los ciclos económicos, tal como se desprende de la secuencia de las seis encuestas realizadas por el Banco de España:

> ***2002-2005**: En plena etapa de crecimiento y expansión financiera e inmobiliaria, todos los tramos de hogares aumentan su patrimonio en torno al 50%, salvo los hogares muy pobres que lo incrementan menos del 20%. El efecto riqueza se concentra en los estratos medios y superiores.*
>
> ***2005-2011**: Se produce el primer ciclo de la crisis, con una fuerte caída de los valores inmobiliarios y financieros. Todos los hogares reducen su patrimonio, pero la bajada es inversamente proporcional a la riqueza: -36% los muy pobres; -23% los pobres; -21% los intermedios; -13% los ricos; y -0,5% los muy ricos.*
>
> ***2011-2014**: Segundo ciclo de la crisis. Sólo los hogares muy ricos incrementan su patrimonio (+5%) mientras el resto sufre de nuevo importantes caídas que afectan mucho más al último tramo de patrimonio: -10% los hogares ricos; -29% los intermedios; -28% los pobres; y -111% los muy pobres.*
>
> ***2014-2017**: Etapa de recuperación patrimonial para la mitad de hogares con más riqueza que se incrementa un 5% (+44.000€ constantes por hogar), mientras la otra mitad más pobre la reduce un 7% (-4.300€ por hogar). Esta reducción se ha*

concentrado en los relativamente "pobres" ya que los muy pobres lograron rebajar sus deudas al desprenderse, vía desahucios, de buena parte de sus hipotecas, como veremos más adelante.

La conclusión general es que la desigualdad en el reparto de la riqueza, que ya era grande en 2002, se ha ampliado de forma sustancial en 2017. La ratio o división entre el patrimonio neto medio del 10% más rico y el 50% más pobre, en euros constantes, ha pasado de 16 (857.500€/54.100€) a 38 (1.354.400€/35.700€), lo que supone que la desigualdad de la riqueza entre ambos segmentos de población se ha doblado con creces en tan solo quince años. Estos niveles de desigualdad son muy superiores a la media europea y nos sitúan, según las estimaciones de Piketty, en el nivel de los países más desiguales del mundo (Gráfico 2).[4]

Gráfico 2. **La desigualdad entre el 10% más rico de los hogares y el 50% más pobre, por países**



Fuente: Para España, Encuesta Financiera de las Familias, 2017. Para los demás países, estimaciones de T. Piketty correspondientes a 2018, en ***Capital e ideología*** *(2019), Planeta, Barcelona, pág. 786.*

Algo parecido ocurre si sacamos la ratio entre el 50% más rico y el 50% más pobre de los hogares españoles, que ha pasado de 6,6 en 2002 (355.400€/54.100€) a 13 en 2017 (469.700€/35.700€). Bastaría que ese diferencial fuera de doce en lugar de trece, y que esa pequeña fracción se trasvasara a la mitad de hogares más pobres, para que éstos doblaran su patrimonio medio.

La EFF recoge también las diferencias de renta[5] o ingresos anuales de las familias que, aun siendo grandes, son muy inferiores a las de riqueza. Así, mientras la mitad más rica de los hogares tenía en 2017 un patrimonio medio 13 veces superior a la mitad más pobre, la renta percibida por el primer grupo fue 3,8 veces superior (55.470€/14.630€). En valores agregados, el conjunto de la riqueza de los hogares en 2017, a partir de la EFF, fue de 4,57 billones de euros, siete veces mayor que la renta percibida por esos mismos hogares a lo largo del año

(0,64 billones de €).[6] Quince años atrás, en 2002, el diferencial entre riqueza y renta era de 5,4 veces (2,86/0,53 billones de €), lo que indica que el crecimiento de la riqueza en manos de los hogares ha sido tres veces superior (+59,6%) al de la renta (+19,8%).

Los hogares con rentas más altas disfrutan de un nivel de consumo superior en todos los órdenes[7] y además tienen capacidad de ahorro e inversión, lo que les permite incrementar año a año su patrimonio. En cambio, los hogares con menos ingresos a duras penas pueden hacer frente a sus necesidades, sobre todo del alquiler y de bienes duraderos, y con frecuencia necesitan endeudarse para conseguirlos, lo que acrecienta su empobrecimiento.

Enriquecimiento masivo de un sector menor

La décima parte de los hogares que hemos calificado como muy ricos (4,6 millones de personas en 1,8 millones de hogares) ha incrementado su patrimonio medio un 58% desde 2002, acumulando una riqueza conjunta en 2017 de 2,5 billones de euros, más que todo el resto de hogares juntos. Este proceso de enriquecimiento masivo ha inflado sus activos financieros e inmobiliarios y ha permitido a este sector mantener un nivel muy bajo de deuda.

