esade

EsadeEcPol - Center for Economic Policy

La desigualdad de la riqueza por comunidades autónomas

Evidencia a partir del nuevo Atlas de Riqueza de España

EsadeEcPol Policy Brief #51 Junio 2025

AUTORES

Gustavo A. Marrero,
Centro de Estudios de Desigualdad Social y Gobernanza (Universidad de La Laguna) y EQUALITAS

Clara Martínez-Toledano,
Imperial College London, World Inequality Lab y ESADEEcPol

Juan César Palomino,
Departamento de Análisis Económico e ICAE (Universidad Complutense de Madrid), EQUALITAS y INET Oxford

Dmitry Petrov,
Universidad de Alcalá y EQUALITAS

Con la colaboración de:

WORLD INEQUALITY LAB

Línea de investigación:

Desigualdad y fiscalidad

Dirigida por:
Clara Martínez Toledano

RESUMEN EJECUTIVO

La desigualdad es un fenómeno difícil de medir por comprender muchas dimensiones y requerir datos no siempre disponibles. Habitualmente el foco se pone en la renta, que representa el flujo de ingresos recibidos en un período de tiempo (por ejemplo, salario, dividendos, alquileres, etc.). Sin embargo, la riqueza, entendida como el total de activos (saldo en cuentas bancarias, acciones, vivienda, etc.) menos las deudas que se tienen en un determinado momento, marca las capacidades de gasto e inversión a largo plazo, e influye también junto con la renta en las oportunidades económicas.

La nueva base de datos del Panel de Hogares que elabora la Agencia Tributaria (AEAT) junto con el Instituto Nacional de Estadística (INE) y el Instituto de Estudios Fiscales (IEF) nos permite medir la distribución de riqueza en España y, por primera vez, también en las distintas comunidades autónomas. Esta base de datos contiene una muestra representativa tanto a nivel nacional como regional de 2,9 millones de individuos (1 millón de hogares) con información detallada sobre renta y patrimonio proveniente de declaraciones fiscales informativas y otras fuentes oficiales, entre 2016 y 2022, para las autonomías del régimen fiscal común: es decir, todas salvo País Vasco y Navarra, que al tener su propio régimen foral no forman parte de esta base. Las series resultantes quedan recopiladas y accesibles libremente en la web spainwealthatlas.world, del que este informe constituye un primer análisis.

A nivel nacional observamos que:

- La riqueza media neta estimada (es decir, una vez restada las deudas) por hogar se mantuvo en términos reales en torno a 380.000€ entre 2016 y 2022, pese a que hubo una subida nominal (desde 335.000€ en 2016) que podemos considerar anulada en gran parte por la inflación.
- La mitad de esta riqueza corresponde a vivienda: un 30% es vivienda habitual, casi un 9% segundas residencias, y la vivienda para inversión aumentó del 11,5% en 2016 hasta casi el 14% en 2022, siendo el componente de la riqueza con mayor crecimiento.
- La otra mitad se distribuye entre: cuentas corrientes (más del 16% del total en 2022, con ligera tendencia creciente desde 2016), activos del negocio de autónomos y acciones (11% cada uno, con alta estabilidad), y planes de pensiones, seguros de vida y fondos (alrededor del 5% cada uno).

Cuando observamos la distribución, encontramos que:

- El 1% con mayor nivel de riqueza acumula aproximadamente el 26% de la riqueza total, mientras que el top 10% acumula casi el 60%. Estas cifras se han mantenido estables entre 2016 y 2022 y están en línea con las observadas mediante otros métodos comparables en otros países europeos. A grandes rasgos esta acumulación del top 10% coincide con las estimaciones del *World Inequality Database* (WID) para 2022 en Portugal y Francia (59-60%), siendo ligeramente menor en Alemania (58%), Italia y Reino Unido (56-57%).

- Por su parte, la mitad de la población que menos riqueza tiene tan sólo acumula un 7% del total.

- La composición varía notablemente según el nivel de riqueza: para el 20% con menor nivel de riqueza, el activo más relevante son las cuentas corrientes (63% de su cartera), mientras que los inmuebles solo representan un 20%. La importancia del componente inmobiliario aumenta hasta el 70% para quienes están en la mitad de la distribución, y va disminuyendo a favor de otros activos en los segmentos superiores. En el top 1%, la composición se invierte: activos de negocio, acciones y fondos de inversión representan el 60%, mientras que el patrimonio inmobiliario solo constituye el 25% de su riqueza.

Bajando a la comparación por comunidades autónomas:

- Madrid tiene un patrimonio medio por hogar que casi dobla la media nacional (687.000€). Le siguen Baleares (477.000€), Cataluña (434.000€) y Cantabria (383.000€). Canarias, Andalucía y especialmente Extremadura (229.000€) son las de menor nivel de patrimonio.

- Madrid y Cataluña son las comunidades más desiguales, con niveles similares, solo superadas por las islas (Canarias y Baleares).

- Si nos fijamos solamente en el top 1%, el de Madrid tiene casi un 35% del total de riqueza, muy por encima de las siguientes (Galicia: 29%; Baleares y Cataluña: 28%). Todas están por encima de la media nacional (26%).

Introducción

España es uno de los países más desiguales de Europa en términos de renta, según los datos de Eurostat basados en la Encuesta de Condiciones de Vida (Eurostat, 2024). Estudios recientes apuntan a que la distribución de la riqueza en los países desarrollados es aún más desigual y presenta una tendencia creciente en las últimas décadas (Saez y Zucman, 2016; Blanchet y Martínez-Toledano, 2023, entre otros). España no es una excepción, ya que la concentración de la riqueza –medida por ejemplo por el índice de Gini– alcanza en la actualidad niveles que duplican a los de renta.

El interés en conocer los niveles y las dinámicas de la desigualdad de la riqueza deriva de las implicaciones que esta puede tener en términos de equidad, y también de eficiencia y potencial crecimiento económico de un país o región. En primer lugar, la riqueza es el principal amortiguador del consumo que tienen las familias ante periodos de alta incertidumbre y de una caída inesperada de los ingresos. Los estudios demuestran que tener una salvaguarda de riqueza es una fuente de seguridad y de bienestar para las familias independientemente de su nivel de renta (Headey and Wooden, 2004; Hochman and Skopek, 2013; D'Ambrosio et al., 2020; Petrov and Romaguera-de-la-Cruz, 2024). A mayor desigualdad en riqueza, mayor inestabilidad macroeconómica y más probabilidad de que situaciones de incertidumbre económica en una región desemboquen en recesión, ya que las familias con poca riqueza tienden a reducir más su consumo (Chikhale, 2023). Además, la desigualdad en riqueza puede llegar a impedir que las familias en la parte baja de la distribución puedan afrontar una caída de ingresos inesperada, como sucedió en el reciente shock provocado por la pandemia del COVID-19 (Kuypers et al., 2022).

Los indicadores de desigualdad de la riqueza están más relacionados que los indicadores de renta con factores ajenos al individuo, como el estatus socioeconómico de los padres, las herencias recibidas, el lugar de nacimiento o el género (Palomino et al., 2022; Salas-Rojo y Rodríguez, 2022). Esta situación, además de percibirse por la sociedad como injusta, afecta indirectamente a la eficiencia y al crecimiento económico de las regiones. Una menor igualdad de oportunidades puede implicar un menor crecimiento (Marrero y Rodríguez, 2013) en contraste con una economía que asignara perfectamente los recursos disponibles en función del talento o el esfuerzo de los individuos. En especial, altos niveles de concentración de la riqueza pueden provocar una asignación subóptima de los recursos, debido a las implicaciones que ésta tiene sobre la selección de proyectos de emprendimiento (Galor y Zeira, 1993): si el mercado de capitales es imperfecto, la distribución de la riqueza de partida afecta a la inversión en el corto y largo plazo.

Finalmente, un nivel alto de concentración de la riqueza puede afectar también al funcionamiento de las instituciones, favoreciendo la aparición de grupos de poder que tienen incentivos a bloquear medidas beneficiosas para la clase media y baja (Gethin, Martínez-Toledano y Piketty, 2022) y llevar más sus propias preferencias a la agenda política (Elkjær y Klitgaard, 2023). Esto puede llegar a poner trabas a acuerdos de Estado que impliquen reformas relevantes para el conjunto de la sociedad, y puede favorecer la aparición de posturas políticas más radicalizadas.

LOS RETOS EN LA MEDICIÓN DE LA DESIGUALDAD DE LA RIQUEZA

Mientras que la renta se refiere al flujo de ingresos recibidos en un período de tiempo (i.e., salario, dividendos empresariales, rentas inmobiliarias, etc.), la riqueza hace referencia al stock de activos netos de deudas asociadas que los individuos o familias tienen en un determinado momento del tiempo (por ejemplo, saldo en cuentas bancarias, acciones, vivienda, valor del negocio de los autónomos, etc.). Medir correctamente la riqueza y su distribución requiere por tanto disponer de información sobre el total de activos netos (financieros y no financieros) de los individuos o familias a valor de mercado, ya sea a través de información proporcionada a través de encuestas o muestras anonimizadas de registros administrativos, que suelen recogerse con fines tributarios. Obtener este tipo de información, por lo tanto, es complejo: diseñar esas encuestas es muy costoso, los encuestados no siempre están dispuestos a detallar sus activos y en ocasiones ni conocen el valor de mercado, y los registros administrativos no siempre disponen de información sobre activos y deudas de los individuos o familias.

En España la desigualdad de la riqueza a nivel nacional se ha estimado haciendo uso de datos de encuestas como la Encuesta Financiera de las Familias (EFF) (e.g., Anghel et al., 2018, Palomino et al., 2022, Rodríguez y Salas-Rojo, 2022, entre otros)[1], así como de datos administrativos (Martínez-Toledano, 2023). Siguiendo la metodología introducida por Piketty y Zucman (2014) y Saez y Zucman (2016), Martínez-Toledano (2023) utiliza técnicas de capitalización a partir de los datos administrativos del Ingreso sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). Asimismo, hace uso de fuentes alternativas como el Catastro o las cuentas nacionales para hacer sus medidas consistentes con los agregados nacionales, así como de la EFF para estimar los activos cuyas rentas no están sujetas al IRPF. Debido a que los datos administrativos contienen una muestra mayor que las encuestas, los estudios con este tipo de datos obtienen resultados más detallados sobre la concentración de la riqueza en el extremo superior de la distribución. No obstante, ambas fuentes muestran que los niveles de desigualdad de la riqueza son mucho más altos que los de la renta y que la concentración de la riqueza ha aumentado en las últimas décadas en España.

Sin embargo, ningún estudio ha estimado hasta la fecha las diferencias en la distribución de la riqueza entre las distintas autonomías españolas. La EFF es la única encuesta disponible con información muy detallada sobre la riqueza de las familias españolas, pero no contiene información representativa a nivel autonómico. Asimismo, los datos administrativos disponibles hasta el momento no disponían de información detallada sobre riqueza para toda la población.

Para poder diseñar y evaluar correctamente políticas que tengan en cuenta la desigualdad de la riqueza, es fundamental obtener una medición precisa de los niveles y la distribución de la riqueza a nivel regional. Estas medidas han de ser comparables entre regiones, y deben permitir analizar la evolución y composición de los distintos tipos de activos netos. Esto es especialmente necesario en países como España con un elevado nivel de descentralización administrativa, donde gran parte del gasto y de los ingresos públicos—entre ellos los impuestos sobre la tenencia y transmisión de riqueza— están gestionados por las comunidades autónomas.

