

OCT 2021

Núm. 025

Llars i propietat immobiliària: estratègies d'acumulació i desigualtat a Espanya, 2002-2017



Diederik Boertien
 Investigador (CED)



Antonio López-Gay
 Investigador (UAB-CED)

La propietat immobiliària ha representat tradicionalment una part substancial dels recursos econòmics de les llars espanyoles. L'evolució del mercat immobiliari al segle XXI a Espanya ha donat lloc a dues històries ben dispars. La primera història és la de la precarietat i les dificultats en l'accés a l'habitatge. Per a una part important de la població cada cop és més difícil comprar o llogar un habitatge. Els preus de l'habitatge han crescut notablement, sobretot a les grans urbs, mentre que els ingressos dels ciutadans i les llars no ho han fet al mateix ritme. La segona història és la de l'acumulació de propietats. L'habitatge a Espanya ha estat i continua sent una forma d'estalvi, d'inversió i d'especulació per a petits i grans propietaris. Les llars amb més recursos econòmics van aprofitar la caiguda dels preus de l'habitatge durant la crisi financera per acumular propietats. Aquestes dues històries ens condueixen a la següent pregunta: Quines han estat les conseqüències en la desigualtat dels canvis en la propietat d'immobles? En aquest *Perspectives Demogràfiques*, analitzem com està connectada l'evolució del mercat immobiliari amb la desigualtat de la riquesa a Espanya. Els resultats apunten cap a una polarització en l'accés a la propietat, ja que augmenten tant les llars sense propietats com les que en tenen tres o més. Com a conseqüència, l'acumulació de propietats immobiliàries s'ha convertit en un component cada cop més significatiu de la desigualtat de riquesa.

La riquesa de les llars i el seu impacte en la desigualtat

La riquesa de les llars és el valor total dels actius d'una llar restant les hipoteques o els deutes pendents. Els actius més comuns de les llars espanyoles són els seus habitatges i els diners al banc (Artola Blanco et al., 2021). Un nombre menor també té riquesa en forma d'empreses, accions, fons d'inversió, segones residències, terrenys o altres propietats immobiliàries. La riquesa és un factor primordial per al benestar de les persones, ja que es pot utilitzar per fer front a problemes financers inesperats, per invertir, per reduir les despeses mensuals de l'habitatge o per ajudar als altres.

Els resultats que presentem en aquest article provenen d'una mostra de llars espanyoles de l'Enquesta Financera de les Famílies (Barceló et al., 2020) i corresponen al període 2002-2017. En aquest període s'han experimentat canvis dràstics: es parteix del boom immobiliari, seguit per la crisi financera del 2008 i acaba amb els primers passos cap a la recuperació econòmica i dels preus de l'habitatge.

El 2017, les llars a Espanya posseïen de mitjana una mica més de 260.000 euros de riquesa. És una xifra relativament alta per la influència que tenen un petit grup de llars molt riques. En canvi, la mediana de la riquesa de les llars el 2017, la que separa el 50% de llars més riques de les més pobres, se situa lleugerament per sobre de 115.000 euros. Una xifra molt per sota dels 260.000 euros de mitjana.

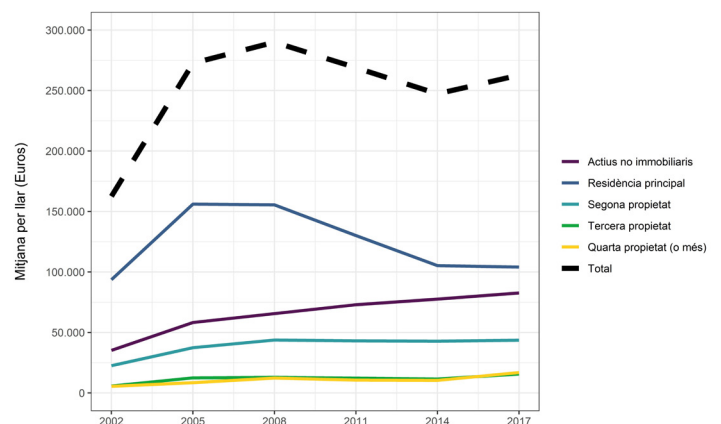


Figura 1. Riquesa mitjana de les llars desglossada en components.
Font: Elaboració pròpia. Dades basades en l'Enquesta Financera de Famílies (Banc d'Espanya). Ponderat per la mida de la llar i les ponderacions de la mostra.