> ***Activos financieros**: han copado prácticamente todo el mercado empresarial en manos de los hogares,[8] al disponer del 85% de las acciones cotizadas en bolsa, del 97% de las acciones no cotizadas y del 77% de los fondos de inversión.[9] Quince años atrás, en 2002, su peso en estos activos era del 76, 90 y 71%, respectivamente. La totalidad de estos hogares (99,6%) dispone de cuentas y depósitos bancarios para realizar pagos con un saldo "mediano" de 20.000€.*
>
> ***Activos inmobiliarios**: son también muy consistentes ya que el 94% dispone de primera vivienda en propiedad y el 93% de otras propiedades inmobiliarias (en su mayoría segundas y terceras viviendas). Estas "otras propiedades inmobiliarias" suponían el 77% en 2002, 16 puntos de diferencia que en números absolutos representan un plus aproximado de 600.000 viviendas secundarias.*
>
> ***Deudas**: casi la mitad de los hogares muy ricos tiene deudas pendientes pero su nivel de endeudamiento sólo representaba el 4,4% de sus activos en 2002 y el 4,1% en 2017. El principal componente de estas deudas es la adquisición de viviendas secundarias.*

Empobrecimiento también masivo de la cuarta parte de los hogares

Los hogares muy pobres (12 millones de personas en 4,6 millones de hogares) partían en 2002 de un pequeño patrimonio medio (17.000€ netos) que era cincuenta veces menor que el de los muy ricos (857.000€). Tan exiguo patrimonio se fue reduciendo hasta pasar a ser negativo en las encuestas de 2014 y 2017, lo que significa que sus deudas sobrepasan a sus activos. Si a esto añadimos que a raíz de la crisis muchos de estos hogares tuvieron que abandonar la propiedad de su vivienda, la conclusión es obvia: se trata de un sector de la sociedad que ha sido objeto de un empobrecimiento también masivo.

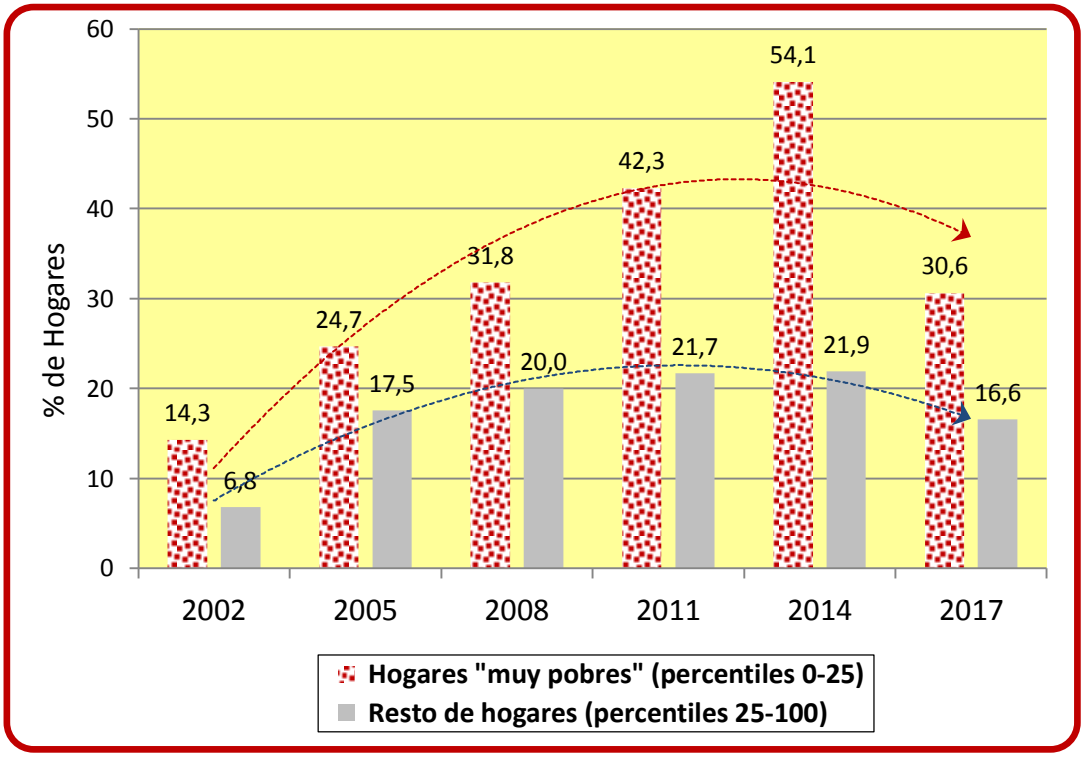
> ***Activos financieros**: las acciones empresariales y fondos de inversión en 2017 son prácticamente inexistentes en este grupo, disponiendo el 84% de cuentas bancarias para realizar pagos con un saldo "mediano" de 800€. En 2002, el 96% disponía de este medio de pago, lo que representa una bajada de 12 puntos en tan sólo quince años,*

algo que no es intrascendente pues significa que más de medio millón de familias muy pobres se han visto apremiadas a cerrar sus cuentas.

***Activos inmobiliarios**: su patrimonio inmobiliario es muy reducido ya que sólo el 28% tiene vivienda en propiedad y el 8% otras propiedades inmobiliarias. Quince años atrás, estos porcentajes eran del 38,5 y 7%, respectivamente.*

***Deudas**: el 55% de los hogares muy pobres tiene deudas pendientes, con un nivel de endeudamiento que en la mayoría de los casos supera el 75% de sus activos y es superior a tres veces su renta anual en el 31% de los casos. No obstante, las deudas de estos hogares, que habían crecido a un ritmo muy intenso hasta 2014, bajaron de forma importante en 2017, aunque todavía registran un endeudamiento superior al resto de hogares (Gráfico 3).*

Gráfico 3. **Hogares con una deuda pendiente superior a tres veces la renta anual, por tramos de patrimonio (2002-2017)**



Fuente: Banco de España, Encuesta Financiera de las Familias, 2002 y 2017.
Elaboración del Barómetro social de España, indicador 23 del ámbito Renta y Patrimonio, Gráfico 32.

