

Los datos que señalan que vamos a una economía de herederos como la de principios del siglo XX

El peso de las herencias de viviendas y del resto de inmuebles (fincas rústicas, solares...) en el PIB de España alcanza máximos no vistos desde la Primera Guerra Mundial, por encima del 3%

Datos — España tiene más de un millón de viviendas en manos de grandes propietarios



[Daniel Yebra](#) / [Raúl Sánchez](#)

20 de marzo de 2025 - 22:20 h Actualizado el 21/03/2025 - 13:53 h 55

“Olvídate de tu carrera. Hoy lo que importa es la herencia”, sentenció recientemente la revista semanal 'The Economist' [en un reportaje](#) en el que demostró que las sociedades de “los países desarrollados empiezan a parecerse” en la desigualdad de la riqueza a las del siglo XIX y principios del XX. Este medio británico calculó el peso de las herencias en el PIB (Producto Interior Bruto) de Estados Unidos, Reino Unido, Francia, Alemania o Italia, y detectó que la importancia de la transmisión familiar de viviendas, dinero o acciones en la economía se ha disparado en los últimos años hasta máximos no vistos desde la Primera Guerra Mundial.

Más información

[Las herencias de los 'boomers' van a concentrar aún más la riqueza en los que ya son los más ricos](#)

elDiario.es ha realizado un ejercicio similar para España, aprovechando la publicación esta semana del [Anuario de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#), con los datos de los Registradores de la Propiedad de 2021. Unas cifras que corroboran que el peso de las herencias en el PIB también ha aumentado considerablemente en nuestro país desde finales del

siglo XX, hasta superar el 3% —solo teniendo en cuenta la transmisión de propiedades inmobiliarias (viviendas principalmente, y fincas rústicas o solares urbanos)—, como se puede observar en el primer gráfico de esta información.

PUBLICIDAD

Las sociedades de hace un siglo y la actual, por supuesto, son muy diferentes en muchos aspectos. Pero lo que nos dicen los datos de los Registradores del peso de las herencias de inmuebles en la actividad económica (medida por el PIB) es lo que vienen advirtiéndolo muchos expertos desde el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008: la desigualdad de riqueza se está agravando por la acumulación de propiedades, su financiarización y la revalorización (subida de precios) descontrolada, y esta brecha condiciona las oportunidades y el bienestar de las personas como ocurría en etapas de la Historia muy lejanas.

Visto de otra manera, los salarios y el trabajo productivo cada vez son más irrelevantes en nuestra sociedad para garantizar las mismas oportunidades se nazca en la familia en la que se nazca. “Disponer de activos (una cuenta en el banco, una vivienda en propiedad, etc.) es un colchón muy importante para que muchos individuos mantengan su bienestar, y aquellos que apenas tienen riqueza simplemente no disponen de esa posibilidad. Además, la riqueza se transmite entre generaciones a través de herencias y donaciones, por lo que la desigualdad también influye de forma clara en la movilidad social y la igualdad de oportunidades”, resumen Luis Bauluz, Clara Martínez-Toledano y Miguel Artola en uno de los capítulos [del ensayo 'La desigualdad en España'](#) (publicado [hace un año](#) por Lengua de Trapo y Círculo de Bellas Artes).

Los datos de los Registradores de la Propiedad nos permiten observar esta realidad hasta 2021, y es complicado añadir al cálculo del peso de las herencias en el PIB las transmisiones de riqueza que no son inmuebles (depósitos bancarios, acciones, derechos sobre negocios...) por la escasez de transparencia y la irregularidad en la recaudación del impuesto de Sucesiones y Donaciones, uno de los tributos cedidos a las comunidades autónomas en España. Este impuesto varía mucho entre los distintos territorios (algunos lo tienen más bonificado que otros, y los límites exentos también son dispares).

PUBLICIDAD

El informe más completo sobre las herencias lo publicó la Generalitat de Catalunya en 2016, pero es una excepción en todo en el Estado. En ese ejercicio, el valor de las herencias de inmuebles superó ligeramente los 6.000 millones de euros en la comunidad autónoma, según [el documento](#) de la Hacienda catalana. Una cifra que concuerda en relación con el PIB, algo por debajo del 3%, con los datos expuestos en este reportaje de los Registradores de la Propiedad de todo el país. La información extra que ofrece este informe de la Generalitat es que incorpora el valor de las herencias de activos financieros y otros derechos en 2016 en Catalunya, hasta alcanzar las transmisiones los 11.000 millones en total. Un dato que eleva el peso de las herencias en el PIB de la comunidad autónoma a algo más del 5%. Si se asume la importante revalorización de la vivienda y del resto de activos desde entonces, ese peso de las herencias en la actividad económica hay que buscarlo actualmente más cerca del 10%.