1 El Banco de España elabora la EFF en colaboración con el INE y la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), con periodicidad trienal desde 2002 y bienal desde 2020.

DESIGUALDAD REGIONAL DE RIQUEZA EN ESPAÑA: UN TRABAJO PIONERO

En este trabajo damos un paso más en el análisis de la desigualdad de la riqueza en España, elaborando por primera vez medidas consistentes y comparables sobre la desigualdad de la riqueza de las diferentes regiones españolas (comunidades autónomas del Régimen Fiscal General) entre 2016 y 2022. Para ello, usamos el nuevo Panel de Hogares (PH) que elabora la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) junto con el Instituto Nacional de Estadística (INE) y el Instituto de Estudios Fiscales (IEF). Este panel contiene una muestra representativa tanto a nivel nacional como regional de 2,9 millones de individuos (1 millón de hogares). Nuestra unidad de análisis es el hogar. La muestra se elabora agregando registros administrativos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) con el Impuesto de Patrimonio (IP) y otras fuentes administrativas como las declaraciones informativas de la AEAT, lo que nos permite analizar la distribución completa de la riqueza neta. El PH desgraciadamente no incluye datos de las autonomías con sistemas tributarios forales (Navarra y País Vasco), por lo que nuestro análisis se ve obligado a excluir ambas.

Este es un trabajo pionero no solo a nivel nacional, sino también a nivel internacional, ya que no hay ningún país para el que se hayan elaborado medidas sobre desigualdad de riqueza a nivel regional con datos administrativos comparables a las aquí presentadas, que detallen el conjunto de los activos en cada hogar. Suss et al. (2024) elaboran medidas sobre desigualdad regional en Estados Unidos entre 1960 y 2020, pero las estimaciones están basadas en imputaciones haciendo uso de encuestas sobre riqueza nacional con encuestas regionales de población y renta.

Los resultados están recogidos en la web spainwealthatlas.world, disponibles de manera pública y abierta, y aquí presentamos un primer análisis de los mismos. A nivel nacional, encontramos que la riqueza media neta por hogar a precios corrientes creció de aproximadamente 335.000 a 380.000 euros entre 2016 y 2022. Sin embargo, si ajustamos por la inflación utilizando el deflactor del PIB, la media se mantuvo estable en torno a los 380.000 euros equivalentes de 2022 a lo largo de todo el periodo. Los activos que más contribuyen a la riqueza son los inmobiliarios, que suponen en su conjunto algo más del 50% del total en 2022. Entre ellos, casi 30 puntos se lo lleva la tenencia de la vivienda habitual, casi 9 puntos la propiedad de segundas propiedades para uso personal, y crece desde el 11,5% en 2016 hasta casi el 14% en 2022 la riqueza total la vivienda para inversión, mostrando el mayor incremento de todos componentes. Las cuentas corrientes suponen algo más del 16% del total, seguidas de los activos del negocio de los autónomos y las acciones (11% cada uno), así como los planes de pensiones, los seguros de vida y los fondos de inversión (aproximadamente 5% cada uno). El índice de Gini, que refleja la desigualdad en la parte central de la distribución, muestra una estabilidad muy destacada, aunque sube casi un punto entre 2016 (70,4) y 2022 (71,3). Para complementar esta medida, los porcentajes de riqueza acumulada por distintos grupos de población según su posición en la distribución permiten visualizar con mayor detalle los elevados niveles de desigualdad. El 1% con mayor riqueza acumula entre el 26% y el 27% de la riqueza total, mientras que el 10% (la suma del top 1% y el siguiente 9%) acumula casi el 60% de la riqueza del país. La clase media, representada por el siguiente 40% (entre la mediana de la distribución y el top 10%), acumulan alrededor de un 35%-36% de total, mientras que la mitad de la población que menos tiene tan sólo acumula un 7% del total, aproximadamente.

A nivel autonómico, Madrid destaca por tener los niveles más altos de riqueza media (687.000 euros por hogar en 2022), aproximadamente un 80% superior a la del conjunto nacional. Le siguen Baleares (477.000 euros) y Cataluña (434.000 euros). Ligeramente por encima de la media nacional (383.000 euros) están también Cantabria, Aragón y la Rioja (en torno a los 400.000). En la parte baja se encuentran Canarias y Andalucía, con niveles en torno a los 250.000 euros por hogar en media, y Extremadura, con la riqueza media más baja (229.000 euros). El resto de las comunidades están entre los 285.000 y los 345.000 euros. Canarias, Baleares, Madrid y Cataluña son las comunidades con mayor nivel de desigualdad de la riqueza, con unos índices de Gini que se encuentran entre 75,2 y 72,7 en 2022, por encima del 71,3 nacional. Por su parte, entre las que menos desigualdad tienen (índice de Gini entre 62,4 y 63,8) están Castilla-La Macha, Castilla y León, y Extremadura. Les sigue Asturias, Cantabria, Aragón, Andalucía, Murcia y la Rioja, con valores entre 64,9 y el 68,2. Finalmente, Comunidad Valenciana y Galicia tienen un índice de 69,8, muy próximas al valor del conjunto nacional.

El resto del informe está estructurado de la siguiente manera. La sección 2 presenta la base de datos usada en este trabajo (el Panel de Hogares) y describe de manera simplificada el procedimiento usado para estimar la riqueza y su distribución. La sección 3 muestra los resultados agregados. La sección 4 resume los resultados a nivel de comunidades autónomas. Finalmente, la sección 5 muestra las principales conclusiones del trabajo.

Datos y metodología

EL PANEL DE HOGARES

Para la elaboración de este trabajo usamos los datos del Panel de Hogares (PH) que elabora la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) junto con el Instituto Nacional de Estadística (INE) y el Instituto de Estudios Fiscales (IEF). El PH incluye una muestra representativa muy amplia de los individuos y hogares de cada Comunidad Autónoma en el régimen fiscal común (todas las comunidades autónomas menos Navarra y el País Vasco). La unidad de observación en la que nos basamos es el hogar. A diferencia de otras fuentes de datos que miden la renta y la riqueza, como la Encuesta Financiera de las Familias (EFF), la información sobre ingresos, riqueza y demografía que recoge el PH se basa en registros administrativos del año de referencia. La última versión del PH abarca 7 años, desde el 2016 hasta el 2022.

El diseño del PH presenta dos características clave. En primer lugar, combina información administrativa de alta calidad, proveniente del IRPF y del Impuesto sobre el Patrimonio, que proporciona datos detallados sobre ingresos y riqueza a nivel individuo y hogar. En segundo lugar, la Agencia Tributaria Española utiliza declaraciones informativas de impuestos, es decir, aquellas en las que el hecho imponible está exento de tributación, pero debe ser declarado con fines informativos. Esto permite incluir información sobre la renta y la riqueza de los no declarantes del IRPF y del Impuesto sobre el Patrimonio, lo que convierte al PH en una base de datos única para análisis distributivos.[2]

CONCEPTO DE RIQUEZA Y CÁLCULO DE LA DISTRIBUCIÓN

El concepto de riqueza agregada utilizado sigue la definición del Sistema de Cuentas Nacionales (2009): total de activos (financieros y no financieros) menos los pasivos (deudas) de todos los hogares a valor de mercado. Los activos financieros lo componen el efectivo, los depósitos, otros activos de renta fija (bonos, letras, etc.), acciones, participaciones en fondos de inversión, seguros de vida o fondos de pensiones, etc. Los activos no financieros hacen referencia a inmuebles (vivienda principal y otras propiedades), garajes, terrenos, locales y al valor del negocio de los autónomos. Finalmente, los pasivos hacen referencia fundamentalmente a las hipotecas asociadas a la vivienda principal y otras propiedades, así como otro tipo de deudas, como préstamos al consumo o deudas de tarjetas de crédito. Las desigualdades en todos estos activos reflejan la acumulación diferencial, sin tener necesariamente relación con la naturaleza más o menos funcional de cada una de estas categorías, que no es objeto de este estudio.

El PH incorpora la mayoría de los conceptos de activos y deudas que permiten construir la definición de riqueza neta comentada anteriormente. Sin embargo, es necesario realizar ciertos ajustes que nos permitan medir la riqueza neta de todos los hogares a lo largo de la distribución.

2 Las declaraciones informativas son documentos que la AEAT recopila para tener información sobre flujos económicos que generan entidades, empresas, o personas físicas, con el objetivo de realizar un control fiscal eficaz y cruzar datos con otras declaraciones. El PH se construye agregando esta información con otros datos de declaraciones tributarias. Todos estos datos están anonimizados.

En primer lugar, el PH ofrece el valor de los activos inmobiliarios a valor catastral. Esto presenta una limitación para la medición de la riqueza, ya que generalmente el valor catastral no refleja el valor de mercado por, al menos, dos motivos. Primero, la administración no actualiza con una frecuencia anual el valor catastral de las viviendas; segundo, existen desajustes entre la valoración administrativa de un bien inmueble y su precio de mercado, generalmente a la baja. Para convertir el valor catastral a valor de mercado, necesitamos una ratio que capture las diferencias entre precio de mercado y el valor catastral. Para obtener una referencia de los precios de mercado, usamos las series de precios por m2 de los registradores de la propiedad para cada localidad y año. Para los precios por m2 en el catastro, usamos la información de la superficie de suelo urbano de cada localidad y el valor catastral de esa superficie. Finalmente ponderamos la ratio (precio de mercado entre precios catastrales) por el número de transacciones de compraventa de viviendas en cada localidad para obtener una ratio nacional que usaremos para actualizar las propiedades inmobiliarias en el PH. A modo de ejemplo, esta ratio era de 3,1 en 2016, pero con la posterior subida de los precios de la vivienda alcanzó el 4,1 en 2022. No obstante, es importante señalar que este ajuste en los precios catastrales no modifica la distribución original de los activos inmobiliarios en el PH.[3]

En segundo lugar, los activos derivados de negocios por cuenta propia solo se registran en el PH para los contribuyentes del Impuesto sobre el Patrimonio (IP).[4] Para obtener el valor de los activos derivados de negocios por cuenta propia de los no declarantes del IP usamos la técnica de capitalización de rentas de Martínez-Toledano (2023). Esta técnica consiste en aplicar, para cada hogar, un factor de capitalización a las rentas de autoempleo reportadas en el PH, y obtenidas a partir de datos anonimizados del IRPF y las declaraciones informativas. Esto es posible ya que el PH recoge información de estas rentas para toda la población (tanto declarantes como no declarantes del IRPF). El factor de capitalización que usamos es la ratio anual entre el valor agregado del negocio de los autónomos y el total de rentas mixtas de contabilidad nacional (excluyendo las rentas inmobiliarias) estimado por Martínez-Toledano (2023).[5]

En tercer lugar, el PH incluye valores no negociados en mercados organizados nacionales (acciones en empresas no cotizadas) solo para los declarantes del IP. En este caso, solo usamos la información para este grupo de población (declarantes de IP) ya que no podemos reconstruir el valor de las acciones no cotizadas para el resto de la distribución que no declaran el IP. Esto no supone un gran problema, ya que según la EFF el valor de las acciones no cotizadas es muy pequeño (en torno a los 2.000 euros en media) para los hogares por debajo del 10% más rico.[6]

3 En futuras actualizaciones de este trabajo, se ajustará el valor catastral de las viviendas a precios de mercado, incorporando las diferencias regionales en la evolución de los precios de la vivienda. En este caso, sí se produciría una modificación en la distribución original, ya que no se aplicaría una misma constante a todos los inmuebles. Además, en nuestras series el peso agregado de los activos inmobiliarios en la riqueza total está determinado por las Cuentas Financieras del sector de Hogares, por lo que no se ve afectado por este proceso de actualización de precios.