Esta reducción de deuda de los hogares más pobres se puede explicar por dos factores encadenados. En primer lugar, la venta voluntaria o el desahucio forzoso de unas 400.000 viviendas entre 2014 y 2017, que les ha permitido obtener liquidez y liberarse de deudas pendientes. En segundo lugar, el incremento del nivel de renta en la fase de "salida" de la crisis al aumentar la tasa de empleo en España en 7,2 puntos entre dichos años (1,48 millones de empleos según la EPA) lo que contribuyó a aumentar los ingresos de los hogares, no tanto porque se incrementaran los salarios sino porque había un mayor número de personas asalariadas: según la Estadística de salarios de la Agencia Tributaria, el salario medio entre

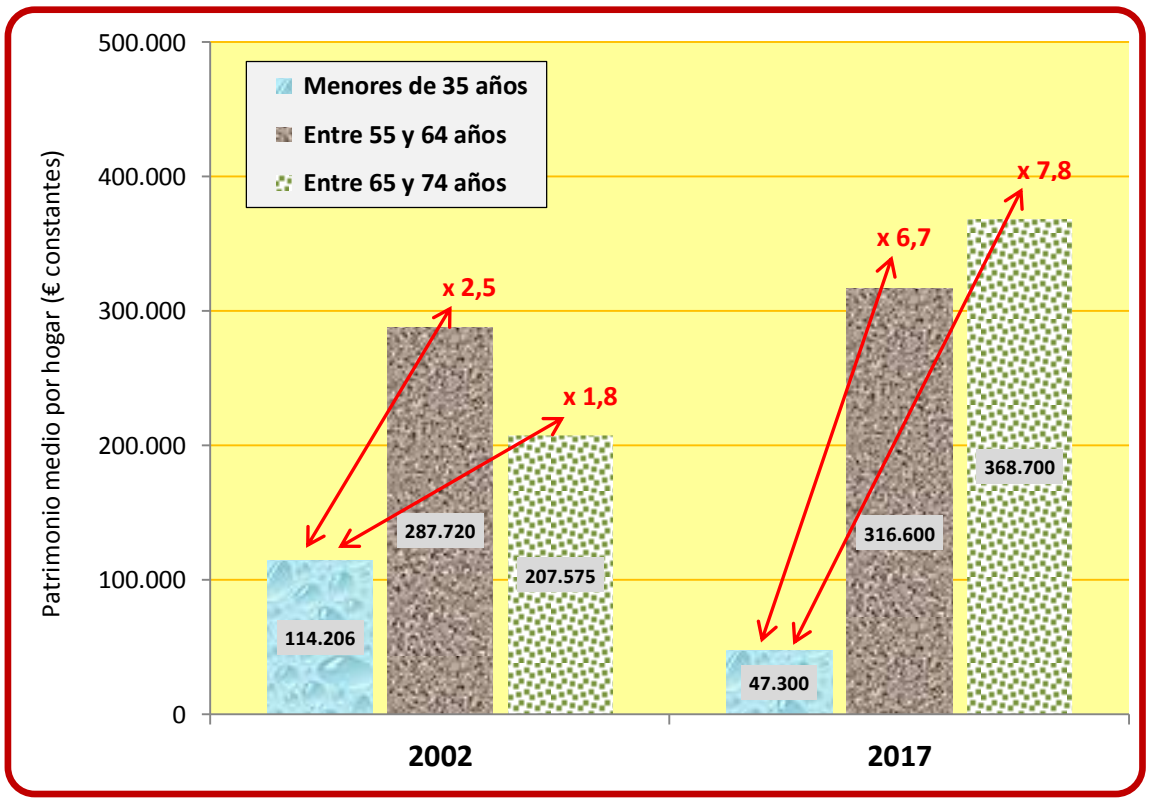
dichos años aumentó un 2,8%, en euros constantes, y la masa salarial un 11,5%, o sea, cuatro veces más.

Precarización de los hogares jóvenes

Las sucesivas EFF permiten conocer la evolución de la riqueza en función de la edad del cabeza de familia, de su situación laboral y de su nivel de estudios. El diferencial asociado a estas variables es importante y se ha ampliado mucho desde 2002, sobre todo en el caso de la edad.

El Gráfico 4 muestra cómo la distancia de patrimonio medio entre los hogares más jóvenes (cabeza de familia menor de 35 años) y los de más edad (cabeza de familia entre 55-64 y 65-74 años) *se ha multiplicado por tres y por cuatro, respectivamente, en los últimos quince años*. Tal diferencia entre los hogares jóvenes y el tramo en edad laboral más avanzado (55-64 años) ha pasado de 2,5 veces en 2002 a 6,7 en 2017 y con el tramo de los recién jubilados (de 65 a 74 años) de 1,8 a 7,8. Dicho de otra manera: mientras la riqueza media de los hogares jóvenes se ha reducido en un 59%, los hogares con el cabeza de familia entre 55 y 64 años la han aumentado en un 10% y los de recién jubilados en un 78%. *Se confirma así una tendencia acelerada a la precarización de las condiciones de vida y de trabajo de la juventud, que se ha agudizado en el ciclo de crisis* (ver).

Gráfico 4. **Patrimonio según la edad del cabeza de familia (2002-2017)**



Fuente: Banco de España, Encuesta Financiera de las Familias, 2002 y 2017.
Elaboración propia.