“La propiedad de activos pasa a ser más importante que el empleo o los salarios como determinante de la posición de clase [...]. La riqueza y el poder están cada vez más vinculados a la propiedad de activos y menos al trabajo productivo”, señala Javier Gil en el ensayo introductorio del libro 'Vivienda. La nueva división de clase' ([publicado en español en diciembre](#)). Inciso antes de seguir: la riqueza se define como la suma del valor de los activos menos las deudas, y en España [casi el 80% es vivienda](#).

'Señoritos' de ciudad

Volviendo a los datos de los Registradores de la Propiedad, otra tendencia que se puede ver es el aumento del valor de las fincas urbanas heredadas frente a las fincas rústicas. La nueva sociedad de 'señoritos' es una economía de 'señoritos' de ciudad, no rurales como hace un siglo.

Aislando las cifras de herencias de fincas urbanas, observamos el récord de transmisiones de viviendas y solares de las ciudades en 2021, tras un incremento absolutamente vertical. La tendencia coincide con los datos que recoge el INE (Instituto Nacional de Estadística), que se extiende hasta 2024, aunque el inconveniente de esta fuente es que arranca en 2007.

El salto hasta el pico de 412.000 fincas urbanas heredadas en 2021, según los Registradores, es excepcional por el exceso de mortalidad a causa de la pandemia. Sin embargo, lo relevante es que la tendencia es clara en ambas estadísticas. Un crecimiento que continuará en los próximos ejercicios porque se están transmitiendo a los hijos 'millennials' “las propiedades que sus padres y

madres habían adquirido en los años setenta, ochenta y noventa del pasado siglo”, según afirma Pedro Salas-Rojo en otro capítulo del libro 'La desigualdad en España'.

Por ofrecer contexto a los números, las 400.000 fincas urbanas transmitidas en 2021 son casi 1,7% de los 24 millones de inmuebles que existen, aproximadamente, en nuestro país. Un parque de vivienda que se ha ido concentrando en menos manos en los últimos años, sobre todo con la entrada decidida de los fondos y otros inversores desde 2008 en busca de rentabilidad, tanto con la compraventa, como con el alquiler.

Según este reportaje de elDiario.es [con datos del Catastro](#), un millón de viviendas en nuestro país pertenece a grandes propietarios. Y, según [esta otra información de este periódico](#), una sola persona posee 160 viviendas en Madrid. Por otra parte, según la última Encuesta Financiera a las Familias (EFF) del Banco de España, el 10% de familias más ricas posee algo más de la mitad de la riqueza total en España. Una proporción que solo ha caído ligeramente en la oleada de 2022 (la última realizada), desde la anterior de 2020.

De hecho, el 1% de familias más ricas en nuestro país detentaba el 19,4% de la riqueza total en 2022, apenas 2,5 puntos menos que el máximo de 2020, cuando tenían 22,9%.

Mientras, un estudio reciente del centro de análisis Afi remarca que está por venir [una 'gran sucesión' en las próximas décadas](#), de los padres 'boomers' a los hijos 'millennials', que va a concentrar todavía más la riqueza de lo que ya lo está en las capas más altas. El informe recoge que esta 'gran sucesión' (las herencias) será mucho “más importante cuantitativamente en los tramos de elevada riqueza, lo que podría amplificar la desigualdad en la distribución de riqueza intrageneracional [dentro de la misma generación]”.

Los economistas de Afi utilizan una evidencia. En 2008, entre el 35% y 63% de los hogares mayores de 65 años del quintil más rico de nuestro país habían recibido herencias. En 2022, este rango se marcha a entre el 70% y el 77%. “Una tendencia que continuará avanzando”, según estiman. “Otro factor que podría influir en la futura distribución de riqueza, y sin duda en el sentido de una mayor desigualdad, es el creciente peso de la población extranjera (sobre todo, aquella procedente de países con menor de renta que el nuestro, que es la mayoritaria) en prácticamente todas las cohortes de edad”, prosigue el informe.

“Dos son las vías por las cuales la creciente presencia de población extranjera va a sesgar la distribución de la riqueza hacia una mayor desigualdad: por un lado, porque su posición relativa en la distribución de la renta y riqueza está habitualmente en la parte inferior y, por otro, por el bajo porcentaje de ellos que recibe herencias significativas o transferencias intergeneracionales”, finalizan desde Afi.