4 Los declarantes del Impuesto sobre el Patrimonio reportan esta información en dos categorías: (1) aquellos activos sujetos al Impuesto sobre el Patrimonio y (2) los activos exentos de gravamen. La normativa del Impuesto sobre el Patrimonio considera que el patrimonio empresarial está exento en las siguientes circunstancias: la actividad económica (relacionada con estos activos) no consiste exclusivamente en el arrendamiento de inmuebles, se ejerce de forma habitual y cuando constituye la principal fuente de ingresos del declarante.

5 Siguiendo a Saez y Zucman (2016) o Blanchet y Martínez-Toledano (2023) capitalizamos el 30% de las rentas de autoempleo, suponiendo que el restante 70% se ha obtenido a partir del trabajo del trabajador autónomo. Por ejemplo, si un trabajador por cuenta propia reporta una renta anual de 6.000 €, supondremos que el 30%, 1.800€, son rentas generadas por su capital, y el resto, 4.200 €, por su trabajo. Suponiendo -a modo de ejemplo- que el capital de estos autoempleados tiene un rendimiento anual del 4%, una renta del capital de 1.800 euros implicará un capital de 1.800/0,04 = 45.000 euros.

6 En 2022, los hogares situados entre el percentil 75 y el 90 de riqueza neta tenían un valor medio de acciones no cotizadas de 2.000 euros. Además, entre los hogares por debajo del percentil 75, este valor no llegaba a 300 euros.

Finalmente, las deudas se agrupan en una variable que engloba diversos tipos, incluyendo las asociadas a activos inmobiliarios, como las hipotecas, y aquellas con garantía personal, como préstamos y créditos. Sin embargo, esta variable está dominada principalmente por las deudas hipotecarias y los préstamos vinculados al patrimonio inmobiliario. Esto se debe a que el modelo informativo de la Agencia Tributaria (modelo 181) fue diseñado originalmente para recopilar datos sobre hipotecas con el objetivo de supervisar las deducciones por vivienda en el IRPF, aunque más tarde se ampliaron para incluir otros tipos de deudas.[7]

Para desagregar la variable de deudas entre hipotecas y préstamos al consumo (u otras categorías de deudas), utilizamos datos de la EFF. Dividimos toda la distribución de riqueza bruta en la EFF en 20 partes iguales (ventilas), y para cada una de ellas calculamos la ratio del valor de cada tipo de deuda con respecto al valor de los activos asociados a estas deudas. Estas proporciones se calculan específicamente para las deudas vinculadas a la primera vivienda, las asociadas a otras propiedades inmobiliarias y las relacionadas con préstamos al consumo y otras deudas (en cuyo caso, los activos asociados son los financieros). Posteriormente, aplicamos estas proporciones a los hogares con deudas en el PH, teniendo en cuenta su posición en cada ventila de la distribución de riqueza bruta. Esto nos permite descomponer las deudas reportadas en el PH en sus distintos componentes.

Una vez tenemos medidos todos nuestros componentes de riqueza (a precios de mercado) con la información del PH, re-escalamos cada activo en nuestra base de datos administrativa para alinearlos con el valor total de cada tipo de activo según las Cuentas Financieras del sector de Hogares. Para ello, hacemos uso de las series de riqueza agregada neta de los hogares elaboradas por Martínez-Toledano (2023), que excluyen los valores agregados del País Vasco y Navarra. Las medidas de desigualdad de riqueza que creamos son por lo tanto consistentes con los agregados de Contabilidad Nacional y comparables entre comunidades autónomas.

7 Las series de desigualdad de la riqueza a nivel nacional que elaboramos en este trabajo son ligeramente diferentes a las publicadas por el WID, que provienen de Martínez-Toledano (2023). Esto se debe a que Martínez-Toledano (2023) usa las muestras de declarantes del IRPF publicadas por la AEAT en colaboración con el IEF y capitaliza las rentas imponibles para estimar la distribución de la riqueza. Asimismo, Martínez-Toledano imputa las rentas de los no declarantes de IRPF y de los activos cuyas rentas están exentas haciendo uso de encuestas. En este trabajo no es necesario capitalizar todas las rentas ni imputar las rentas de los no declarantes, ya que usamos el nuevo Panel de Hogares que contiene información sobre renta y riqueza de los no declarantes del IRPF y del Impuesto sobre el Patrimonio. A pesar de las diferencias metodológicas, las series de desigualdad de la riqueza a nivel nacional de este trabajo son consistentes tanto en niveles, como en tendencia y composición de activos con las series del WID.

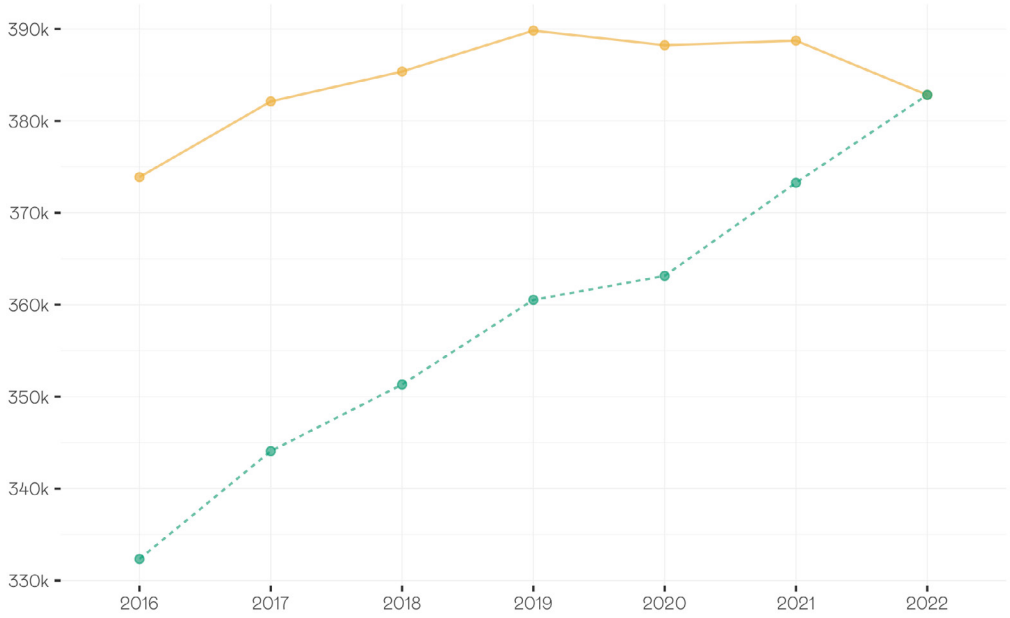
¿Cómo es la evolución de la riqueza agregada de los hogares y su distribución en España?

En esta sección analizamos la evolución de la riqueza agregada de los hogares y su distribución para el conjunto de España (excluido País Vasco y Navarra). La Figura 1 presenta la evolución entre 2016 y 2022 de la riqueza neta media por hogar a precios corrientes y constantes. La riqueza media neta por hogar a precios corrientes creció en el período analizado. Sin embargo, si ajustamos por la inflación utilizando el deflactor del PIB, se mantuvo en torno a los 380.000 euros por hogar, con una ligera variación en forma de U-invertida a lo largo del período.[8]

El año 2020 supuso un freno en el ligero crecimiento continuado de la riqueza real media entre 2016 y 2019 debido a la crisis de la pandemia. Asimismo, los niveles de inflación afectados por la crisis de suministro y energía tras el inicio del conflicto en Ucrania mermaron el valor real de la riqueza en 2022.

Figura 1 – **Riqueza neta media en España.**

En euros reales y corrientes · Excluyendo Navarra y País Vasco



Fuente: elaboración propia de Marrero, Martínez-Toledano, Palomino y Petrov (2025) a partir de datos del Panel de Hogares elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Instituto de Estudios Fiscales.
Este panel incluye al conjunto de las comunidades autónomas de régimen fiscal común. Al tener un régimen fiscal foral propio, los datos de País Vasco y Navarra no están incluidos en la base. | EsadeEcPol

8 Estos resultados pueden diferir de las estimaciones sobre distribución y desigualdad de la riqueza que ofrece la EFF, principalmente por tres factores: el tratamiento de los hogares más ricos, los problemas de la infradeclaración en encuestas y la valoración del patrimonio inmobiliario. Mientras que la EFF realiza un sobre-muestreo de los hogares con mayor riqueza, lo que garantiza una alta representatividad de los hogares más ricos, el PH incluye registros administrativos del 17% de los declarantes del Impuesto sobre el Patrimonio, lo que permite, en principio, una representación aún más precisa de este grupo. Además, el uso de datos administrativos reduce la infradeclaración habitual en encuestas, especialmente en activos financieros. En este sentido, el valor agregado de los activos financieros en el PH es un 18% superior al de la EFF. En cuanto al patrimonio inmobiliario, la EFF se basa en valores autodeclarados, con un claro componente subjetivo, mientras que el Panel utiliza las valoraciones catastrales que nosotros posteriormente ajustamos a precios de mercado, aunque el efecto de estas diferencias entre la EFF y el PH sigue siendo incierto. También podrían influir otros factores como la exclusión del País Vasco y Navarra o los ajustes metodológicos aplicados.

La Figura 2 muestra la evolución de dos indicadores de desigualdad: el índice de Gini y la ratio entre la riqueza del 10% con mayor riqueza y el 50% con menor (Top 10/ Bottom 50 (S10_50)). Ambos indicadores han tenido trayectorias prácticamente idénticas. El índice de Gini, que refleja la desigualdad en la parte central de la distribución, muestra una estabilidad muy destacada, aunque sube casi un punto entre 2017 y 2022 (pasa de 70,4 a 71,3). La ratio S10_50, que recoge mejor la desigualdad entre los extremos de la distribución, varía entre 8,2 en 2016 y 8,7 en 2022. Esto es, en 2022, el 10% de las familias que tienen mayor riqueza acumulan casi 8,7 veces más que el conjunto del 50% de las familias que menos tiene.