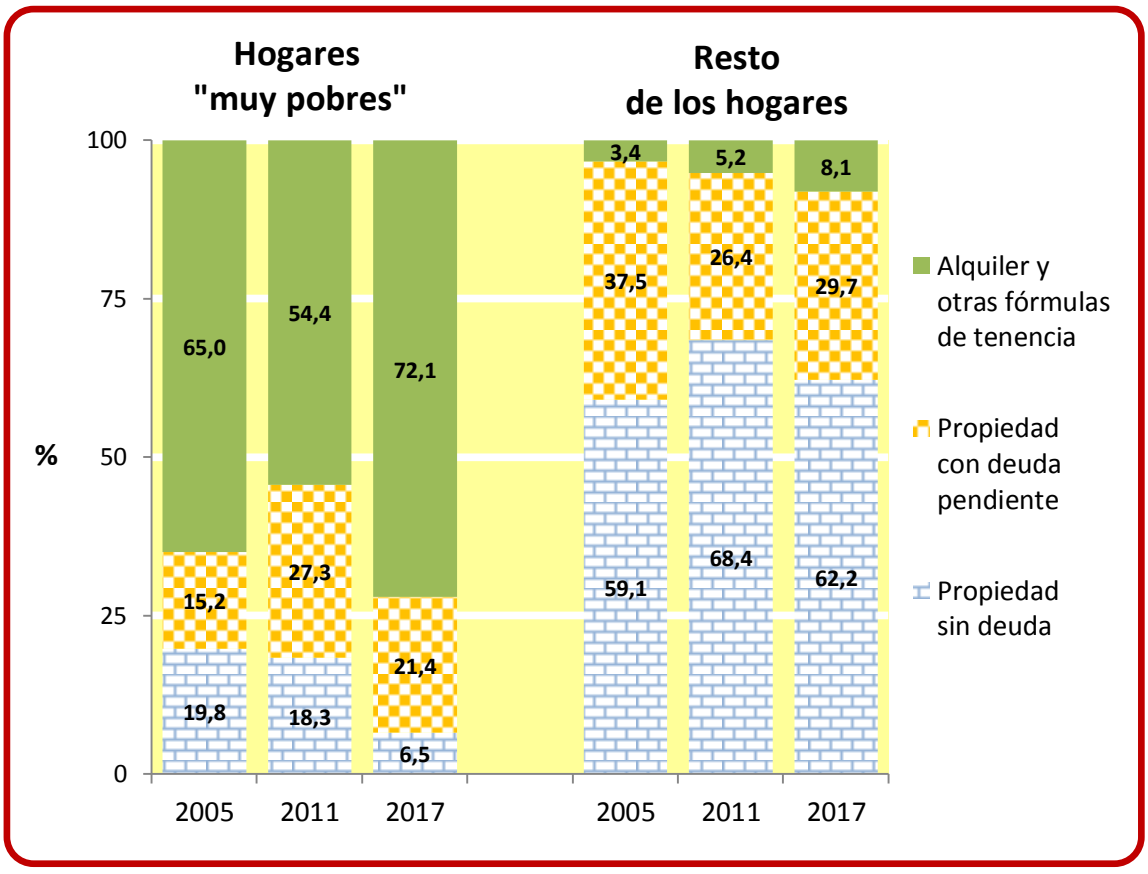
Las diferencias de riqueza se han ampliado también según la situación laboral del cabeza de familia. El patrimonio medio de los hogares en los que el cabeza de familia trabajaba en 2002 era 3,4 veces mayor que si no trabajaba, y esa diferencia ha pasado a ser 4 veces mayor en 2017. Del mismo modo, el diferencial entre trabajar por cuenta propia o ajena ha pasado de 2,5 a 3,4 veces.

Asimismo, los hogares cuyo cabeza de familia tiene estudios universitarios disponen en 2017 de un patrimonio 1,9 veces superior al de quienes tienen sólo bachillerado y 3,1 veces por encima de quienes tienen un nivel inferior. Quince años atrás esas diferencias eran menores (1,7 y 2,3 veces, respectivamente), lo que confirma la creciente polarización de la riqueza a todos los niveles.

Trasvase de rentas a través de los alquileres

El supuesto de que la forma de vivienda dominante en España es la propiedad no vale para la cuarta parte con menos recursos, que vive mayoritariamente de alquiler y otras fórmulas minoritarias de tenencia que no implican propiedad.[10] En 2017 vivían así casi tres cuartas partes de los hogares muy pobres (72%) y sólo el 8% del resto de la población (Gráfico 5).

Gráfico 5. **Formas de tenencia de la vivienda, por tramos de patrimonio (2005, 2011 y 2017)**



Fuente: Banco de España, Encuesta Financiera de las Familias, 2005, 2011 y 2017. Elaboración propia.

