

## Noticias



### **EL COSTE DE LA EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL EN EUSKADI 2014**

## La juventud vasca debería cobrar el doble para acceder en solitario a una vivienda en el mercado libre

### La vivienda protegida presenta costes asumibles, sobre todo el alquiler protegido

El [Observatorio Vasco de la Juventud](#) publica el segundo informe sobre '[El coste de la emancipación residencial en Euskadi 2014](#)'. El Observatorio Vasco de la Juventud ha coordinado la investigación, que ha sido elaborada por Joffre López Oller, experto en indicadores de emancipación.

Con esta investigación estimamos cuánto cuesta, de media, a una persona joven asalariada emanciparse en solitario, bien sea mediante la compra o el alquiler de la vivienda.

En la primera edición se construyeron **10 indicadores** relacionados con el acceso a una **vivienda libre**, bien mediante la compra o el alquiler.

En este segundo informe actualizamos estos indicadores con la información de 2014 y presentamos **dos indicadores nuevos** sobre el coste de acceso a la **vivienda protegida** en propiedad y en alquiler.

Los 12 indicadores se calculan para una **persona joven de entre 18 y 34 años que trabaja asalariada y que quiere emanciparse en solitario**.

El cálculo de los indicadores ha requerido de un trabajo metodológico previo en el que se han combinado múltiples bases de datos del Instituto Nacional de Estadística, datos del Colegio General del Notariado, del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, datos del Banco de España, del Observatorio Vasco de la Vivienda, etc.

Todos los indicadores se presentan desagregados por territorios históricos, sexo y por grupos de edad (18-24 años, 25-29 años y 30-34 años), a fin de ver qué colectivos presentan mayores dificultades para emanciparse.

Además, los mismos indicadores se han calculado para el total de la juventud de España, lo que nos permite comparar la situación de la juventud vasca con la española y ver si la evolución ha sido igual en ambos ámbitos geográficos.

Con los últimos datos disponibles que corresponden a 2014, el estudio concluye que **la vivienda libre en Euskadi no está al alcance de la juventud** ya que el pago de la primera mensualidad de la hipoteca compromete el 60,1% de su sueldo medio si se decide por la compra, y el 62,7 % si lo hace por el alquiler.

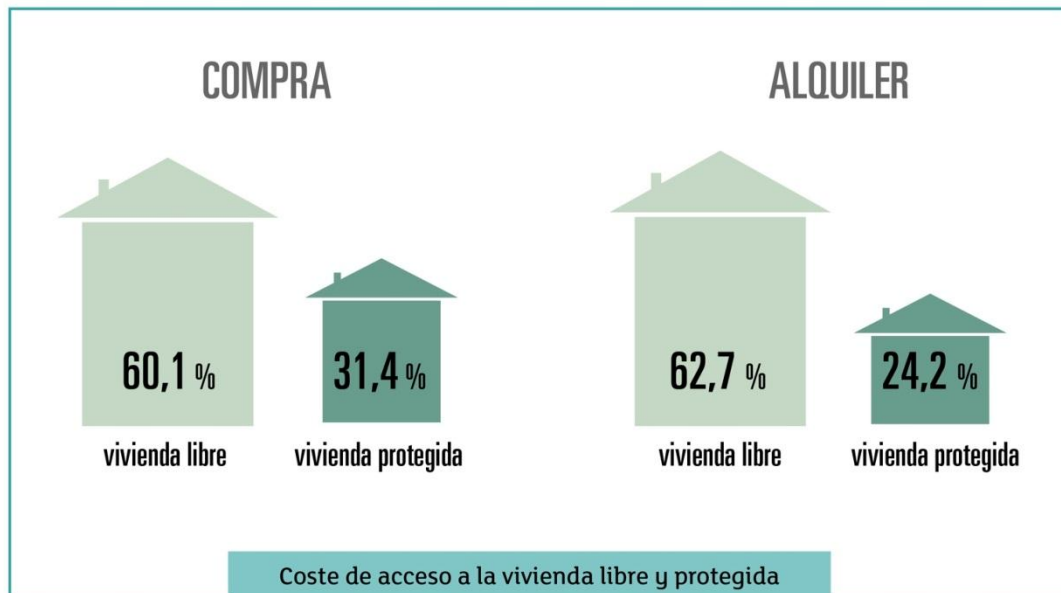
Para poder acceder al mercado libre de la vivienda dedicando como máximo el 30 % del salario neto mensual la juventud asalariada debería ganar el doble.