Figura 2.1 – **Desigualdad de la riqueza en España según la ratio entre el top 10% más rico y el 50% más pobre.**

Excluyendo Navarra y País Vasco

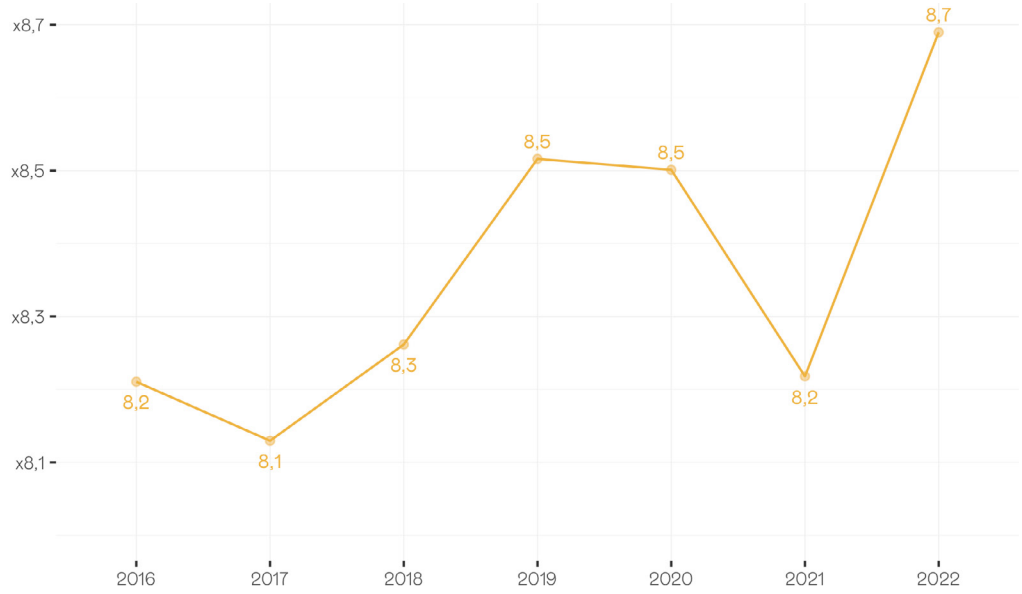


Figura 2.2 – **Desigualdad de la riqueza en España según el índice de Gini.**

Valores del índice x100 · Excluyendo Navarra y País Vasco



Fuente: elaboración propia de Marrero, Martínez-Toledano, Palomino y Petrov (2025) a partir de datos del Panel de Hogares elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Instituto de Estudios Fiscales.
Este panel incluye al conjunto de las comunidades autónomas de régimen fiscal común. Al tener un régimen fiscal foral propio, los datos de País Vasco y Navarra no están incluidos en la base. | EsadeEcPol

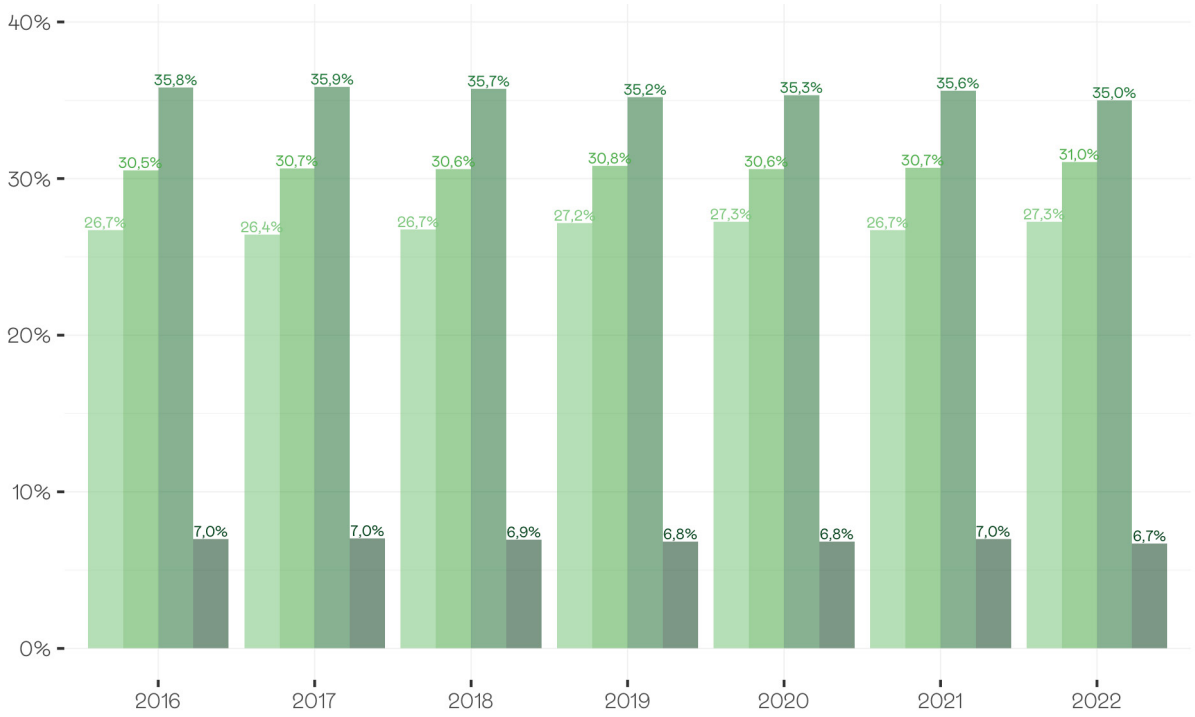
La Figura 3 descompone la distribución de la riqueza en cuatro grupos: el 1% que más tiene (top 1%), el siguiente 9% que más tiene (aquellos en el top 10% exceptuando el top 1%), los siguientes 40% que más acumulan (*middle* 40%) y el 50% que menos posee (*bottom* 50%). Las cuatro columnas suman 100. Al igual que los indicadores de desigualdad total, cabe destacar la estabilidad de estas ratios a lo largo de todo el periodo considerado.

En general, el top 1% acumula entre el 26% y el 27% de la riqueza total, mientras que el top 10% de la población de estos (la suma del top 1% y el siguiente 9%) acumula casi el 60% de la riqueza del país. La clase media-alta, representada por los siguientes 40% (entre la mediana de la distribución y el top 10%), acumulan alrededor de un 35%-36% de total, mientras que la mitad de la población que menos tiene tan sólo acumula un 7% del total aproximadamente.

Todos estos niveles son muy estables en los años considerados dentro del análisis. Dentro de la estabilidad general, los cambios observados en la desigualdad quedan reflejados en cambios en estas proporciones. Así, por ejemplo, en el último año de la serie (2022) se observa cómo, respecto al año anterior (2021), cae en 0,3 puntos porcentuales (p.p.) el peso de la mitad de la población que menos tiene (hasta 6,7% del total), cae en 0,6 p.p. la proporción del *middle* 40%, mientras que los más ricos aumentan ligeramente su proporción de la riqueza total, en 0,6 p.p. el top 1% y en 0,3 p.p. los demás miembros del top 10%. Estos cambios explican el repunte de la desigualdad que se observa en 2022 en la Figura 2, tanto en el índice de Gini como en la ratio Top 10% / Bottom 50%.

Figura 3 – **Distribución de la riqueza en España por grupos.**

top 1% · top 10% (sin el top 1%) · 40% intermedio · 50% más pobre · Excluyendo Navarra y País Vasco

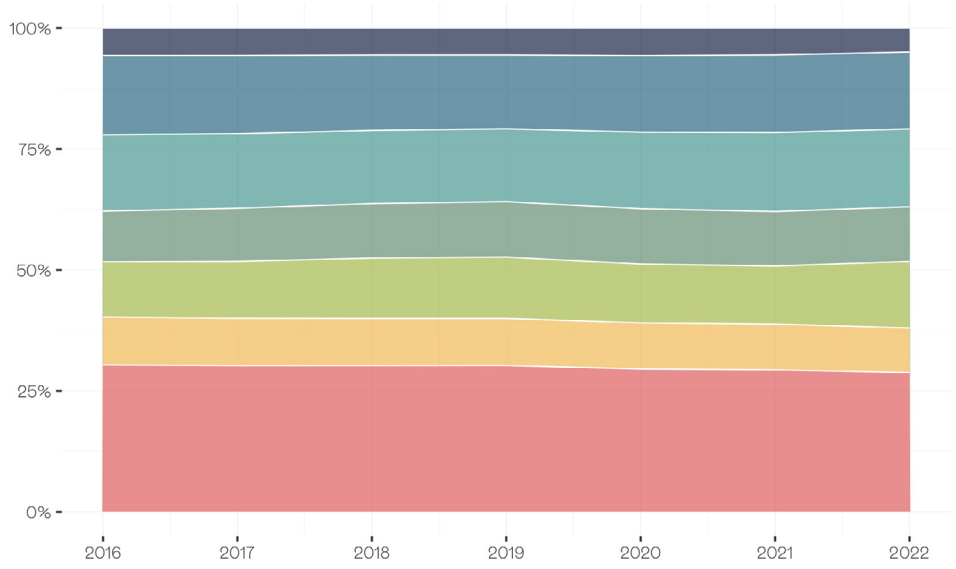


Fuente: elaboración propia de Marrero, Martínez-Toledano, Palomino y Petrov (2025) a partir de datos del Panel de Hogares elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Instituto de Estudios Fiscales.
Este panel incluye al conjunto de las comunidades autónomas de régimen fiscal común. Al tener un régimen fiscal foral propio, los datos de País Vasco y Navarra no están incluidos en la base. | EsadeEcPol

La Figura 4 detalla la evolución de los agregados totales de la riqueza neta, distinguiendo entre los principales tipos de activos: inmuebles (vivienda principal, otras viviendas o propiedades inmobiliarias para uso personal y vivienda para alquiler o negocio), activos del negocio de los autónomos (incluyendo acciones no cotizadas), cuentas corrientes, valores cotizados (acciones y fondos de inversión), y seguros de vida y planes de pensiones.

Figura 4 – **Composición de la riqueza en España por tipo de activo.**

Vivienda principal, otras viviendas en propiedad, inversión en inmuebles, activos de negocio, cuentas bancarias, valores cotizados y seguros de vida y pensiones · Excluyendo Navarra y País Vasco



Fuente: elaboración propia de Marrero, Martínez-Toledano, Palomino y Petrov (2025) a partir de datos del Panel de Hogares elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Instituto de Estudios Fiscales. Este panel incluye al conjunto de las comunidades autónomas de régimen fiscal común. Al tener un régimen fiscal foral propio, los datos de País Vasco y Navarra no están incluidos en la base. | EsadeEcPol

En línea con el resto de resultados, se observa una notable estabilidad en estas contribuciones, con algún pequeño cambio a final del periodo. En general, los activos que más contribuyen a la riqueza son los inmobiliarios, que suponen en su conjunto algo más del 50% del total. Entre ellos, casi 30 puntos se lo lleva la tenencia de la vivienda habitual (mostrando una leve tendencia decreciente), casi 9 puntos la propiedad de segundas propiedades para uso personal (también con tendencia decreciente), y crece desde el 11,5% en 2016 hasta casi el 14% en 2022 la riqueza total de la vivienda para inversión, mostrando el mayor incremento de todos componentes. Los activos del negocio de los autónomos representan el 11% del total, mostrado una alta estabilidad. Las cuentas corrientes suponen algo más del 16% del total en 2022, con una ligera tendencia creciente desde 2016. Los valores cotizados también representan cerca del 16% del total, aunque su peso ha disminuido ligeramente en el período, pasando del 16,3 % en 2016 al 15,8 % en 2022. Los planes de pensiones y los seguros de vida suponen en torno al 5% del total, con una ligera tendencia decreciente desde el 5,7% en 2016 hasta el 5% en 2022.