La Figura 1 mostra la riquesa mitjana de les llars espanyoles i la seva evolució en el temps (línia negra). També desglossem el nivell mitjà de riquesa en diversos components (línies en color). Distingim les propietats immobiliàries d'altres actius no immobiliaris. Entre les propietats, diferenciem entre la residència principal i altres propietats ordenades pel seu valor (és a dir, amb segones propietats ens referim a la propietat de més valor, més enllà de la que constitueix la residència). Per exemple, el 2017, les llars espanyoles tenien de mitjana al voltant de 104.000 euros de riquesa en forma de la seva residència principal, 82.000 en forma d'altres actius, i 44.000, 16.000 i 17.000 euros en forma de segones, terceres i quartes propietats, respectivament.

Així, la major part de la riquesa de les llars espanyoles està constituïda per propietats immobiliàries, amb la residència principal com a component de major pes. La riquesa en forma de residència principal es va disparar a principis de la dècada del 2000 però, després de la crisi financera, gairebé va tornar als nivells inicials a causa de la caiguda abrupta dels preus de l'habitatge. En canvi, la magnitud dels actius no immobiliaris, així com de les propietats que no corresponen a la residència principal de les llars, va augmentar de manera constant entre el 2002 i el 2017.

Propietat de la residència i inversions immobiliàries

La Figura 2 mostra com ha canviat la propietat d'immobles entre el 2002 i el 2017. Entre un 14% el 2002 i un 18% el 2017 de llars no té cap propietat immobiliària (part inferior del gràfic). L'increment de no propietaris més notable s'observa als anys més recents. És probable que l'explosió dels preus de l'habitatge durant el període 2017-2019 encara hagi reforçat més aquesta tendència. En contraposició, el grup de llars que més ha crescut de forma relativa en aquest període és el de les que tenen tres o més propietats, que ha passat del 9% el 2002 al gairebé 20% el 2017. Cal tenir en compte que no totes aquestes propietats immobiliàries són habitatges, sinó que també s'hi inclouen solars, terrenys, oficines i garatges que no formen part de la llar. Tot i això, la majoria d'aquestes propietats són habitatges destinats al lloguer o a segones residències.

Aquests resultats posen de manifest que mentre una porció creixent de les llars espanyoles no disposa de cap propietat, el nombre de llars amb moltes propietats està augmentant. És interessant observar com la porció de llars que tenen quatre o més propietats es va incrementar, en particular, després de la crisi financera. Aquesta tendència suggereix que hi ha llars que han aprofitat la caiguda dels preus de l'habitatge com una oportunitat per invertir en l'adquisició de béns immobles (Amuedo-Dorantes & Borra, 2018).

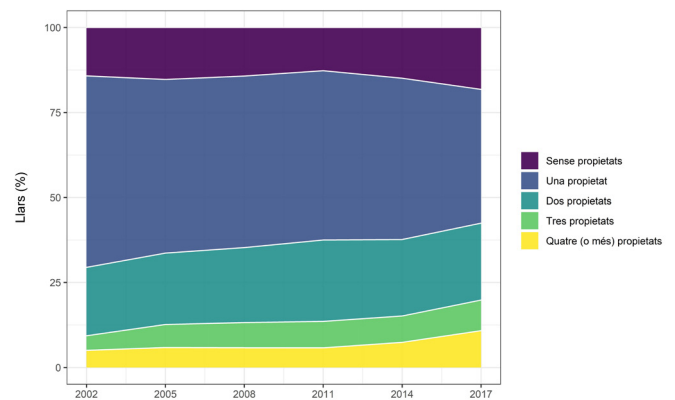


Figura 2. Nombre de propietats immobiliàries a mans de les llars espanyoles.

Font: Elaboració pròpia. Dades basades a l'Enquesta Financera de Famílies (Banc d'Espanya). Ponderat per la mida de la llar i les ponderacions de la mostra.

La creixent importància de les inversions immobiliàries en la desigualtat de la riquesa

Quines han estat les conseqüències dels canvis en la composició de la propietat immobiliària sobre la desigualtat de la riquesa entre les llars? La Figura 3 presenta el coeficient de Gini per a cadascun dels anys dels que disposem de dades. El coeficient de Gini indica el nivell de desigualtat en una societat a una escala que va de 0 (sense desigualtat) a 1 (màxima desigualtat). El coeficient de Gini va passar de 0,57 el 2002 a 0,68 el 2017 a Espanya, un fet que significa que la desigualtat de la riquesa s'ha incrementat considerablement des de l'any 2000. A tall d'exemple, el 10% de les llars més riques posseïa el 2002 el 43% de tota la riquesa de les llars espanyoles, mentre que, el 2017, ja havia augmentat fins al 54%. És un increment de la desigualtat molt notable en un període de temps relativament breu. Malgrat tot, com

veurem més endavant, el creixement en la desigualtat no és conseqüència d'un enriquiment de les llars més riques, sinó per un descens més marcat de la riquesa de la resta de llars.