Los hogares “muy pobres” (parte izquierda del Gráfico) aumentaron mucho las casas en propiedad entre 2005 y 2011, pasando del 35 al 46%, y bajaron luego en picado en el sexenio 2011-2017, hasta el 28%. Este enorme descenso de viviendas en propiedad afectó en sólo seis años a unos 735.000 hogares muy pobres[11] y se debió sobre todo a la explosión de la burbuja inmobiliaria producida en España a raíz de la crisis.[12] Asimismo, nuevos hogares de personas jóvenes o inmigrantes encuentran serios problemas para acceder a la propiedad, ya sea por sus bajos ingresos o por la resistencia de los bancos a conceder créditos que impliquen algún riesgo, lo que aumenta la demanda sobre el alquiler. Por otro lado, del pequeño segmento de hogares muy pobres con casa en propiedad, la mayoría no la ha terminado de pagar y soporta una deuda hipotecaria que el Banco de España cifra en 92.700€ (valor “mediano”). Esto significa que todavía podrían ser objeto de desahucios, a pesar de los cambios de la nueva Ley Hipotecaria (2019), en la medida que sigan teniendo dificultades para pagar las cuotas correspondientes.[13]

El “resto de hogares” (parte derecha del Gráfico) dispone con frecuencia de “otras propiedades inmobiliarias”, normalmente segundas y terceras viviendas: 93% de los hogares muy ricos, 77% de los relativamente ricos, 55% de los intermedios y 34% de los relativamente “pobres”. En conjunto, el 57,3% del “resto de hogares” disponía en 2017 de “otras propiedades inmobiliarias”, que se pueden estimar en torno a 8 millones de unidades.[14] Quince años antes, quienes disponían de viviendas secundarias eran justamente la mitad (4 millones).

Las segundas y terceras viviendas se suelen utilizar para disfrute familiar y a veces también como inversión, ya sea para revenderlas más caras o porque se alquilan a otras familias obteniendo así una rentabilidad extra. Estos alquileres generalmente van a parar a los hogares que más demandan esa modalidad de vivienda, que son precisamente los muy pobres, generando un importante trasvase de rentas desde estos últimos hacia los más ricos, que estimamos para el año 2017 en unos 22.250 millones de euros[15]. Esta enorme cantidad de dinero representa el 23% de la renta total producida por los hogares muy pobres, según la última Encuesta del Banco de España. En 2014, aplicando los mismos criterios, ese trasvase de rentas vía alquileres sería de 14.750 millones (16% de la renta producida ese año), una progresión que implica un importantísimo bombeo de la renta de los pobres hacia sus arrendadores.

Si a lo anterior añadimos que el precio medio de los alquileres en España, que había bajado notablemente en la etapa central de la crisis, ha subido un 44% entre 2014 y 2019, es fácil concluir que la pérdida o desahucio de viviendas en propiedad por parte de las familias pobres las ha vuelto más débiles y dependientes de las familias ricas y otros grandes propietarios de viviendas, dando lugar a una nueva fuente de acumulación de capital que contribuye de forma importante a ensanchar la desigualdad en España.

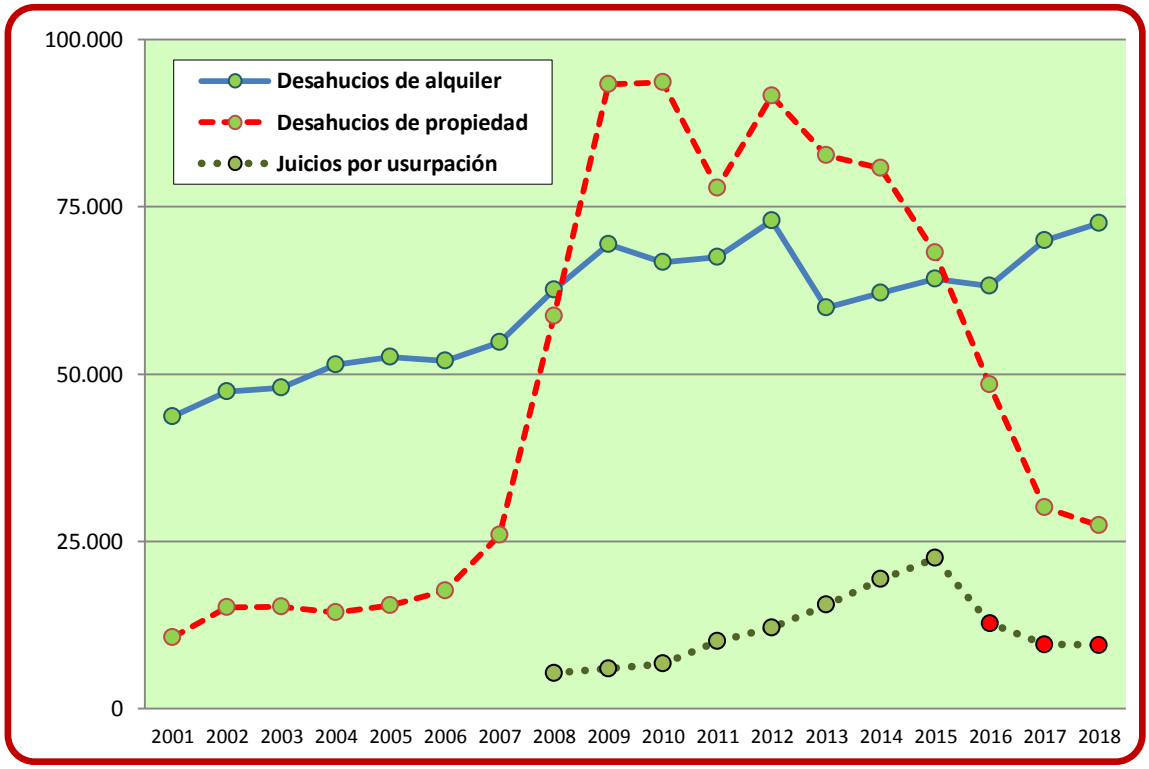
Algunos grandes inversores se han visto atraídos por la creciente rentabilidad de los alquileres en España, en especial las SOCIMIS especializadas, muchas de ellas en manos de fondos de inversión extranjeros y ubicados en paraísos fiscales.[16] En opinión de José Manuel Naredo, “la inversión extranjera en inmuebles cobró una fuerza nunca vista en el mercado inmobiliario español y explica en buena pare el repunte de las operaciones y los precios de los alquileres. Los popularmente llamados ‘fondos buitre’ han venido buscando, con la ayuda de ojeadores

autóctonos, buenos solomillos para comprar entre los despojos inmobiliarios que ha dejado la crisis".[17]