Si relacionamos la composición de la riqueza con la ligera caída de 2022 de la riqueza media (a precios constantes) que observábamos en la Figura 1, podemos apuntar a que esta se debe principalmente a la caída del valor real de la vivienda principal y de las segundas viviendas (que crecieron nominalmente menos que el deflactor del PIB), de las cuentas corrientes, de los valores cotizados y en menor medida de los planes de pensiones y seguros de vida. El único activo cuyo valor aumenta con fuerza en 2022 es el de la

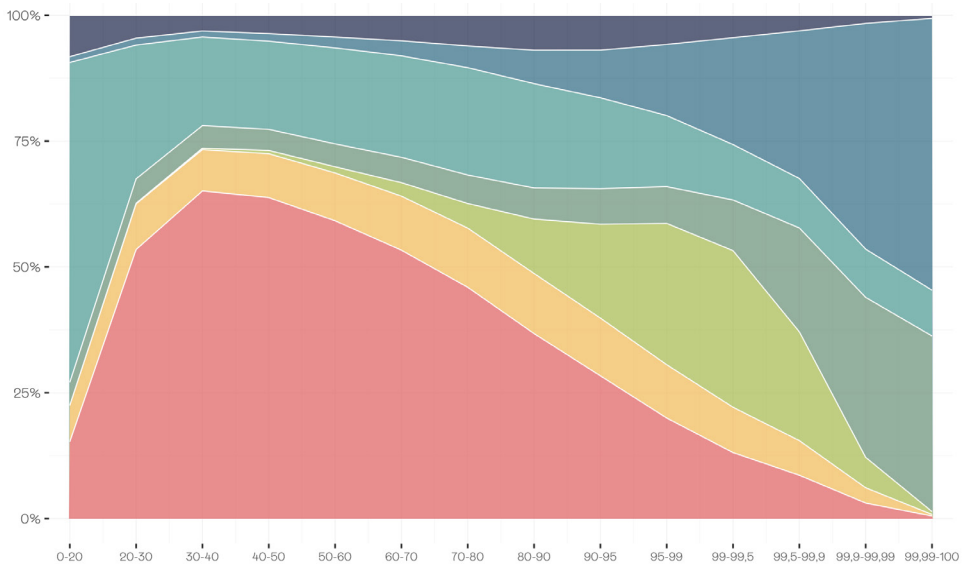
vivienda para negocio o inversión (con un aumento de casi el 12% entre 2021 y 2022). Este incremento se concentra, principalmente, en el top 10% (aumento del 15% de este tipo de riqueza para este grupo), ya que en el resto de grupos prácticamente no crece.

Finalmente, la Figura 5 detalla la composición por activos de la riqueza neta a lo largo de la distribución, desde el grupo de población más pobre (bottom 20%) hasta la más rica (top 0,01%), pasando por la clase media-baja, media y media-alta. La cartera de activos cambia notablemente dependiendo del nivel de riqueza de las familias. Para el 20% con menor riqueza, el activo más relevante son las cuentas corrientes con un peso del 63% en su cartera, mientras que los inmuebles representan un 22,5% y los activos de negocio de los autónomos, las acciones y planes de pensiones y seguros de vida un 14% del total. Esto no implica que tengan cuentas corrientes con grandes saldos (la riqueza media para el grupo del 20% más pobre es de 3.714 euros por hogar en 2022), sino que no tienen en media casi ningún otro tipo de activo que no sean cuentas corrientes. Estas familias se caracterizan por no tener inmuebles en propiedad o tener inmuebles con poco valor en media.

El peso de los activos inmobiliarios que no son de inversión (primera vivienda y segundas viviendas habitadas por sus propietarios) tiene forma de U invertida, con menor peso sobre el total de riqueza en los extremos de la distribución y mayor peso en la clase media baja (entre el percentil 30 y 40 de la distribución), donde el 73% de la riqueza del conjunto de este grupo está en forma de este tipo de activo. Es importante aclarar que esto no implica necesariamente que la propiedad de la vivienda esté concentrada solo en la clase media baja, sino que del total de riqueza que tiene el grupo en su conjunto—que es baja en términos absolutos (82.393 euros de media en 2022, muy por debajo de la media de toda la distribución)—la mayor parte está compuesta por inmuebles no destinados a la inversión, principalmente la vivienda habitual y, en menor medida, segundas viviendas u otras propiedades inmobiliarias.

Figura 5 – **Composición de la riqueza por tipo de activo a lo largo de la distribución de la riqueza en España en 2022.**

Vivienda principal, otras viviendas en propiedad, inversión en inmuebles, activos de negocio, cuentas bancarias, valores cotizados y seguros de vida y pensiones · Excluyendo Navarra y País Vasco



Fuente: elaboración propia de Marrero, Martínez-Toledano, Palomino y Petrov (2025) a partir de datos del Panel de Hogares elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Instituto de Estudios Fiscales.
Este panel incluye al conjunto de las comunidades autónomas de régimen fiscal común. Al tener un régimen fiscal foral propio, los datos de País Vasco y Navarra no están incluidos en la base. | EsadeEcPol

A medida que nos movemos hacia la mitad de la distribución, observamos cómo el peso de los inmuebles sigue siendo muy importante. Entre los percentiles 40 y 50 de la distribución, 63,8% de su riqueza se acumula en la primera vivienda y otro 9,4% en segundas propiedades de uso personal, y acumulan muy poco en fondos de inversión, acciones o viviendas para negocio. Aproximadamente el 25% restante está repartido entre cuentas corrientes (que siguen teniendo un peso importante), seguros de vida y planes de pensiones y activos de negocio. Recordemos, no obstante, que en la Figura 5 estamos siempre observando la riqueza en términos relativos, y que el valor absoluto de cada tipo de activo que posee la parte baja e incluso media de la distribución es siempre mucho más bajo que el de la parte alta (el 50% que menos tiene sólo acumula en torno al 7% de la riqueza total).

En los hogares con niveles de riqueza medio-alto (entre los percentiles 50 y 90), los activos inmobiliarios (residenciales) pesan menos, pero siguen siendo los activos más importantes para este grupo. Las acciones y los fondos de inversión siguen representando una parte pequeña del patrimonio. Las cuentas corrientes también pierden peso, mientras que los planes de pensiones y los seguros de vida, y los activos de negocios de autónomos ganan protagonismo. Por su parte, los inmuebles destinados a inversión van ganando poco a poco una mayor importancia en la cartera, aunque aún están lejos del peso que alcanzan en el 10% más rico.

El gran cambio en la composición de la riqueza se observa en la franja de hogares de mayor riqueza. A partir del 10% de mayor riqueza el peso de los inmuebles para residencia (principal o secundaria) cae de manera notable, pierden peso las cuentas bancarias y los planes de pensiones y seguros de vida, y aumentan las viviendas para inversión, los activos de negocio y especialmente los fondos de inversión y los valores negociados. Estos últimos llegan a ser el principal activo en el extremo alto de la distribución (top 1%, que posee de media 10.433.903 de euros en 2022). Para el top 1% en su conjunto, la vivienda representa un 25% de los activos netos, mientras fondos de inversión, acciones y activos de negocio representan un 62% de la cartera.

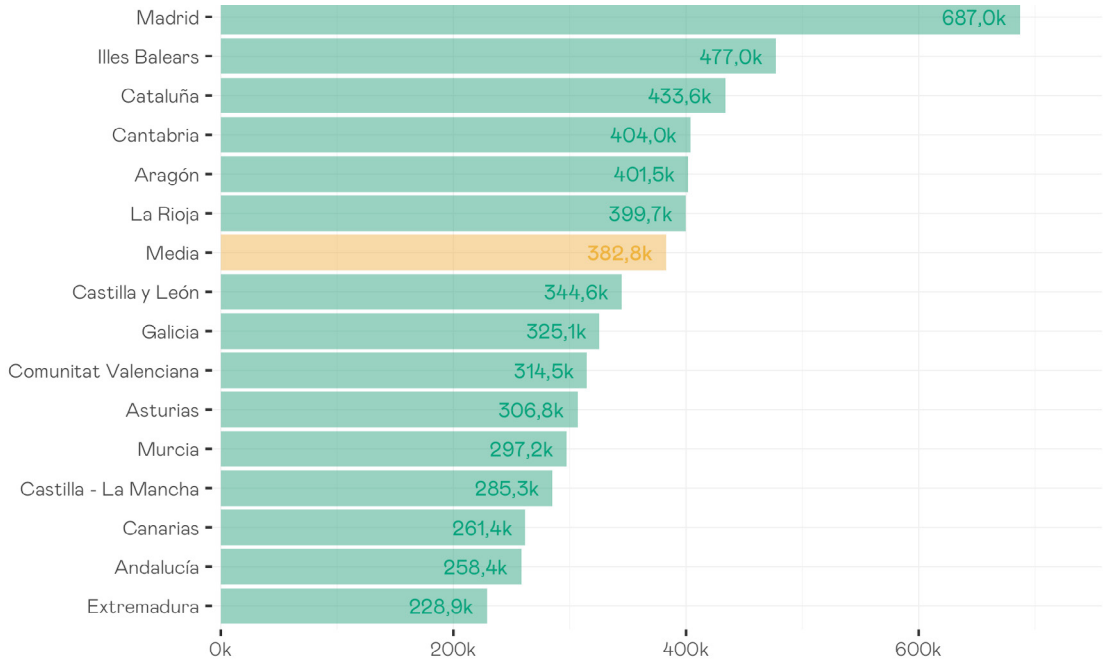
Si hacemos zoom en la importancia de la vivienda en inversión para los hogares con mayor riqueza, hay variaciones destacables: la inversión inmobiliaria representa un 18,7% del patrimonio total para aquellos entre el percentil 90 y 95, pero su importancia aumenta al 28% para aquellos entre el percentil 95 y 99, y alcanza el 31% entre los hogares situados entre el percentil 99 y 99,5. Sólo para el 0,5% con mayor riqueza vuelve a bajar la importancia de este activo, al crecer con fuerza el valor de los activos de negocios y los valores cotizados en bolsa.

¿Cómo es la composición de la riqueza de los hogares y su distribución a nivel autonómico?

En esta sección analizamos la evolución de la riqueza agregada de los hogares y su distribución por Comunidades Autónomas (excluyendo País Vasco, Navarra, Ceuta y Melilla).[9] La Figura 6a compara los niveles de riqueza media por hogar entre las autonomías y muestra que existen diferencias importantes entre ellas. Madrid destaca por tener los niveles más altos de riqueza media (687.000 euros por hogar en 2022), aproximadamente un 80% superior a la del conjunto nacional. Le siguen Baleares (477.000 euros) y Cataluña (434.000 euros). Ligeramente por encima de la media nacional (383.000 euros) están también Cantabria, Aragón y la Rioja (en torno a los 400.000). En la parte baja se encuentran Canarias y Andalucía, con niveles en torno a los 250.000 euros por hogar en media, y Extremadura, con la riqueza media más baja (229.000 euros). El resto están entre los 285.000 y los 345.000 euros. La Figura 6b muestra que existe una clara diferencia en riqueza media entre el norte y el sur de España, un patrón que también aplica en el caso de la renta media. Aunque estos resultados son para 2022, el año más reciente de nuestra muestra, el ranking entre autonomías ha cambiado poco en los últimos siete años. Los agregados de riqueza tienden a cambiar más lentamente y a tener más inercia que los de renta.