La Figura 3 també mostra el pes que els diferents components de riquesa tenen en els nivells de desigualtat de la riquesa en cadascun dels anys considerats. Aquest exercici està basat en dividir la riquesa de cada llar en diferents components (residències, altres propietats i actius no immobiliaris) i determinar-ne el pes en la desigualtat entre llars. El 2002, el component corresponent a les residències principals era el que més contribuïa a la desigualtat de la riquesa, però la seva transcendència ha anat disminuint amb el pas del temps. El 2017, la possessió d'altres propietats immobiliàries era tan determinant per a la desigualtat de la riquesa com les residències principals, mentre que els actius no immobiliaris es consolidaren com a component que contribuïa de manera destacada a la desigualtat de la riquesa.

L'expansió més pronunciada de la desigualtat de la riquesa s'observa després de la crisi financera. No és que els rics es facin més rics, sinó que el gruix de la població ha perdut riquesa (Martínez-Toledano, 2020). Com s'ha observat a la Figura 1, el valor dels habitatges va caure considerablement durant la crisi. Atès que l'habitatge és l'actiu principal a la majoria de llars, la caiguda dels preus va suposar una reducció considerable de la seva riquesa. En canvi, les llars riques són propietàries dels seus béns immobles,

però també tenen altres tipus de riquesa, com ara empreses, accions i fons d'inversió. Això fa que les llars riques siguin menys dependents de l'evolució dels preus de l'habitatge en comparació amb les llars que només tenen l'habitatge on resideixen i no tenen altres formes de riquesa. A més, la seva riquesa els permet, amb més facilitat, vendre propietats i invertir en altres canals quan els preus de l'habitatge cauen (Martínez-Toledano, 2020). Aquestes tendències van fer que el pes dels actius no immobiliaris en la desigualtat augmentés després de la crisi financera. En conclusió, arran de la crisi financera, les llars riques van perdre relativament menys riquesa perquè tenien una cartera d'actius més diversa.

A més del creixement de l'envergadura dels actius no immobiliaris, hi ha hagut altres canvis dignes de ressenyar. Com hem assenyalat anteriorment, el nombre de llars que té més d'una propietat, i especialment més de dues propietats, s'ha incrementat considerablement durant els darrers anys. El descens en la riquesa de les llars espanyoles amaga un enriquiment de les llars més riques en forma de segones, terceres i quartes (o més) propietats immobiliàries (Figura 1). La Figura 3 demostra que encara que van caure els preus de l'habitatge, la contribució absoluta de la tercera, quarta i posteriors propietats a la desigualtat de la riquesa gairebé es va duplicar entre el 2002 i el 2017 (de 0,06 a 0,10), i va registrar un augment especialment elevat a partir del 2011. Això vol dir que part de l'accentuació de la desigualtat de la riquesa observada en aquest període s'ha produït a través de les inversions en immobles.

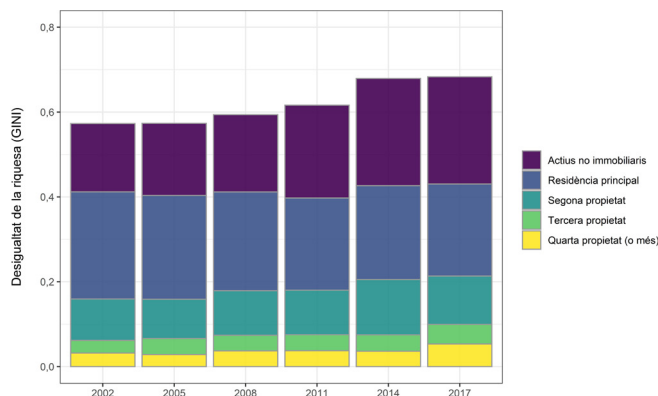


Figura 3. Descomposició de la desigualtat de la riquesa segons el nombre de propietats immobiliàries.

Font: Elaboració pròpia. Dades basades a l'Enquesta Financera de Famílies (Banc d'Espanya). Ponderat per la mida de la llar i les ponderacions de la mostra.

Polarització a la propietat immobiliària i tendències futures de la desigualtat de la riquesa

Les xifres presentades en aquest article reflecteixen dues tendències oposades en relació amb l'accés a la propietat immobiliària a Espanya (els que no en poden comprar i els que n'acumulen més d'una) i com aquest fenomen és clau per entendre la desigualtat de riquesa de les llars a Espanya. Mentre unes es veuen abocades a la precarietat o inseguretat residencial, les inversions en immobles han esdevingut una estratègia per acumular riquesa per a altres.