Aunque la mayoría de los arriendos en España se realizan entre particulares, las empresas especializadas están creciendo en el sector gracias a la compra a precio de saldo de viviendas desahuciadas por los bancos o transferidas a la Sareb ("banco malo").[18] Aparecen también Promotoras, gestoras y fondos que están impulsando un nuevo modelo de negocio, el "built to rent", orientado a construir bloques de viviendas de alquiler, en la medida que lo consideran "un gran nicho de negocio" a largo plazo.[19] En este contexto no es de extrañar que dirigentes de grandes empresas y Socimis del sector de la construcción presionaran al gobierno por todos los medios para impedir o rebajar los objetivos sociales de las nuevas medidas legales que se iniciaron con el RD 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (ver).

Al encarecimiento de los alquileres se une a la falta de viviendas sociales en España, que se sitúa por debajo del 2% del parque de primeras viviendas, muy lejos del resto de países comunitarios. Una situación que impide dar respuesta al millón y medio de hogares que actualmente demandan una vivienda social en el conjunto de España,[20] lo que agudiza la situación de emergencia de muchas familias empobrecidas en riesgo continuo de no poder pagar las cuotas de alquiler y ser desahuciadas por sus arrendadores (Gráfico 6).

Gráfico 6. **Desahucios y juicios por usurpación iniciados anualmente en España (2001-2018)**



Fuente: Consejo General del Poder Judicial.
Elaboración del Barómetro social de España, indicador 8 del ámbito Vivienda, Gráfico 12.

Mientras los desahucios de viviendas hipotecadas son tres veces menos que hace cinco años (han pasado de 75.000 a 25.000), los de viviendas de alquiler se mantienen constantes entre

60.000 y 70.000, sin que aparezcan síntomas de que vayan a reducirse a corto plazo. La falta de alternativas habitacionales para las familias más pobres que han sido desahuciadas, lleva a una parte de ellas a ocupar inmuebles vacíos, en su mayoría pertenecientes a bancos. Aunque no hay estadísticas precisas, son varios los indicadores que apuntan a que el número de ocupaciones ha aumentado mucho en los últimos años. El principal dato "indirecto" sobre las ocupaciones son los procesos judiciales iniciados anualmente por "delito de usurpación de morada", que recoge el Consejo General del Poder Judicial. Estos juicios se quinduplicaron entre 2007 (4.906 procesos) y 2015 (22.461). A partir de 2016 hubo un cambio en la legislación penal que diferenció entre procesos civiles y penales, consignando sólo estos últimos en la estadística judicial, lo que explica la bajada artificial registrada en el Gráfico 5 a partir de ese año.

Una política económica que genera exclusión social

La ocupación de inmuebles vacíos por parte de familias que no pueden pagar la vivienda es el último eslabón de un proceso de empobrecimiento que dio lugar en España a una cascada de desahucios hipotecarios en la fase central de la crisis y ahora se focaliza en los alquileres. Otras veces los hogares muy pobres dejan de pagar la luz, el agua o el gas, con el consiguiente problema del corte del suministro, o padecen situaciones de insolvencia para acceder a necesidades básicas como la alimentación,[21] el vestido, o los gastos extraordinarios de educación y salud, etc.

La negación de estos derechos básicos, compensados sólo parcialmente por las políticas sociales, son el corolario de la política económica seguida por España en las dos últimas décadas (antes, en y después de la crisis): mientras el stock de capital empresarial se ha multiplicado por cinco entre 1994 y 2018 (de 0,5 a 3 billones de euros), los salarios han reducido su poder adquisitivo en un 4% (de 1.675 a 1.650 euros/mes) y la amenaza del paro y las reformas laborales regresivas han frenado la capacidad de reacción de la población asalariada. En los ciclos expansivos, el anterior a 2008 y el posterior a 2014, los salarios permanecen prácticamente congelados pero el aumento del empleo y, por tanto, de la masa salarial, da lugar a una cierta expansión del consumo y del acceso a la vivienda; en los ciclos recesivos, el desempleo y los recortes salariales y sociales provocan quiebras en cadena de muchas pequeñas empresas, más desahucios por impago y empobrecimiento de millones de hogares.

El resultado final es la polarización creciente de la distribución de la riqueza en los hogares españoles, que confirma la sexta EFF del Banco de España. En perspectiva histórica, nuestro país formaría parte del "régimen desigualitario neopropietarista mundial", en expresión de Piketty, cuya principal característica es la fortísima concentración de la propiedad privada: "el fuerte aumento de la riqueza privada en manos del 10 por ciento más rico de la población implica que la parte correspondiente al resto de la población se ha desmoronado, de manera gradual e inquietante. La distribución de la propiedad es una cuestión crucial en el siglo XXI, susceptible de minar la confianza que las clases medias y populares han depositado en el sistema económico, tanto en los países ricos como en los pobres y en los emergentes". [22] El estancamiento o disminución del salario real en casi todos los países, se produce en paralelo con un incremento correlativo de la tasa de ganancia del capital. Y se traduce, desde el punto

de vista social, en una mayor desigualdad a todos los niveles, con una minoría acaparadora de la renta y la riqueza, y una exclusión creciente de los sectores más frágiles.