Figura 6 – **Riqueza media en España por comunidades autónomas.**

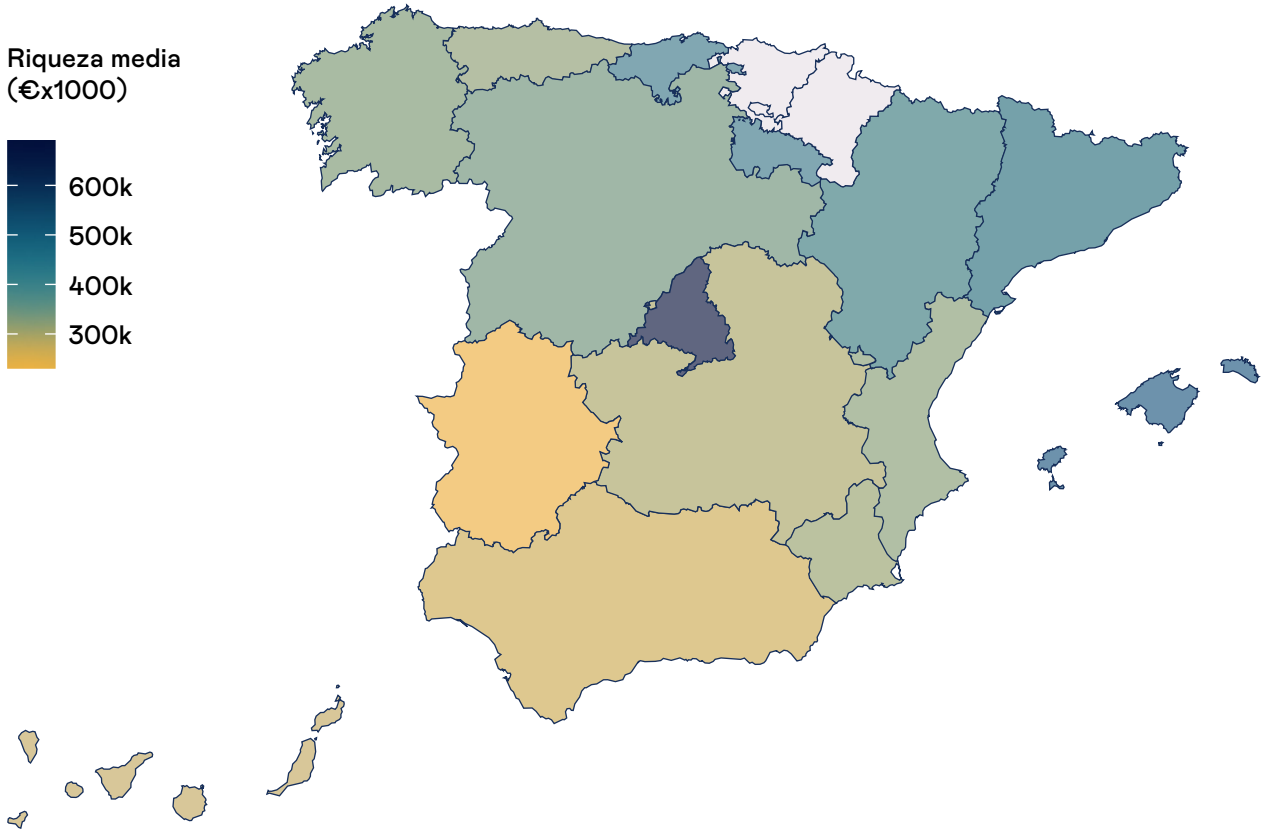
€, 2022



Fuente: elaboración propia de Marrero, Martínez-Toledano, Palomino y Petrov (2025) a partir de datos del Panel de Hogares elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Instituto de Estudios Fiscales.
Este panel incluye al conjunto de las comunidades autónomas de régimen fiscal común. Al tener un régimen fiscal foral propio, los datos de País Vasco y Navarra no están incluidos en la base. | EsadeEcPol

9 En esta sección excluimos del análisis a Ceuta y Melilla, ya que la muestra es pequeña para ambas ciudades autónomas y no nos permite obtener indicadores robustos sobre riqueza media y desigualdad.

Mapa 1 – **Riqueza media por comunidad autónoma en 2022.**



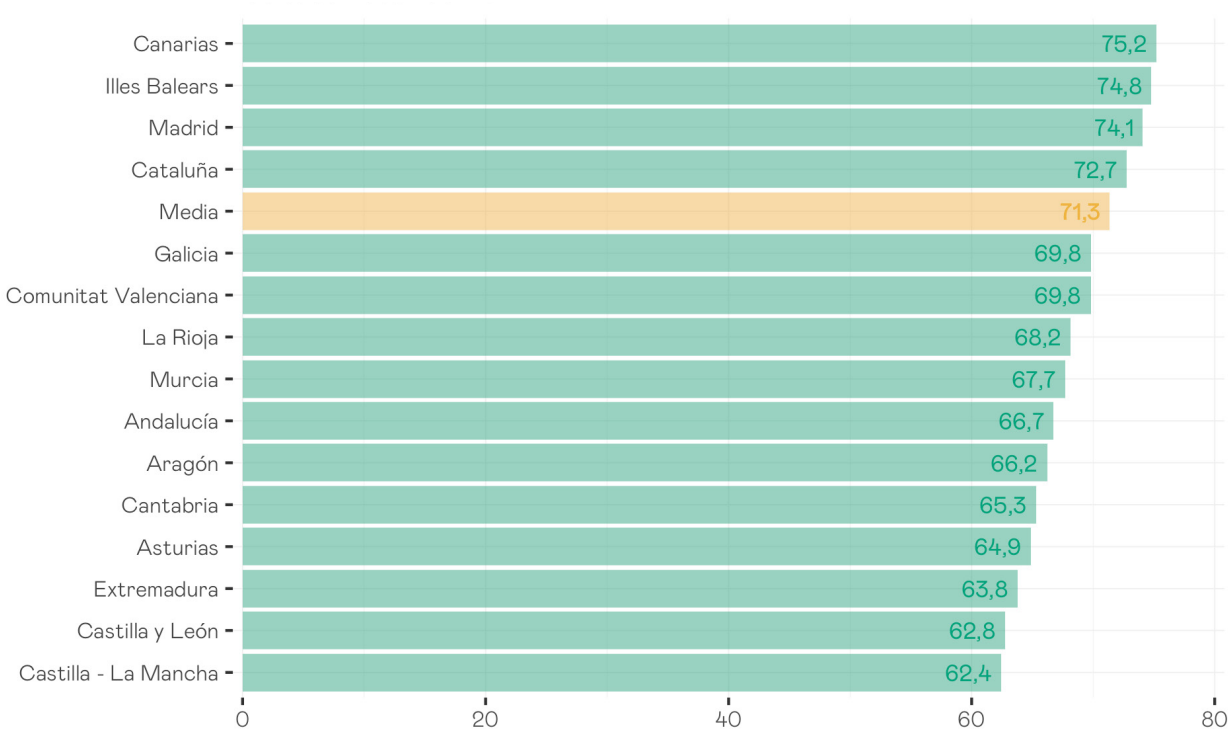
Fuente: elaboración propia de Marrero, Martínez-Toledano, Palomino y Petrov (2025) a partir de datos del Panel de Hogares elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Instituto de Estudios Fiscales.
Este panel incluye al conjunto de las comunidades autónomas de régimen fiscal común. Al tener un régimen fiscal foral propio, los datos de País Vasco y Navarra no están incluidos en la base. | EsadeEcPol

La Figura 7 muestra el ranking de las comunidades autónomas por nivel de desigualdad de riqueza. Para ello, primero usamos el índice Gini en rango 0-100, donde valores mayores representan mayor desigualdad. Aunque presentamos aquí sólo los resultados para el dato más reciente (2022), estos gráficos son muy similares para los siete años de la muestra, en línea con lo encontrado para el conjunto nacional.

En el grupo de comunidades con mayores niveles de desigualdad se encuentran Madrid, Cataluña y los dos archipiélagos Canarias y Baleares, cuyos índices de Gini se encuentran entre 75,2 y 72,7 en 2022, por encima del 71,3 nacional. Por su parte, entre las que menos desigualdad tienen (índice de Gini entre 62,4 y 63,8) están Castilla-La Macha, Castilla y León, y Extremadura. Les sigue Asturias, Cantabria, Aragón, Andalucía, Murcia y la Rioja, con valores entre 64,9 y el 68,2. Finalmente, Comunidad Valenciana y Galicia tienen un índice de 69,8, muy próximas al valor del conjunto nacional.

Figura 7 – **Desigualdad de la riqueza por comunidades autónomas según el índice de Gini.**

Valores de índice x100 · 2022



Mapa 2 – **Desigualdad de la riqueza por comunidades autónomas en 2022.**



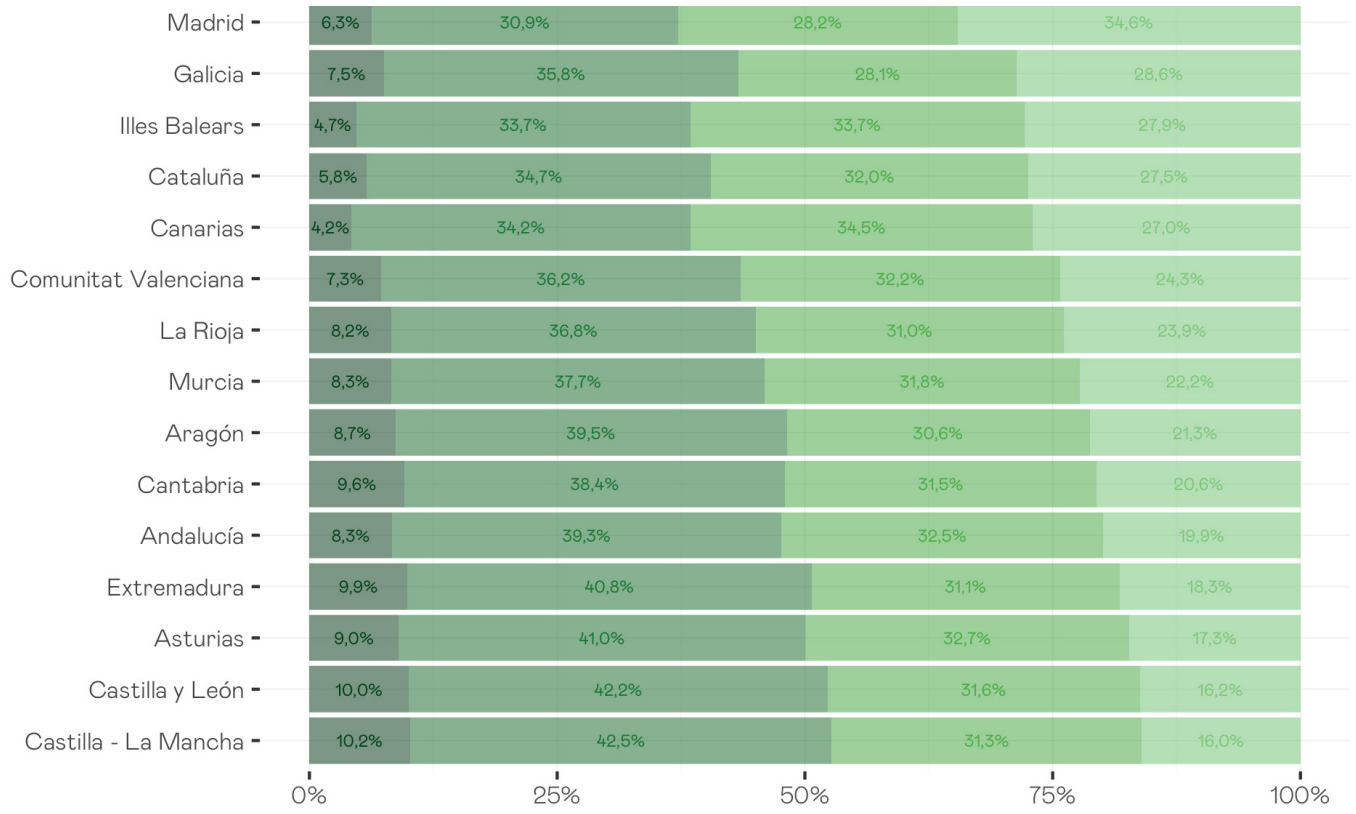
Fuente: elaboración propia de Marrero, Martínez-Toledano, Palomino y Petrov (2025) a partir de datos del Panel de Hogares elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Instituto de Estudios Fiscales.
Este panel incluye al conjunto de las comunidades autónomas de régimen fiscal común. Al tener un régimen fiscal foral propio, los datos de País Vasco y Navarra no están incluidos en la base. | EsadeEcPol