El coste de acceso a la vivienda libre en propiedad ha descendido algo respecto a los años anteriores. Ello se debe fundamentalmente al descenso del precio de compraventa de la vivienda en Euskadi y de los tipos de interés de los créditos hipotecarios.

Por el contrario, en el último año el coste de acceso a la vivienda en alquiler se ha incrementado debido a la subida de las rentas de alquiler y al descenso de los salarios medios. Por primera vez el coste de acceso a la vivienda libre en alquiler es mayor que el coste de acceso a la vivienda en propiedad.

Las desigualdades salariales entre hombres y mujeres jóvenes inciden en las menores posibilidades de emancipación en solitario de ellas.

**La vivienda protegida presenta costes de acceso asumibles para la juventud** asalariada, sobre todo el alquiler protegido. La compra de una vivienda protegida presenta un coste de acceso cercano al 30 % que se recomienda como límite máximo de endeudamiento y el pago de la renta de alquiler supone el 24,2 % del sueldo medio.



## La vivienda protegida es una opción viable para la juventud que quiere emanciparse en solitario

### **En Euskadi uno de cada diez pisos escriturados en 2014 fue de protección oficial**

En Euskadi el porcentaje de pisos de protección oficial respecto del total de pisos escriturados ante notario fue del 13 % en 2014, según datos del Colegio General del Notariado, publicados recientemente por el [Observatorio Vasco de la Juventud](#) en un informe titulado '[El coste de la emancipación residencial en Euskadi 2014](#)'.



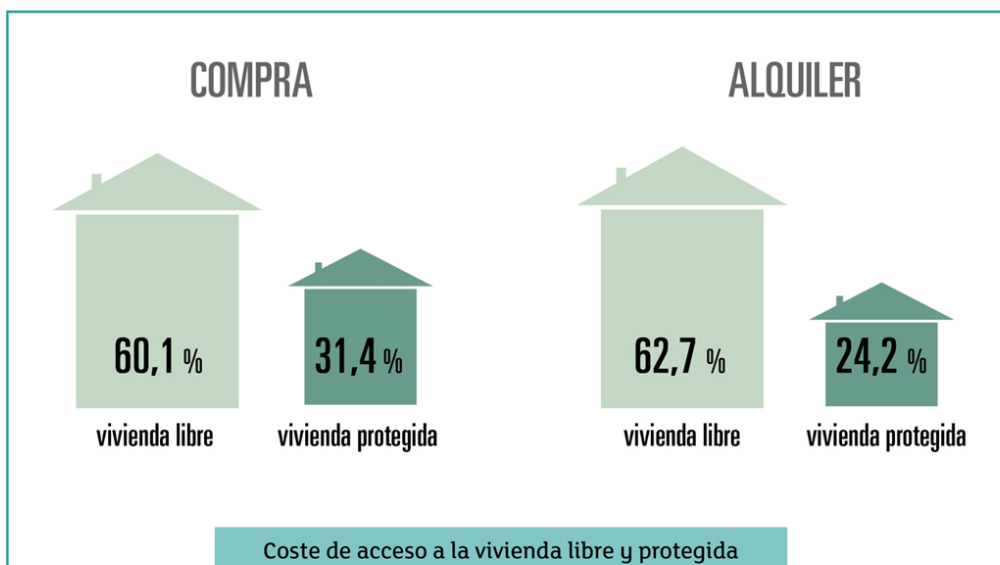
Ese año 2014 (último año del que se disponen datos) **comprar un piso de protección oficial** en Euskadi le supone a una persona asalariada menor de 35 años destinar **el 31,4 % de su salario neto mensual** al pago de la primera cuota de la hipoteca, si asume dicha compra en solitario.

Esta cifra se sitúa prácticamente en el límite máximo de endeudamiento recomendado (30 %), por lo que puede afirmarse que resulta viable para una persona joven asalariada que quiera emanciparse en solitario.

La opción de optar por un **alquiler protegido** es aún más asumible para una persona menor de 35 años en solitario. El pago del alquiler le supondría el **24,2 % de su salario** neto mensual.