Las relaciones de poder en el ámbito económico se extienden a las instituciones políticas y "quienes tienen dinero lo utilizan para comprar poder y manipular en su favor las leyes, normativas y políticas, generando una espiral de aumento de la desigualdad económica"[23]. Las decisiones de política económica –europeas y españolas- reman a favor de las grandes empresas y mercados de deuda transnacionales, dando lugar a la paradoja planteada por Alfonso Ortí de que las instituciones democráticas se han convertido en "la forma suprema de legitimidad de esas políticas (excluyentes)"[24].

---

[1] La EFF se desarrolló siguiendo el ejemplo de otros países y desde 2011 se lleva a cabo por los Bancos Centrales de la Zona Euro mediante una encuesta armonizada. la tercera oleada, aplicada en a 84.000 hogares de 20 países, está a punto de ser publicada (Ver). Para diseñar la EFF el Banco de España cruza datos del INE y de la Agencia Tributaria, y tanto la metodología como el informe de resultados se han mantenido constantes a lo largo de las seis ediciones, que se publican con dos años de retraso (la última correspondiente a 2017 se publicó el 19 de diciembre de 2019). Una tabla completa de las seis ediciones, en euros constantes, de las principales variables relacionadas con el reparto de la riqueza se puede consultar en el Barómetro social de España, ámbito de Renta y Patrimonio, Ind. 14, serie de base.

[2] La ***riqueza o patrimonio neto*** de los hogares incluye el valor de mercado de sus activos (reales y financieros) menos sus pasivos o deudas. El principal componente de los ***activos reales*** son las propiedades inmobiliarias (viviendas, garajes, solares, fincas, naves, tiendas, oficinas y hoteles), a las que se añaden las joyas, obras de arte y antigüedades (que apenas suman el 1% del patrimonio real). Los ***activos financieros*** incluyen las cuentas y depósitos bancarios, las acciones cotizadas y no cotizadas, los planes de pensiones, los fondos de inversión y los créditos pendientes a favor de los hogares. Por su parte, las ***deudas pendientes*** tienen como principales componentes la compra a plazos de vivienda o de otras propiedades inmobiliarias y la concesión de créditos personales para otros fines.

[3] Teniendo en cuenta que los hogares existentes en España en 2017 eran 18,5 millones, el tramo de los "muy ricos" incluía 1,8 millones de hogares; los "ricos" 2,7 millones; y los tres tramos restantes 4,6 millones cada uno. Para las ediciones anteriores de la EFF, el número de hogares en España utilizado por el Banco de España, a partir del INE, es de 14,0 millones en 2002, 15,3 millones en 2005, 17,0 millones en 2008, 17,5 millones en 2011 y 18,3 millones en 2014.

[4] "Para comparar los niveles de desigualdad entre países, un indicador especialmente simple y expresivo consiste en calcular la relación entre el patrimonio medio del 10 por ciento más rico y el del 50 por ciento más pobre. De este modo obtenemos diferencias ente países muy significativas. Por ejemplo, se constata que la relación entre el patrimonio medio del 10 por ciento más rico y la del 50 por ciento más pobre equivale a una proporción de 8 a 1 aproximadamente en Europa, de 19 a 1 en Esados Unidos y de 35 a 1 en Sudáfrica o en Oriente Próximo". Piketty, T. (2019), *Capital e ideología*, Planeta, Barcelona, pág. 786-7.

[5] La ***renta*** es un valor de flujo y recoge los ingresos de los hogares obtenidos a lo largo de un año (salarios, beneficios, prestaciones monetarias, etc.).

[6] Para hacer estos cálculos hemos tenido en cuenta la evolución del número de hogares en España, que pasó de 14 millones en 2002 a 18,5 millones en 2017.

[7] La EFF recoge los gastos en automóviles y otros bienes duraderos, alimentación y otros bienes no duraderos. En 2017 compraron automóviles u otros vehículos el 16,3% de los hogares muy muy ricos, con un gasto mediano por hogar de 17.000 euros; en el polo opuesto, compró automóvil el 14,8% de los hogares muy pobres, con una mediana de gasto de 3.300 €, o sea, cinco veces menos. La proporción de compradores de otros bienes duraderos (electrodomésticos, calefacción y aire acondicionado, reformas del hogar, etc.) fue muy similar en ambos grupos (50 y 47%, respectivamente) pero con una mediana de gasto triple en los hogares ricos (1.700 €) que en los pobres (500 euros). El gasto en alimentación en los

hogares más ricos fue el doble (7.200 €) que en los más pobres (3.600 €). Por último, el gasto en otros bienes no duraderos fue tres veces mayor en las familias con mayor patrimonio (9.600 frente a 3.600).

[8] Conviene tener en cuenta que en torno a un tercio de las empresas españolas pertenece a inversores extranjeros. Según un estudio elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) y Telefónica, la inversión extranjera en empresas cotizadas españolas se mantuvo en torno al 35% entre 1994 y 2005, tuvo su valor más bajo en 2006 (32,6%) y creció algo más de diez puntos a raíz de la crisis, hasta alcanzar el 43% en 2014. Por su parte, las acciones no cotizadas en poder de inversores extranjeros pasó del 17% en 2006 al 23,4% en 2014.