¿Son las comunidades autónomas con mayor riqueza media las más desiguales? Existe en general una relación entre las dos variables. Madrid, Cataluña y Baleares están entre las más ricas y las más desiguales, mientras que Extremadura, Castilla-La Macha, Castilla y León, Asturias y en menor medida Andalucía y Murcia muestran niveles bajos tanto de desigualdad como de riqueza media. Sin embargo, Canarias y, en menor medida, Galicia y Comunidad Valenciana, se encuentran en una situación menos favorable desde el punto de vista distributivo, al simultanear riqueza media por debajo de la media y niveles altos de desigualdad. En situación opuesta están Cantabria y Aragón (y la Rioja en menor medida), con niveles altos de riqueza media y bajos de desigualdad.

La figura 8 recoge la proporción de riqueza que concentra cada grupo: top 1%, siguiente 9%, siguiente 40%, y 50% con menor riqueza. El top 1% es similar al ya visto por el índice de Gini, encabezado por Madrid: en general, las comunidades en las que el 1% acumula una proporción más elevada del total presentan mayores niveles de desigualdad medida por Gini, así como una menor proporción de riqueza para el 50% en la parte baja de la distribución (el 4,2% de Canarias y el 4,7% de Baleares). Por el contrario, las comunidades con menor desigualdad, como Castilla-La Mancha, Castilla y León, Asturias, Extremadura y Aragón, son aquellas donde la concentración de la riqueza tanto del tramo inferior de la distribución (el 50% con menor capacidad) como del grupo intermedio-alto (entre el percentil 50 y el 90) es más elevada.

Figura 8 – **Distribución de la riqueza en España por grupos.**

50% más pobre · 40% intermedio · top 10% (sin el top 1%) · top 1% · Excluyendo Navarra y País Vasco



Fuente: elaboración propia de Marrero, Martínez-Toledano, Palomino y Petrov (2025) a partir de datos del Panel de Hogares elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Instituto de Estudios Fiscales.
Este panel incluye al conjunto de las comunidades autónomas de régimen fiscal común. Al tener un régimen fiscal foral propio, los datos de País Vasco y Navarra no están incluidos en la base. | EsadeEcPol

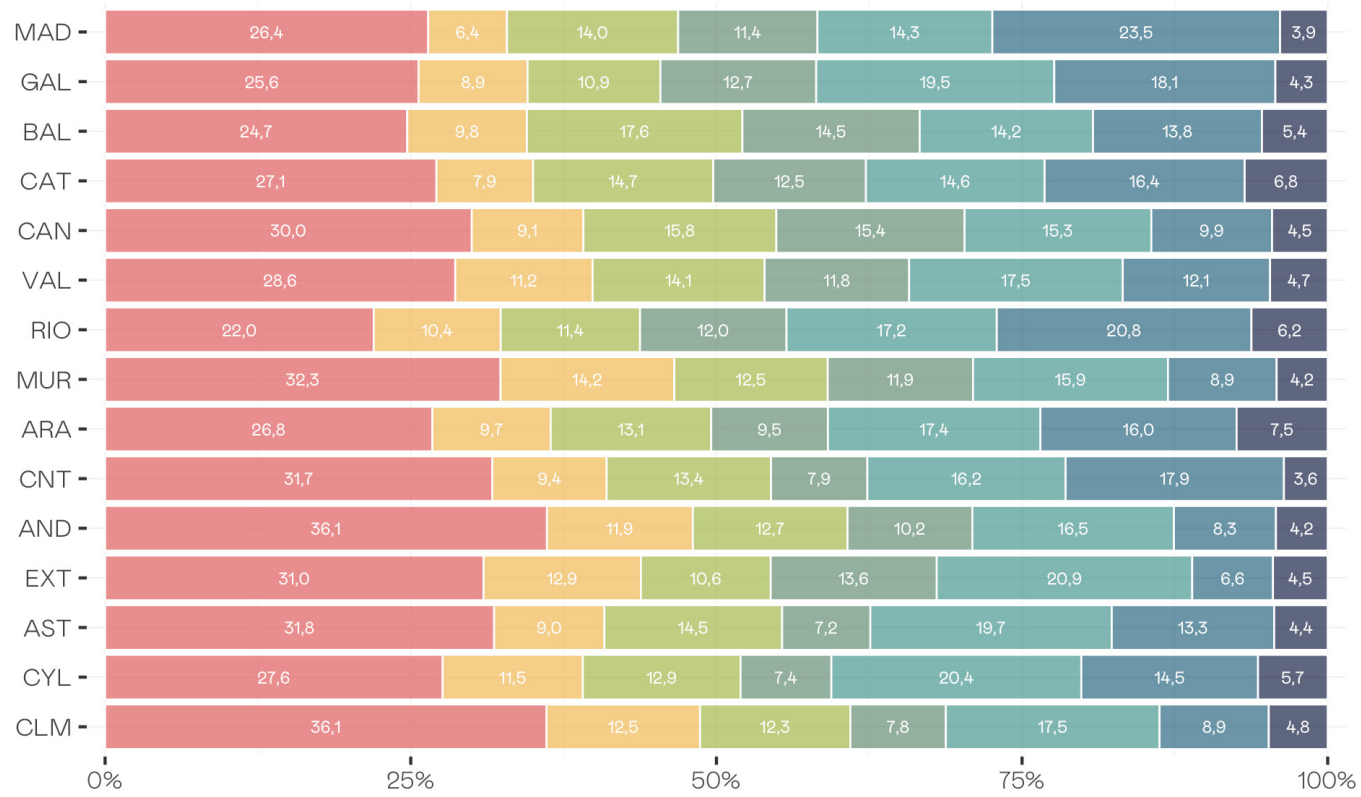
Los niveles de desigualdad de la riqueza son bastante estables para todas las comunidades en el periodo analizado, de ahí que solo mostremos el año más reciente. Cabe solo destacar algunas suaves tendencias en algunas de ellas: creciente (especialmente en los últimos años) en Aragón, Extremadura, Madrid y Baleares; decreciente en Canarias y en Cantabria.

La Figura 9 muestra la importancia de cada activo en la riqueza agregada de cada región española en 2022, ordenando el gráfico de mayor a menor desigualdad, medida por la proporción de riqueza del top 1% en el total. La gran estabilidad de esta composición hace que el análisis para 2022 sea válido para los años anteriores y para la media del periodo. Los activos más y menos importantes son los mismos en todas. La vivienda de primera propiedad es el activo más importante, superando en todos los casos el 20% y acercándose en algunas el 40%. Después les siguen las cuentas corrientes, los inmuebles de inversión y los de segundas residencias, y los activos del negocio de los autónomos. Finalmente, tenemos a los fondos de inversión, las acciones y los planes de pensiones, así como a los seguros de vida.

Cabe destacar la correlación entre la desigualdad existente y el peso que tienen los distintos activos. Allá donde menos pesan los activos inmobiliarios de primera y segundas residencias hay menor desigualdad, mientras que donde hay un mayor peso en el inmobiliario dedicado al alquiler o a negocio (inversiones inmobiliarias) se observa mayor desigualdad. También, tener mayor peso en activos de negocio de los autónomos y en acciones se correlaciona positivamente con la desigualdad en riqueza. Este último tipo de activos es el que más acumulan los hogares con mayor riqueza. Por su parte, la acumulación de riqueza en cuentas corrientes está negativamente correlacionada con la desigualdad, mientras que los fondos de inversión y la tenencia de planes de pensiones y de seguros de vida muestran una correlación casi nula.

Figura 9 – **Composición de la riqueza por comunidad autónoma.**

Vivienda principal, otras viviendas en propiedad, inversión en inmuebles, activos de negocio, cuentas bancarias, valores cotizados y seguros de vida y pensiones · Excluyendo Navarra y País Vasco



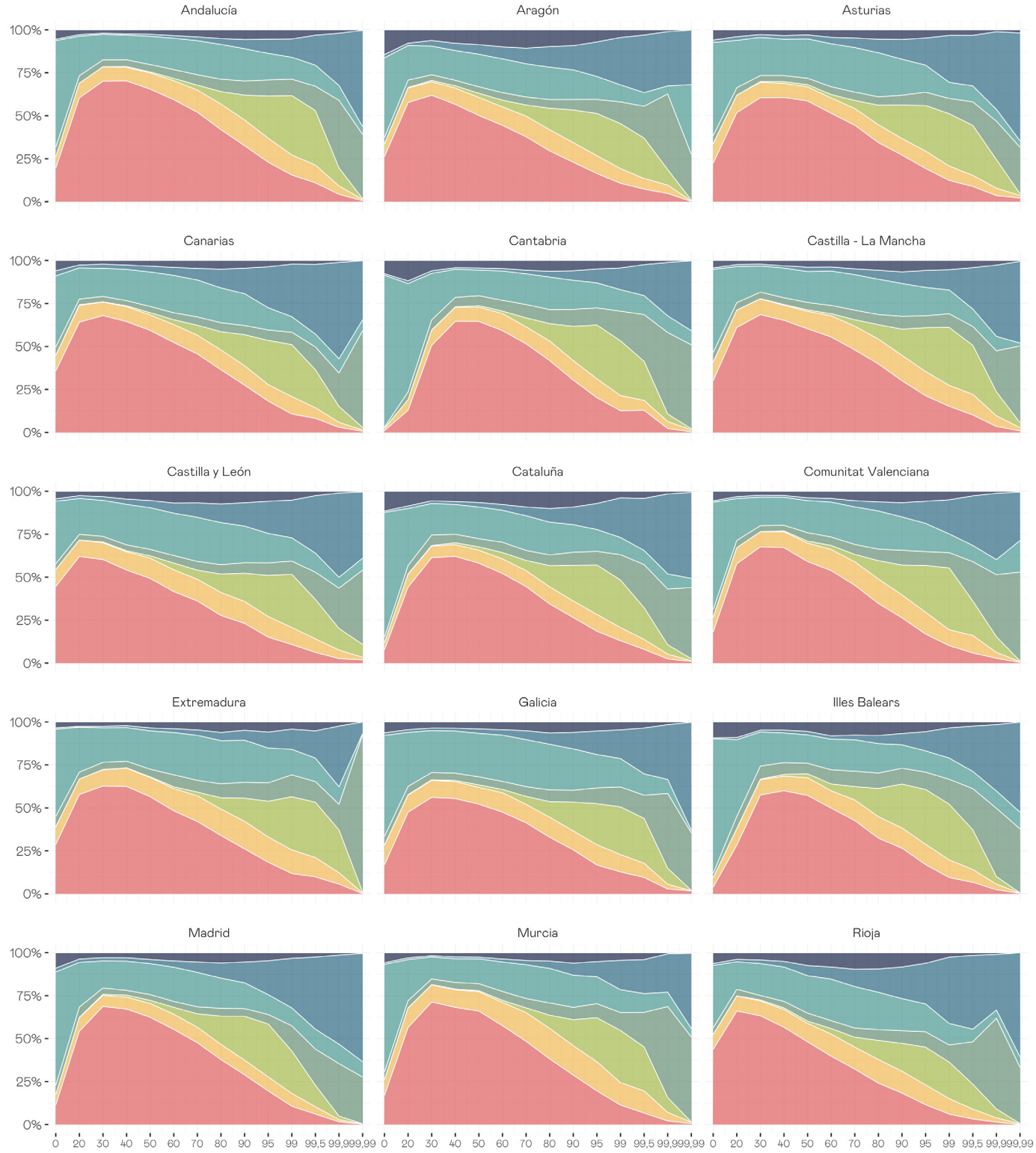
Fuente: elaboración propia de Marrero, Martínez-Toledano, Palomino y Petrov (2025) a partir de datos del Panel de Hogares elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Instituto de Estudios Fiscales.
Este panel incluye al conjunto de las comunidades autónomas de régimen fiscal común. Al tener un régimen fiscal foral propio, los datos de País Vasco y Navarra no están incluidos en la base. | EsadeEcPol