Com pot evolucionar la relació entre propietats i desigualtat de la riquesa en el futur? Si la caiguda dels preus de l'habitatge, després de l'esclat de la crisi financera el 2007, va suposar un fort augment de la desigualtat de la riquesa, es podria esperar que la recuperació dels preus de l'habitatge reduís les desigualtats. Hi ha dues raons per les quals considerem que aquest darrer escenari és poc probable. En primer lloc, s'està ampliant la proporció de llars sense cap propietat. Això significa que hi ha una part creixent de la societat que no es pot beneficiar gens de l'augment dels preus de l'habitatge. En segon lloc, hi ha també un nombre progressiu de llars amb múltiples propietats. Per tant, quan els preus de l'habitatge creixin, són aquestes últimes llars (amb elevats nivells de riquesa) les que en sortiran més beneficiades. Així, considerem que en un context de creixement de preus de l'habitatge es podrien continuar incrementant els nivells de desigualtat de la riquesa.

Per acabar, les dades presentades en aquest article afegeixen nous elements al debat sobre l'habitatge a Espanya. En un context en què una part creixent de la població espanyola té problemes d'accés a l'habitatge per uns preus a l'alça, la inversió al sector immobiliari no deixa d'incrementar-se. Els resultats que hem analitzat revelen que aquestes inversions no només

les fan empreses com els fons d'inversió immobiliaris, que és el fenomen que més atenció ha rebut fins ara (Vives-Miró, 2018), sinó també per petits propietaris privats. Aquesta dinàmica està contribuint a canvis estructurals més amplis relacionats amb la finançarització de l'habitatge, caracteritzada pel domini creixent dels actors financers i de pràctiques de mercat al voltant de l'habitatge, reduint així la seva funció social essencial (Aalbers, 2016). Com a conseqüència, s'està polaritzant l'accés a la propietat i l'acumulació de propietats esdevé una font de desigualtat ascendent entre les llars a Espanya.

Referències bibliogràfiques

Aalbers, Manuel. (2016) *The financialization of housing: A political economy approach*. New York, NY: Routledge.

Amuedo-Dorantes, C.; Borra, C. (2018) "Emerging wealth disparities after the storm: Evidence from Spain". *Review of Economics of the Household*, 16 (4): 1119-1149. <https://doi.org/10.1007/s11150-017-9363-3>

Artola Blanco, M.; Bauluz, L.; Martínez-Toledano, C. (2021) "Wealth in Spain 1900-2017: A country of two lands". *The Economic Journal*, 131 (633): 129-155. <https://doi.org/10.1093/ej/ueaa103>

Barceló, C.; Bover, O.; Crespo, L.; García-Urbe, S.; Gento, C.; Gómez, M.; Moreno, I.; de Quinto, A.; Vozmediano, E. (2020) "The Spanish survey of household finances (EFF): description and methods of the 2017 wave". *Documento Ocasional*, 2033: Banco de España.

Boertien, D. (2021) *Por qué debería preocuparnos la creciente desigualdad en el reparto de la riqueza en España*. Observatorio Social de la Fundación "la Caixa". Donat, C. (2021) "El filtro principal: Acceso a la vivienda y segregación residencial". O. Nel-lo (Ed.) *Efecto barrio. Segregación residencial, desigualdad*

social y políticas urbanas en las grandes ciudades ibéricas. Tirant lo Blanch, 39-65.

Martínez-Toledano, C. (2020) "House price cycles, wealth inequality and portfolio reshuffling". *WID. World Working Paper Issue*, 2.

Vives-Miró, S. (2018) "New rent seeking strategies in housing in Spain after the bubble burst". *European Planning Studies*, 26 (10): 1920-1938. <https://doi.org/10.1080/09654313.2018.1515180>

Cita

Boertien D. (2021) i López-Gay, A. "Llars i propietat immobiliària: estratègies d'acumulació i desigualtat a Espanya, 2002-2017". *Perspectives Demogràfiques*, 25: 1-4 (ISSN: 2696-4228). DOI: 10.46710/ced.pd.cat.25

ISSN

ISSN 2696-4228

DOI

<https://doi.org/10.46710/ced.pd.cat.25>

Editors

Andreu Domingo i Albert Esteve

Correspondència dirigida a:

Diederik Boertien
dboertien@ced.uab.cat

Crèdits

Gràfics: Anna Turu
Revisió: Herminia Pujol

Maquetació

Eva Albors i Xavier Ruiz

Agraïments

La investigació aquí presentada ha estat finançada per "La Caixa" Social Research Call 2019 Ref.: LCF/PR/SR19/52540010, pel programa Talent de la Universitat Autònoma de Barcelona i pel Centre d'Estudis Demogràfics.

Direcció Twitter

@CEDemografia

Contacte

Centre d'Estudis Demogràfics
Carrer de Ca n'Altayó, Edifici E2
Universitat Autònoma de Barcelona
08193 Bellaterra / Barcelona
Espanya
+34 93 5813060
demog@ced.uab.es
<http://ced.uab.cat/>