[9] Tasas obtenidas multiplicando el porcentaje de hogares que tienen estos activos por el valor "mediano" correspondiente (La EFF no proporciona en este caso el valor "medio").

[10] El alquiler incluye otras formas minoritarias de tenencia que no implican propiedad como cesiones, ocupaciones, etc. Según la Encuesta Continua de los Hogares, en 2017 había 18.472.800 viviendas principales, de las cuales el 48,8% eran "propias por compra totalmente pagada, heredada o donada", el 28% "propias con pagos pendientes", el 18% "alquiladas" (3.330.900) y el 5,2% "cedidas gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa, etc." (967.300). El INE no especifica las viviendas en alquiler social, que se estiman en el 1,5% del parque inmobiliario, ni las viviendas "ocupadas" que han aumentado en la última década ante la falta de alternativas habitacionales. Las modalidades de vivienda principal de la encuesta del INE se corresponden casi exactamente con las de la EFF del mismo año: propias sin deudas, 48,3%; propias con deudas pendientes, 27,9%; y el restante 23,8 alquiler y otras modalidades.

[11] Estimación hecha a partir de la reducción de las primeras viviendas en propiedad (con o sin hipoteca) que bajaron 7 puntos porcentuales entre 2011 y 2014 y otros 11 puntos entre 2014 y 2017. Cada punto porcentual equivale a 44.000 hogares en 2011, 45.700 en 2014 y 46.300 en 2017. Por tanto, aproximadamente, el descenso de viviendas en propiedad de los hogares "muy pobres" fue de unas 315.000 entre 2011 y 2014 y de unas 420.000 entre 2014 y 2017.

[12] En efecto, entre 2008 y 2017 el Consejo General del Poder Judicial contabilizó 725.000 ejecuciones hipotecarias, la mayoría de las cuales acabó en desahucio (ver).

[13] Según la última Encuesta de Condiciones de Vida del INE (2019), el 9% de los hogares seguía teniendo retrasos en el pago de la hipoteca o alquiler de su vivienda principal.

[14] Este cálculo de "otras propiedades inmobiliarias" se ha hecho a la baja pues, si bien una parte de ellas no son viviendas, el propio Banco de España señala que la mayoría lo son y sólo se contabiliza un inmueble por cada hogar que reconoce tener ese ese activo cuando puede tener varios.

[15] Para hacer este cálculo hemos tenido en cuenta el precio medio de los alquileres en España en 2017 (9,2 euros/metro^2, según el portal de idealista_com), la superficie media de las viviendas de alquiler en ese año (78,1 metros^2 , según la Encuesta Continua de Hogares del INE), el número de primeras viviendas alquiladas por esas familias (56% de los hogares muy pobres, estimando que otro 14% son otras formas residuales de vivienda: cesiones, ocupaciones, etc.) y teniendo en cuenta que el número total de hogares muy pobres son 4,6 millones (la cuarta parte de los 18,5 millones de primeras viviendas en ese año) y por tanto cada dígito una centésima parte de esta cifra (46.000). Cálculo: 9,2€ x 78,1m^2 x 56 dígitos x 46.000 hogares x 12 mensualidades = 22.250 millones de euros.

[16] Según un reciente estudio de la consultora JLL y Bolsas y Mercados Españoles (BME), más del 80% del capital de las SOCIMI se dedica al sector inmobiliario (despachos, hoteles, etc.) siendo el sector de viviendas en alquiler el que más está creciendo en los últimos años debido a "un apetito creciente por parte de los inversores", tanto españoles como extranjeros, que lo consideran un sector en alza y con mucha rentabilidad.

[17] Naredo, J.M. (2019), "Diagnóstico del panorama inmobiliario actual. ¿Rebrota una burbuja inmobiliaria comparable a la anterior?", en *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, Nº 145, pág. 135.

[18] El caso más significativo es Tesla, SOCIMI con más de 10.000 viviendas de alquiler que pertenecía a dos grandes Bancos (Santander y BBVA) y ha sido comprada por el fondo norteamericano Blackstone. Este fondo cuenta además con otras 5 Socimis de alquiler en España (Hispania, Fidere, Torbel, Corona y Albirana) y aspira a disponer de un parque de 50.000 viviendas de alquiler y 500 millones anuales de beneficio. Otro caso es la empresa TPG Real State Partners, que ha adquirido de la Sareb la SOCIMI Témpore con 2.200 viviendas para alquiler.

[19] Este modelo se ha intensificado en 2019 destacando, entre otras empresas, Metrovacesa, Aedas, Ares, Patrizia y Locare (ver).

[20] Trilla, C. y Bosch, J. (2018), *El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo*. Barcelona, Fundación Alternativas.

[21] A partir de los microdatos de la Encuesta FOESSA de 2018, el Observatorio de Alimentación de la Carta contra el Hambre ha elaborado un mapa de la inseguridad alimentaria en España, que afectaría al 13,5% de la población (6,3 millones de personas), en grado severo al 5,4% (2,5 millones) y moderado al 8,1% (3,8 millones). En el caso de personas en situación de exclusión social severa, la inseguridad alimentaria afectaba al 45%

[22] Piketty, T. (2019), *Capital e ideología*, Planeta, Barcelona, pág. 822.

[23] OXFAM (2014), *Iguales. Acabemos con la desigualdad extrema.* Oxfam Internacional, 2014, pág. 122.

[24] ORTÍ, A. (2015), "Alienación y destino: la condición dramática de la política". En *Investigación y Marketing*, 127.