Si comparamos estas cifras con las relativas a la **vivienda en el mercado libre** la diferencia es sustancial. Teniendo en cuenta el precio medio de venta de las viviendas libres en Euskadi (cerca de los 200.000 €) y los tipos de interés y la duración de los préstamos hipotecarios contratados en 2014, así como el sueldo medio de la juventud asalariada de entre 18 y 34 años, calculamos que una persona joven debería **destinar el 60,1 % de su sueldo** neto mensual al pago de la primera cuota de la hipoteca. Este gasto viene a ser prácticamente el doble que si esa misma persona accede a un piso de protección.

Si la persona joven se decidiera por **alquilar una vivienda libre**, el esfuerzo económico que tendría que asumir sería aún mayor, el **62,7 % de su sueldo**, más del doble respecto a un alquiler protegido. Y es que el alquiler libre se sitúa, de media, en los 845 € mensuales, frente al alquiler protegido que es de 326 € al mes, de media.



Para consultar más datos sobre este tema, en los siguientes enlaces se puede acceder al [informe completo](#) y al [resumen](#).

## En Euskadi las mujeres menores de 35 años tienen más dificultades que los hombres para emanciparse en solitario

***El esfuerzo económico para acceder a una vivienda en alquiler o en propiedad es mayor entre las mujeres que entre los hombres***

El [Observatorio Vasco de la Juventud](#) ha publicado recientemente el informe titulado '[El coste de la emancipación residencial en Euskadi 2014](#)'. En este informe se calcula el coste teórico que debe afrontar una persona joven asalariada de entre 18 y 34 años que quiere emanciparse en solitario para acceder a una vivienda, bien comprándola o alquilándola.

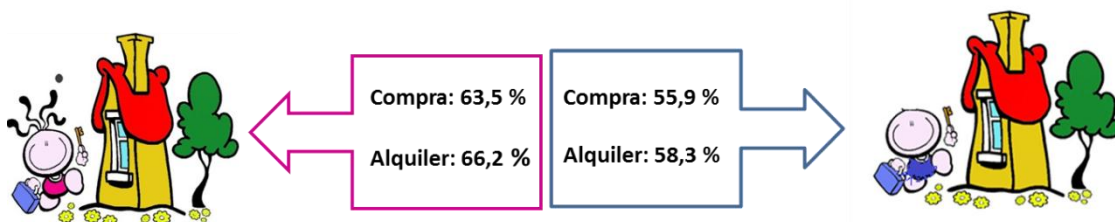


Hablamos de acceso a la vivienda porque estamos haciendo referencia al pago de la primera cuota de la hipoteca para la compra de la vivienda y al pago de la primera renta de alquiler.

Para realizar estos cálculos se ponen en relación los salarios medios de los hombres y mujeres de ese tramo de edad con el precio medio de compraventa de las viviendas en Euskadi, los tipos de interés medios de los préstamos hipotecarios contratados y la duración media de estos préstamos, en el caso de optar por la compra, o las rentas medias de alquiler, en el caso de decidirse por el alquiler. Se trata de una estimación teórica, dado que en todo momento hablamos de valores medios sin atender a las especificidades de cada caso en relación al salario, precio de venta o de alquiler de la vivienda, condiciones del préstamo hipotecario si lo hubiera, etc.

Las mujeres jóvenes asalariadas deberían destinar casi dos tercios de su sueldo neto mensual (63,5 %) a pagar la primera cuota de la hipoteca para la compra en solitario de una vivienda en Euskadi, en el caso de decidirse por comprarla, o aún algo más, el 66,2 % de su salario, a pagar la renta en el caso de optar por el alquiler.

Los hombres jóvenes deberían hacer menor esfuerzo económico que las mujeres, tanto en el caso de comprar la vivienda (les supondría el 55,9 % de su sueldo neto) como de alquilarla (58,3 % del sueldo).



Estas diferencias entre hombres y mujeres jóvenes se deben a que las mujeres, de media, perciben salarios más bajos que los hombres.

Las desigualdades salariales (brecha salarial) entre hombres y mujeres, por tanto, inciden en que las mujeres tengan menos posibilidades para emanciparse en solitario.

En los siguientes enlaces se pueden consultar tanto el [informe completo](#) como el [resumen](#).