Por último, la Figura 10 muestra el mismo gráfico de composición de la riqueza por tipo de activo, pero a lo largo de la distribución para todas las comunidades. En todas observamos como el 20% con menor riqueza tiene una gran proporción de su cartera en cuentas corrientes, mientras que la clase media tiene una gran proporción de activos inmobiliarios (principalmente primera vivienda) en su cartera lo cual genera la forma de U-invertida en la tenencia de activos inmobiliarios de uso propio a lo largo de la distribución que ya vimos en la Figura 5. Los activos del negocio de los autónomos, los activos inmobiliarios de inversión, las acciones y las participaciones en fondos de inversión son más importantes para el 10% top y crecen progresivamente dentro de ese grupo.

Aunque a grandes rasgos la composición de activos por grupos de riqueza no es muy diferente entre comunidades, existen algunas diferencias que merecen ser destacadas. El 20% con menor riqueza tiene una proporción mayor de primera vivienda en comunidades menos desiguales (La Rioja, Castilla y León, Cantabria), mientras que en las más desiguales (Canarias, Baleares, Cataluña, Madrid) dicho grupo tiene sobre todo sólo cuentas corrientes. La composición del 1% es también diferente, siendo las comunidades con mayor concentración de la riqueza en ese grupo (por ejemplo: Madrid, Baleares, Cataluña, Galicia) en las que se observa una mayor proporción de riqueza en valores cotizados (acciones y fondos de inversión) en ese grupo.

Figura 10 – **Composición de la riqueza por tipo de activo a lo largo de la distribución de la riqueza en España en 2022.**

Vivienda principal, otras viviendas en propiedad, inversión en inmuebles, activos de negocio, cuentas bancarias, valores cotizados y seguros de vida y pensiones · Excluyendo Navarra y País Vasco



Fuente: elaboración propia de Marrero, Martínez-Toledano, Palomino y Petrov (2025) a partir de datos del Panel de Hogares elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Instituto de Estudios Fiscales.
Este panel incluye al conjunto de las comunidades autónomas de régimen fiscal común. Al tener un régimen fiscal foral propio, los datos de País Vasco y Navarra no están incluidos en la base. | EsadeEcPol

Conclusiones

Este estudio constituye el primer análisis exhaustivo de la desigualdad de la riqueza a nivel regional en España, un avance pionero no solo en el contexto nacional sino también internacional. A diferencia de trabajos anteriores centrados exclusivamente en datos nacionales, esta investigación utiliza información administrativa del nuevo Panel de Hogares (PH) desarrollado por la Agencia Tributaria, el INE y el Instituto de Estudios Fiscales, que incluye información detallada de 2,9 millones de individuos y 1 millón de hogares, con representatividad a nivel de comunidades autónomas. Esto posibilita la medición precisa y comparable de la distribución de la riqueza neta entre las distintas comunidades autónomas que conforman el régimen fiscal común (todas salvo País Vasco y Navarra) durante el período comprendido entre los años 2016 y 2022.

El estudio confirma que la desigualdad en la distribución de la riqueza es mucho mayor que en la distribución de la renta. A nivel nacional, el 1% de los hogares con mayor riqueza concentra cerca del 27% del total, mientras que la mitad de los hogares con menor riqueza solo dispone del 7%. Madrid se erige como la región con mayor riqueza media, aunque también presenta un alto índice de desigualdad. Le siguen en riqueza media las Islas Baleares y Cataluña, que también exhiben un patrón de alta riqueza y alta desigualdad. En el otro extremo, algunas de las comunidades con menor riqueza media exhiben niveles reducidos de desigualdad. Queda fuera del alcance del presente estudio definir los factores que determinan estas diferencias, que cabría buscar en una multiplicidad de elementos, y posiblemente en cuestiones de naturaleza estructural, así como de dinámica económica.

En cuanto a la composición de la riqueza, los activos inmobiliarios son el componente dominante en casi todo el territorio, especialmente la vivienda habitual, que representa más del 30% de la riqueza de los hogares. Sin embargo, para los individuos con mayor riqueza, los activos más relevantes son los valores cotizados, fondos de inversión y los negocios propios. Por comunidades autónomas, se observa que las más desiguales tienden a tener una mayor proporción de activos inmobiliarios de inversión y financieros en la composición del top 10%, y menos peso de la riqueza en primera vivienda en la parte media y media baja de la distribución.

La evidencia sobre desigualdad regional de la riqueza que presentamos en este estudio proporciona una base sólida que esperamos se use para el diseño de políticas públicas focalizadas en la equidad intra e interterritorial en España.

Bibliografía

Anghel, B., H. Basso, O. Bover, J.M. Casado, L. Hospido, M. Izquierdo, I.A. Kataryniuk, A. Lacuesta, J.M. Montero y E. Vozmediano (2018). Income, consumption and wealth inequality in Spain. SERIEs 9, 351–387. https://doi.org/10.1007/s13209-018-0185-1

Blanco, M.A., L. Bauluz and C. Martínez-Toledano (2021). Wealth in Spain 1900–2017. A country of two lands. The Economic Journal, 131(633), 129-155.

Blanco, MA, C Martínez-Toledano (2023). La evolución de la desigualdad de la renta y la riqueza en España, 1898-2023. ICE, Revista de Economía.

Bauluz, L., T Blanchet, P Brassac, C Martínez-Toledano, A Sodano (2023). Estimation of global wealth aggregates in wid. World. WIL: World Inequality Lab.

Blanchet, T, C Martínez-Toledano (2023). Wealth inequality dynamics in Europe and the United States: Understanding the determinants. Journal of Monetary Economics 133, 25-43

Blanchet, T. and C Martínez-Toledano (2022). Distributional wealth accounts in Europe: methodology. WIL Technical Notes.

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.

Bover, O. (2010) Wealth inequality and household structure: U.S. VS. Spain, Review of Income and Wealth, 56, 259–90.

Chikhale, N. (2023). The effects of uncertainty shocks: implications of wealth inequality. European Economic Review, 154, 104412.

Cowell, F., Karagiannaki, E., and McKnight, A. (2019) The changing distribution of wealth in the pre-crisis US and UK: the role of socio-economic factors, Oxford Economic Papers, 71, 1–24.

D'Ambrosio, C., Jäntti, M., & Lepinteur, A. (2020). Money and happiness: Income, wealth and subjective well-being. Social Indicators Research, 148(1), 47-66.

Elkjær, M. A., & Klitgaard, M. B. (2024). Economic inequality and political responsiveness: A systematic review. Perspectives on Politics, 22(2), 318-337.

Eurostat (2024). Living conditions in Europe – income distribution and income inequality (online article) (https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_income_distribution_and_income_inequality). Datos de desigualdad de renta equivalente disponible basados en la tabla: https://doi.org/10.2908/ILC_DI12

Fleurbaey, M. (2008). Fairness, responsibility, and welfare. Oxford: Oxford University Press.

Galor, O., Zeira, J. (1993). Income Distribution and Macroeconomics. The Review of Economic Studies, 60(1), 35–52.

Gethin, A., C. Martínez-Toledano and T. Piketty (2022). Brahmin left versus merchant right: changing political cleavages in 21 Western democracies, 1948–2020. The Quarterly Journal of Economics, 137(1), 1–48.

Headey, B., & Wooden, M. (2004). The effects of wealth and income on subjective well-being and ill-being. Economic record, 80, S24-S33.

Hochman, O., & Skopek, N. (2013). The impact of wealth on subjective well-being: A comparison of three welfare-state regimes. Research in Social Stratification and Mobility, 34, 127-141.

Instituto Nacional de Estadística (2020) "Atlas de distribución de renta de los hogares". https://www.ine.es/experimental/atlas/experimental_atlas.htm.

Kuypers, S., Marx, I., Nolan, B., & Palomino, J. C. (2022). Lockdown, Earnings Losses and Household Asset Buffers in Europe. Review of Income and Wealth, 68(2), 428-470.

Martinez-Toledano C. (2023). House Price Cycles, Wealth Inequality and Portfolio Reshuffling, Winner of 2022 CESifo Distinguished Affiliate Award.

Marrero, G.A. and J.G. Rodríguez (2013). Inequality of opportunity and growth. Journal of Development Economics, 104, 107–22.

Petrov, D., & Romaguera-de-la-Cruz, M. (2024). Measuring economic insecurity by combining income and wealth: an extended well-being approach. Review of Economics of the Household, 1-27.

Piketty, T. (2014). Capital in the 21st Century. Harvard University Press.

Piketty, T. and Zucman, G. (2014). Capital is back: Wealth-income ratios in rich countries, 1700-2010. Quarterly Journal of Economics, 129:1255–1310.

Piketty, T. and Zucman, G. (2015), Wealth and inheritance in the long run, Handbook of Income Distribution, 2, 1303–1368.

Palomino, J. C., Marrero, G. A., Nolan, B., & Rodríguez, J. G. (2022). Wealth inequality, intergenerational transfers, and family background. Oxford Economic Papers, 74(3), 643-670.

Saez, E. and Zucman, G. (2016) Wealth inequality in the United States since 1913: evidence from capitalized income tax data, The Quarterly Journal of Economics, 131, 519–78.

Salas-Rojo, P. and JG Rodríguez (2021). The distribution of wealth in Spain and the USA: the role of socioeconomic factors. SERIEs 12 (3), 389-421.

Suss, J., Kemeny, T., & Connor, D. S. (2024). GEOWEALTH-US: Spatial wealth inequality data for the United States, 1960–2020. Scientific Data, 11(1), 253.

Zucman, G. (2015). The Hidden Wealth of Nations. University of Chicago Press Economics Books.

Zucman, G. (2019) Global wealth inequality, Annual Review of Economics, 11, 109–38.