La financiarización de la vivienda

En este contexto, es clave el proceso de financiarización de la vivienda de los últimos años. “Cada vez más, la vivienda se percibe como un medio para generar rentas —estrechamente vinculado a los mercados de capital— y menos como un lugar para vivir. Es un antagonismo irreconciliable, forjado de manera deliberada y con consecuencias dramáticas”, lamenta Javier Gil.

En el último gráfico de esta información, con datos del INE, queda reflejado el crecimiento del valor de las viviendas heredadas y donadas, tanto por el aumento del número de transmisiones como por la escalada del precio. En este ejercicio de aproximación se ha utilizado el precio medio de las compraventas de vivienda libre en cada año, que no es exactamente el valor de las herencias que sí recogen los Registradores, aunque sirve para identificar la misma tendencia hasta 2024.

Nueva división de clases

“Las personas viven, gestionan y planifican sus vidas cada vez más en función de sus activos, estructurando decisiones vitales según la lógica especulativa de su revalorización”, continúa Javier Gil, quien comparte en su ensayo un análisis de clases que identifica “la propiedad de activos como el principal distribuidor e impulsor de las oportunidades de vida. [...] La línea divisoria fundamental se traza entre quienes poseen activos inmobiliarios y quienes no”. Una división que se ha agravado porque los precios de la vivienda se han desvinculado progresivamente de la economía de los hogares, al aumentar mucho más los alquileres o el acceso a la propiedad que los salarios.

En esta estructura, los inquilinos que dependen de los ingresos salariales, aunque estos sean altos y estables, se quedan atrapados en los alquileres caros y “es probable que estén pagando la hipoteca de sus caseros, proporcionando las condiciones de posibilidad para que los inversores aumenten su posesión de activos y las ganancias de capital derivadas de ellos”, añade.

El único factor que interrumpe este proceso empobrecedor es la herencia. “En ciudades como Barcelona o Madrid, heredar una vivienda para vivir en ella, puede llegar a tener el efecto de duplicar, de forma indirecta, el ingreso familiar”, prosigue este experto.

Más información

[España tiene más de un millón de viviendas en manos de grandes propietarios](#)

Pedro Salas-Rojo va más allá y comenta que “el efecto de las herencias sobre las oportunidades de los hogares para acumular riqueza es patente mucho antes de que la transmisión de activos tenga lugar. [...] Un joven proveniente de una familia de clase alta sabe que en algún momento heredará una vivienda o parte de ella, además de cierta cantidad de activos financieros. Esa certeza le otorga una mayor seguridad a la hora de tomar cualquier decisión a lo largo de su vida [podrá estudiar más tiempo, arriesgarse con un negocio innovador o invertir en mercados financieros]. Su fracaso no implicará necesariamente su pobreza futura”.

Apúntate aquí al boletín de economía

En un momento convulso para las noticias de economía, es más importante que nunca estar bien informado. Las repercusiones de cada movimiento de empresas, de la política económica de los gobiernos y su impacto en los ciudadanos, explicadas desde un punto de vista riguroso y diferente.

Apúntate a Contraoferta, todos los jueves en tu buzón

Tu correo electrónico

☐ Acepto las [condiciones de uso y privacidad](#)

Apúntate

[Economía](#) / [Vivienda](#) / [Impuesto de Sucesiones](#)

PUBLICIDAD

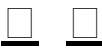
TEMAS DE INTERÉS [Cambio de hora 2025](#) [Programacion Television](#) [Simulador Renta 2024](#) [Becas MEC](#) [Estado embalses](#) [Fechas Renta 2024](#) [Cuándo es la Semana Santa 2025](#) [Borrador Renta 2024](#) [Luna llena Jueves Santo](#) [Semana](#)

Periodismo a pesar de todo

Necesitamos tu apoyo económico para hacer un periodismo riguroso y con valores sociales

HAZTE SOCIO, HAZTE SOCIA

Descubre nuestras apps



Vivimos en redes



[Qué es elDiario.es](#)

[El equipo](#)

[Estatuto de elDiario.es](#)

[Creative Commons](#)

[Aviso legal](#)

[Política de privacidad](#)

[FAQ](#)

[Mis cookies](#)

[Política de cookies](#)

[Contacto](#)

[Revista](#)

[Certificado JTI](#)

[Mastodon](#)