## **Gipuzkoa es el territorio de Euskadi en el que la juventud tiene que afrontar mayores costes para acceder a una vivienda**

El [Observatorio Vasco de la Juventud](#) ha publicado recientemente el informe titulado '[El coste de la emancipación residencial en Euskadi 2014](#)'. En este informe se calcula el coste teórico que debe afrontar una persona joven asalariada de entre 18 y 34 años que quiere emanciparse en solitario para acceder a una vivienda, bien mediante la compra o el alquiler.



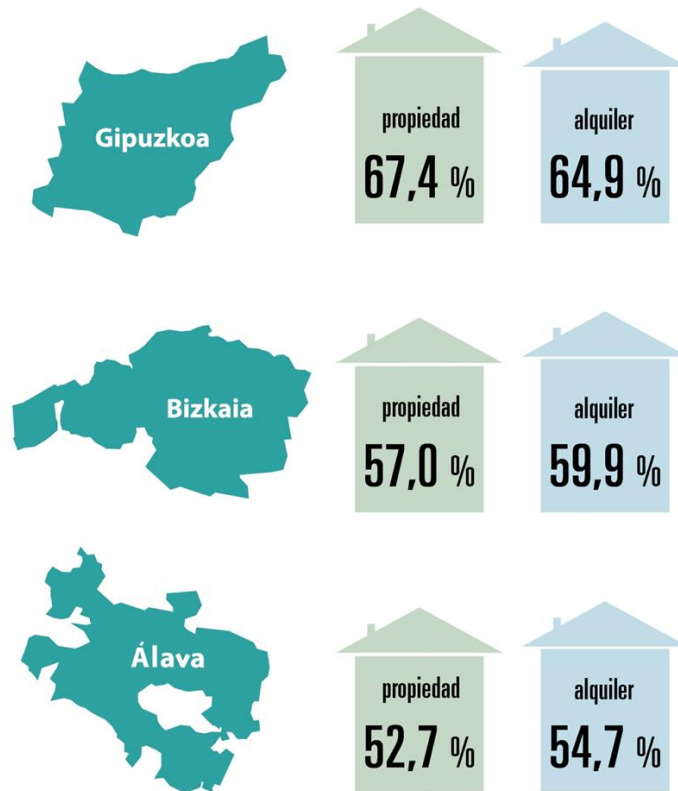
Para ello se ponen en **relación** los **salarios medios** de la juventud de ese tramo de edad con el **precio medio de compraventa** de las viviendas en cada uno de los territorios históricos de Euskadi, los **tipos de interés** medios de los préstamos hipotecarios contratados y la duración media de estos préstamos, en el caso de optar por la compra, o las **rentas medias de alquiler**, en el caso de decidirse por el alquiler. Se trata de una **estimación teórica**, dado que en todo momento hablamos de valores medios sin atender a las especificidades de cada caso en relación al salario, precio de la vivienda, condiciones del préstamo hipotecario si lo hubiera, etc.

De acuerdo a tales cálculos, la **juventud guipuzcoana** asalariada menor de 35 años debería destinar el **67,4 % de su salario** neto mensual al pago de la primera cuota de una hipoteca para la compra de la vivienda en el mercado libre.

Este coste es diez puntos mayor que el que debe afrontar la juventud residente en **Bizkaia (57,0 %** del salario neto mensual) y quince puntos mayor que el coste al que debe hacer frente la **juventud alavesa** para comprar una vivienda libre (**52,7 %** del salario neto).

En el caso del **alquiler** la situación es parecida: la **juventud de Gipuzkoa** se enfrenta a mayores costes (**64,9 %** del salario neto) que la **juventud de Bizkaia (59,9 %)** y ésta, a su vez, debe asumir mayores costes que la **juventud de Álava (54,7 %)** si quiere emanciparse en solitario alquilando una vivienda en el mercado libre.





Estas diferencias se deben a que en **Gipuzkoa** tanto el **precio de compraventa de las viviendas** como las **rentas de alquiler** son **más caras** que en el resto de territorios, especialmente más que en Álava, donde se registran los precios más bajos, mientras que los **salarios medios son parecidos** en los tres territorios históricos.

Cabe señalar, por último, que en Gipuzkoa resulta algo más asumible para la juventud alquilar una vivienda que comprarla; en Bizkaia y Álava, en cambio, es algo menos costoso pagar una hipoteca para la compra de una vivienda que alquilarla.

En los siguientes enlaces se pueden consultar tanto el [informe completo](#) como el [resumen](#).